Processo n.º 424/2007

(Recurso cível)

Data: 24/Julho/2008

ASSUNTOS:

- Competência do Juízo de Pequenas Causas Cíveis

SUMÁRIO:

O Juízo de Pequenas Causas Cíveis é competente para conhecer das obrigações pecuniárias que se situem dentro do valor da alçada dos Tribunais de 1ª Instância e assim de um pedido de pagamento em quantia certa, relativo a despesas de Condomínio feita por uma empresa que efectivamente presta esse serviço, de que o dono da fracção aproveita, ainda que aquela empresa não tenha sido eleita em Assembleia de Condóminos, mas não removida dessas funções contratadas com o construtor.

O Relator,

João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 424/2007

Data: **24/Julho/2008**

Recorrente: **A**

Recorrida: **Administração de Condomínios B, Limitada**
(B 物業管理有限公司)

ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:

I – RELATÓRIO

Inconformada com a sentença proferida no JPCC (Juízo de Pequenas causas Cíveis), que condenou a R., **A,** a pagar à A., **Administração de Condomínios B, Limitada.** o condomínio sobre a moradia e o lugar de parqueamento em dívida, relativo ao período de Agosto de 2005 a Agosto de 2006, no montante de dezasseis mil, oitocentas e setenta e uma patacas e quarenta avos (MOP16.871,40), acrescido dos juros legais contados da data da citação até ao pagamento integral, dela vem recorrer a Ré, ora recorrente, alegando, no essencial:

A ora recorrente entende, salvo o devido respeito por opinião diversa, que o Tribunal recorrido, para além de ter alterado a causa de pedir, ao proferir sentença, violou as

regras de competência em relação à distribuição de competência na ordem interna.

A incompetência do Tribunal pode ser suscitada oficiosamente, enquanto não houver sentença com trânsito em julgado sobre o fundo da causa.

A acção declarativa ser para aferir e reconhecer a existência de uma obrigação pecuniária, enquanto no Juízo das Pequenas Causa a existência da obrigação pecuniária não é questionada ficando somente por aferir da exigência do seu cumprimento.

O Tribunal "a quo" errou ao não declara-se incompetente e ter proferido sentença na qual qualifica a relação da Autora e da Ré como "gestão de negócios" e apura a quantia fixa sem que para tal tivessem sido prestadas contas pela autora e apuradas as receitas e despesas.

O acórdão recorrido ao decidir como decidiu violou o artigo 28º da Lei n.º 9/1999 (Lei de Bases da Organização Judiciária), artigos 30º e 1285º do C. P. Civil.

Termos em que, conclui, o presente recurso deve ser julgado procedente, devendo, em consequência, ser anulado o julgamento e todo o processado, afim dos autos serem remetidos para o tribunal competente.

A Administração de Condomínios B, Limitad, B 物業管理一人有限公司**, contra alega** nos termos de fls 216 a 219, defendendo, em suma,

a natureza pecuniária da obrigação,

que o recurso tem por fundamento a violação das regras da competência, donde não fazer sentido apreciar de uma pretensa alteração da causa de pedir,

a quantia peticionada encontra-se quantitativamente determinada, a pretensa falta de prestação de contas nada tem que ver com a competência e prende-se com a própria procedência ou improcedência do pedido,

a prestação foi determinada proporcionalmente em função da percentagem ou permilagem da fracção em relação ao valor total do edifício administrado.

Conclui no sentido da improcedência do recurso.

Foram colhidos os vistos legais.

II – FACTOS e sentença proferida

São os seguintes os factos vertidos na sentença recorrida:

"Factos

Com base nas provas documentais contidas nos autos, as declarações dos mandatários judiciais da A. e da R., as alegações da R. e os depoimentos testemunhais, o Tribunal julga provados os seguintes factos:

1. A A. **Administração de Condomínios B, Limitada** é contratada pelo construtor do Edf. **B**, Companhia de Fomento Predial **C**, Limitada, desde 01/12/1998 para prestar serviço de administração no Edf. **B** que se situa na XXX de XXX (vide o anexo 5).

2. A proprietária da fracção autónoma B do 17º andar do Bloco I, Lote 2 do citado edifício, **A**, pagava sempre o condomínio. Porém, deixou de pagar à A., até agora, as despesas de condomínio respeitante à fracção autónoma e a um lugar de parqueamento (nº 50 no Lote 2) desde 01/08/2005 até 31/08/2006 (na totalidade 13 meses). O condomínio referente àquela moradia é de mil e duzentos de dólares de Hong Kong (HKD1.200,00), ou seja, mil e duzentas e trinta e seis patacas (MOP1.236,00), e a despesa mensal de condomínio para um lugar de parqueamento é de sessenta dólares de Hong Kong (HKD60,00), ou seja, sessenta e uma patacas e oitenta avos (MOP61,80).

Pagamentos em falta:

13 meses do condomínio referente à fracção autónoma:

1.236 x 13 = 16.068,00

13 meses do condomínio referente ao lugar de parqueamento: 61,80 x 13 = 803,40

3. Conforme o relatório do mês de Novembro de 2005 dos Bombeiros relativo à fiscalização efectuada ao **B** (fls. 91 a 94), foi verificado problema nas instalações contra incêndio e tal problema já foi informado à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e à A. pelos Bombeiros. O referido serviço

prometeu acompanhar o tratamento do problema em alguns lotes do edifício.

E o teor da fundamentação ali vertida:

"III. Fundamentos da sentença

1. De acordo com os factos provados desta causa, o Tribunal entende que a A. é contratada pelo construtor para prestar serviços de administração de propriedade mas sem ter sido nomeada pela assembleia de condóminos do Edf. **B**, tratando-se de gestor de facto (o nº 1 do artigo 1344º e nº 1 do artigo 1355º do Código Civil). O seu acto pode ser considerado juridicamente como a gestão de negócios indicada no artigo 458º do Código Civil.

O artigo 458º do Código Civil determina que "dá-se a gestão de negócios, quando uma pessoa assume a direcção de negócio alheio no interesse e por conta do respectivo dono, sem para tal estar autorizada."

A A. prestava serviços de administração nas partes comuns do conjunto habitacional "**B**", onde ficou a fracção autónoma da R. sem ter sido autorizada pela assembleia de condóminos e os trabalhos administrativos foram efectuados no interesse da R. e de outros proprietários do edifício, pelo que a relação jurídica existia entre a A. e a R. era a relação da gestão de negócios.

Os serviços administrativos prestados satisfez ou não os interesses dos respectivos indivíduos, isso será avaliado por critério objectivo (o Código Civil Anotado tem mesma interpretação quanto ao correspondente artigo 465º)

A R. pagava condomínio e agora recusa-se a pagar o condomínio pedido nesta

causa por não estar satisfeita com os serviços administrativos prestados. A R. manifestou, em particular, a sua insatisfação sobre as instalações contra incêndio e a insuficiência do número de guardas, e também está preocupada com a estrutura do edifício. A mesma esteve ciente do relatório dos Bombeiros mas não fez queixa aos Bombeiros. Ela alegou que a moradia já foi alugada.

O artigo 462º do aludido código estabelece que "**1.** Se a gestão tiver sido exercida em conformidade com o interesse e a vontade, real ou presumível, do dono do negócio, é este obrigado a reembolsar o gestor das despesas que ele fundadamente tenha considerado indispensáveis, com juros legais a contar do momento em que foram feitas, e a indemnizá-lo do prejuízo que haja sofrido. **2.** Se a gestão não foi exercida nos termos do número anterior, o dono do negócio responde apenas segundo as regras do enriquecimento sem causa, com ressalva do disposto no artigo seguinte.".

Relativamente à remuneração do gestor e a gestão, o artigo 464º do Código Civil prevê que "a gestão não dá direito a qualquer remuneração, salvo se corresponder ao exercício da actividade profissional do gestor. À fixação da remuneração é aplicável, neste caso, o disposto no n.º 2 do artigo 1084.º".

As despesas de condomínio são a remuneração da A. pelos actos administrativos praticados. A A. prestou serviços à R e tem direito a receber remuneração. O montante do condomínio pedido pela A. desta causa mantém-se inalterado há muitos anos e o valor da respectiva remuneração nesta causa está conforme com o hábito profissional.

De acordo com a alínea d) do artigo 1331º e n.º 2 do artigo 1323º do Código Civil, os proprietários têm o dever de pagar o condomínio referente às partes comuns.

Caso os proprietários não estejam satisfeitos com os serviços prestados pela companhia de administração, podem convocar legalmente reunião da assembleia geral do condomínio para o melhoramento ou troca da referida companhia por outra.

Segundo o artigo 1330º do Código Civil, são direitos dos condóminos:

a) Participar e votar nas reuniões da assembleia geral do condomínio;

b) Proceder, nos termos do n.º 3 do artigo 1344.º, à convocação de reuniões extraordinárias da assembleia geral do condomínio;

.....

À luz do disposto no nº 3 do artigo 1344º do Código Civil, "a assembleia também reunirá quando for convocada pela administração, ou por condóminos que representem, pelo menos, um décimo do valor total do condomínio". O nº 4 do mesmo artigo estipula: "Não sendo a assembleia convocada quando deveria ser, nos casos dos nºs 1 e 2, qualquer condómino pode convocar a assembleia ou requerer ao tribunal a intimação de qualquer dos responsáveis para a convocar." A administração é eleita e exonerada pela assembleia. Se a assembleia não eleger a administração, será esta nomeada pelo tribunal a requerimento de qualquer dos condóminos, nos termos da lei do processo (artigo 1355º do mesmo código).

In casu, no que diz respeito às obras de reparação, os artigos 1336º e 1333º do Código Civil estipulam as normas sobre as reparações indispensáveis e urgentes e o fundo comum de reserva.

A A. tinha prestado serviços de administração de propriedades básicos nas partes comuns do condomínio onde ficou a fracção autónoma da R. A R. já gozou dos serviços

de administração de propriedades fornecidos pela A. mas recusa-se a pagar o respectivo condomínio. Por essas razões, julga-se procedente o pedido da A. sob este aspecto nos termos do nº 1 do artigo 462º e artigo 464º do Código Civil, condenando-se a R. **A** a pagar à A. **Administração de Condomínios B, Limitada** as despesas de condomínio sobre a fracção autónoma e o lugar de parqueamento em débito, relativas ao período de Agosto de 2005 a Agosto de 2006, na quantia de dezasseis mil, oitocentas e setenta e uma patacas e quarenta avos (MOP16.871,40).

2. A A. pede que os juros de mora sejam calculados à taxa de 9,5%, a contar do momento em que foram feitas as despesas, desde de Agosto de 2005 até Agosto de 2006. Segundo a sua testemunha, a taxa de juros está escrita no contrato celebrado há muitos anos atrás. Conforme os dados contidos nos autos, a referida taxa de juros foi combinada, em 1999, pelas A. e assembleia de condóminos para o cálculo de juros de mora. No entanto, o tempo em que o contrato foi celebrado não é igual ao tempo em que ocorreu a falta de pagamento das despesas de condomínio pedidas nesta causa, nem tal contrato foi celebrado pelos condóminos do Lote 2 onde fica a fracção autónoma da R. Além disso, a R. desta causa não assinou o contrato. Por todo exposto, tendo em conta a impossibilidade de distinguir uma parte que é as despesas que o gestor fundadamente considera indispensáveis ou a remuneração profissional, bem como a impossibilidade de confirmar quando foi efectuada a interpelação à R., assim, os juros legais devem ser calculados a partir da data da citação da R. (os artigos 793º, 794º, nº 1, e 795º do Código Civil) até ao pagamento.

Julga-se improcedente a parte do pedido na petição inicial da A., que requer que os juros sejam calculados à referida taxa, assim, indeferindo-se parcialmente o pedido.

Atento o exposto, julga-se procedente a acção intentada pela A. e parcialmente

procedente o pedido."

III – <u>FUNDAMENTOS</u>

1. A questão que se levanta é saber - exactamente tal como a recorrente configura o presente recurso - *se o Juízo das Pequenas Causas tem competência para julgar e decidir uma acção intentada no qual se está perante o instituto de gestão de negócios e onde ainda não existe uma obrigação pecuniária*.

Perante tal configuração, o que está em causa é a competência do Juízo de Pequenas causas para conhecer da questão e já não esta em si mesma.

Mas invoca no seu recurso uma alteração da causa de pedir operada na sentença prolatada, enquanto se radicou na justificação da condenação proferida uma gestão de negócios como fundamento para a decisão que condenou a Ré a Pagar à Autora as quantias reclamadas.

Levanta ainda uma outra questão que tem que ver com uma pretensa inexigibilidade da quantia peticionada, por não terem sido prestadas contas pela Autora.

2. Comecemos, por razões de ordem lógica e metodológica, pela análise do recurso referente à competência do JPCC para apreciar do

pedido formulado, não deixando de referir que, não obstante parecer ser este o único fundamento do recurso, - o recorrente não é claro na individualização dos fundamentos do recurso, na medida em que, por um lado, refere expressamente que o que está em causa é a competência daquele Juízo, mas, por outro, vem invocar as questões do mérito - não deixaremos, no entanto, lateralmente, de abordar as outras questões suscitadas.

Basicamente, tratava-se de um pedido referente a alegadas despesas de administração de um condomínio, discriminadas e quantificadas pela A., reclamando a esse título o pagamento de MOP 17.774,645 por despesas não pagas por parte da Ré.

Esta defendeu-se, invocando a falta de legitimidade da A. e inexigibilidade da dívida, fundamentalmente, porque a A. nunca foi mandatada por qualquer Assembleia de Condóminos para esse efeito, mediante a acta devida, estribando a sua intervenção esse nível meramente num contrato de prestação de serviços existente com o construtor.

Não terá sido definido com o Réu ou com os condóminos o montante de qualquer prestação, não se percebendo como se achou o quantitativo reclamado.

Entende agora o recorrente que o Tribunal, enquanto JPCC, não era competente para apreciar tal pedido, sendo certo que, ainda que não suscitada a questão nos articulados, tal pressuposto processual foi objecto de decisão na sentença proferida a final.

3. Os Juízos de Pequenas Causas Cíveis foram instituídos pela Lei 9/2004, estabelecendo o seu artigo 3º que se aditava à Lei de Bases de Organização Judiciária um artigo 29º-A com o seguinte teor "Sem prejuízo de outras que por lei lhes sejam atribuídas, são da competência dos Juízos de Pequenas Causas as acções que devem seguir os termos do processo especial referente a pequenas causas, incluindo todos os seus incidentes e questões."

Ao mesmo tempo que se aditava este preceito à Lei de Bases da Organização Judiciária, acrescentava-se ao Código do Processo Civil, entre outros, o artigo 1285º cujo teor se transcreve:

"1. Seguem a forma do processo especial referente a pequenas causas as acções cujo valor não exceda a alçada dos tribunais de primeira instância e que se destinem a qualquer um dos seguintes fins :

a) A condenação no pagamento de quantia certa em cumprimento de obrigações pecuniárias ;

b) O exercício dos direitos que a lei atribui ao consumidor.

2. Para os efeitos do disposto no n.º 1, e sem prejuízo da consideração autónoma das prestações de execução periódica, atender-se-á, na fixação do valor da causa, ao valor global da relação jurídica de que emerge o pedido do autor, sendo irrelevante o seu fraccionamento arbitrário com o mero propósito de aproveitar esta forma de processo especial.

3. O aumento do valor da causa resultante de eventual dedução de pedido

reconvencional é irrelevante para efeitos da determinação da forma de processo aplicável e da recorribilidade da sentença."

Perante isto, parece que se verificam, no caso, contrariamente ao que pretende o requerente os três requisitos de que se faz depender esta forma de processo especial: o valor da acção **não excede a alçada dos tribunais da primeira instância** (MOP$50,000.00); pretende-se a condenação no **pagamento de quantia certa**; esse pagamento resulta de **obrigações pecuniárias**.

4. Na verdade, é na Doutrina que se deve enquadrar o que seja uma obrigação pecuniária - já que a lei a não define -, embora com previsão no artigo 543º e segs. do CC, ocupando a secção VI do Capítulo III, do Livro II, relativo às modalidades das Obrigações.

Diz-se pecuniária "a obrigação que, tendo por objecto uma prestação em dinheiro, visa proporcionar ao credor o valor que as respectivas espécies possuam como tais." Ou **"**a que tendo por objecto uma prestação em dinheiro visa proporcionar ao credor o valor que as respectivas espécies possuam como tais", só sendo "pecuniária quando na fixação da prestação se atende ao valor da moeda devida e não às espécies concretas ou individualmente determinadas, ou ao género de certas

espécies monetárias, abstraindo do seu valor liberatório ou aquisitivo."[1]

Dito de outra forma, obrigação pecuniária é aquela cuja prestação debitória consiste numa quantia de dinheiro, que é tomada pelo seu valor propriamente monetário, a que tem por objecto uma pura e simples quantia pecuniária, pagável em quaisquer espécies admitidas pelo sistema monetário visado – escudos, marcos, etc.. [2]

Ora, perante esta noção, o que está em causa, o que vem pedido, com ou sem fundamento, não deixa de ser o cumprimento de uma obrigação pecuniária.

5. A partir de uma não integração dos factos alegados pela Autora-recorrida do conceito de *Administração do Condómino*, no âmbito do regime da propriedade horizontal, é a própria Ré que sustenta que a causa de pedir só se poderia basear numa gestão de negócios, donde não resulta contratualizada uma qualquuer contra-prestação monetária para a Ré ou a prestação só pode ser reclamada do mandante ou do dono do negócio, originando uma retribuição global pelo serviço prestado, excluindo-se a possibilidade de a repartir aleatoriamente por cada um dos

---

[1] - A. Varela, Das Obrigações, 5ª ed., 1º - 804 ss

[2] - Almeida Costa, Dir. Das Obrigações, 4ª ed. - 499

condóminos.

Donde, não só não estar contratualizado o valor reclamado, como este em muito excederia a competência do JPCC.

6. Cremos que a recorrente não tem razão.

Todas os seus argumentos - porventura não desprezíveis - servem tão somente para impugnar a dívida, seja por via da falta de fundamento ou *causa debendi*, seja por falta de legitimidade, seja pela própria natureza ou valor da prestação.

Não põem, contudo, em causa a competência do Tribunal.

Tais questões não deixarão de ser analisadas, tal como colocadas pela recorrente.

Mas o que importa aqui relevar é a forma como a A. configurou a dívida da Ré. E não haja dúvida que a configurou como uma obrigação pecuniária preenchendo todos os requisitos que justificam o recurso ao referido processo especial. Se tal quantia é legítima ou se é devida, isso é outra questão e por isso mesmo, da sua justeza e legalidade o Tribunal curará em sede de acção declarativa, podendo a acção assumir contornos mais ou menos complexos.

8. Dando como assente que o pedido se traduziu na condenação do cumprimento de uma obrigação pecuniária e aquele JPCC era competente para conhecer desse pedido, vejamos se houve alteração da causa de pedir.

A causa de pedir não assenta no *nomen juris*. Ela traduz-se no facto donde dimana a pretensão do autor.

Como diz Castro Mendes, é o facto jurídico de que decorre a pretensão que o autor deduz em juízo[3].

Se esse facto é caracterizado juridicamente desta ou daquela forma, essa integração cabe ao Tribunal, sendo ele livre na qualificação jurídica. O que o tribunal não pode é servir-se de factos não alegados pelas partes.

Ora, o que se observa no caso vertente é que a A. alegou exactamente os factos que foram vertidos na sentença, não negando que a seu exercício foi contratado com o construtor e que sempre prestou tais serviços, perfeitamente discriminados pelo seu objecto e repartidos pelas diversas fracções.

Não nega a inexistência de qualquer contrato com o órgão do Condomínio, mas resulta como evidente o aproveitamento desses serviços pelos utentes e a sua actuação não foi denunciada.

---

[3] - DPC, 1980, 1º,72

É nesse contexto que a sentença enquadra tais factos como tratando-se de uma gestão de negócios, aliás, como a própria Ré o admite, e não se vê razão para fazer abalar o fundamento subjacente ao raciocínio produzido, considerando até o enriquecimento em que se traduziria o não pagamento dos serviços de que a Ré necessariamente beneficiou.

9. Quanto ao facto de as contas não terem sido apresentadas e de elas serem globais, corporizando uma obrigação conjunta devida pelo condomínio, o certo é que não deixa de ser evidente que essas contas são apresentadas na petição e aparecem reportadas à fracção da Ré, sabendo-se até que só a partir de uma dada altura deixaram de ser pagas.

A prestação é determinada globalmente e não se deixa de alcançar que é fixada segundo a percentagem respectiva da fracção em causa, donde não se poder falar em fraccionamento arbitrário da prestação globalmente devida. Na verdade, uma obrigação conjunta não deixa de corresponder a uma pluralidade de vínculos, cabendo a cada um dos devedores a parte da prestação que lhe cabe e determinada de acordo com o princípio da proporcionalidade.

Assim se atinge o alcance e forma como foi encontrada a prestação peticionada.

10. Com isto, somos a constatar que o JPCC é o competente para

conhecer do referido pedido, que assim se mostra explicado e que vem comprovado, face aos serviços prestados pela A. Se esta não os deve prestar ou deve ser removida daquelas funções, porque não legitimada nos termos legais para o exercício da Administração, gestão, ou auxiliar desta, relativamente àquele Condomínio, essa é outra questão e que só pelos meios próprios deve ser resolvida.

Numa linguagem de fácil entendimento para o senso comum, o que se trata é saber se a quantia pedida é devida e se deve ser paga. E quanto a isso não se vislumbram razões, ou elas não foram comprovadas, de forma a eximir a recorrente do pagamento de serviços de que tirou proveito.

IV – DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em negar provimento ao recurso, confirmando a decisão recorrida.

Custas pela recorrente.

Macau, 24 de Julho de 2008,

João A. G. Gil de Oliveira

Choi Mou Pan

Lai Kin Hong