

**Recurso n.º 122/2007**

**Recorrentes:** **A** e outros (A 及其他)

**Recorridas :** Comissão da Administração do Condomínio **B**

(B 管理委員會)

Companhia de Gestão de Propriedades **C**, Limitada

(C - 物業管理有限公司)

**A** cordam no Tribunal de Segunda Instância da

R.A.E.M. :

**A** (XXX), casado, empresário comercial, na qualidade proprietário do estabelecimento denominado Administração Propriedades **D** (em chinês "D 物業管理", também conhecido "D 物業管理公司") sito na XXX, Edf. "B", em Macau e de condómino do Edifício "**B**", por ser proprietário da fracção autónoma referida que sita em Macau, na XXX n.º XXX, Edifício "**B**", bloco XXX, rés-do-chão "XXX".

**E**(XXX), **F** (XXX) , **G** (XXX) e **H**(XXX)também residentes em Macau, "XXX", vêm nos termos do art.º 1351º e ss. do Código Civil vem instaurar a acção declarativa de condenação contra:

1. Comissão da Administração do Condomínio **B**, com sede em Macau, eleita na referida reunião e os seus membros **I, J, L, M, N, O, P, Q, R, S, T** e **U**, todos residentes em Macau, e
2. Companhia de Gestão de Propriedade **C** Limitada, sociedade por quotas com sede em Macau,

Pedindo que:

1. Deve ser declarada inexistente a Assembleia Geral do Condomínio do Edf. **B** que deveria ter tido lugar no dia 22 de Novembro de 2003 e, em consequência nula a Assembleia Geral do dia 29 de Novembro por não ter sido regularmente convocada e *in fine*, nulas as deliberações tomadas nesta reunião.

Caso assim não se entenda, o que não se concede, apenas se admitindo por mera cautela de patrocínio.

- b. Nos termos e para os efeitos da al. e) do art. 1350º do Código Civil, devem ser declaradas nulas as deliberações tomadas na Assembleia Geral do Condomínio do Edf. **B** no dia 29 de Novembro de 2003, por não ter sido convocada, por violação do n.º 3 do art. 1344º do Código Civil.
- c. Nos termos e para os efeitos da al. a) do n.º 1 dos art. 1350º do Código devem ser declaradas nulas as deliberações tomadas na supra Assembleia Geral do Condomínio do Edf. **B**, por contrárias à ordem pública, aos bons costumes e às normas

legais destinadas à tutela do interesse público, designadamente os arts. 1344º, 1345º e 1349º do Código Civil.

Ou, caso assim não se entenda.

- d. Nos termos e para os efeitos da al. d) do art. 1350º do Código Civil, devem ser declaradas nulas as deliberações da supra Assembleia Geral do Condomínio do Edf. **B**, visto que, como se expôs, o funcionamento violou o art. 1347º do Código Civil.
- e. Caso assim não se entenda, i.e., caso não se considere que a factualidade descrita não preenche os requisitos legais das alíneas a), d) e e) do n.º 1 do art. 1350º do CPC, e sem conceder, apenas se admitindo por mera cautela de patrocínio, devem, nos termos e para os efeitos do n.º 2 do art. 1350º ser as referidas deliberações tomadas na supra Assembleia anuladas.

Mais requerem:

- que, em face dos prejuízos já causados aos AA., sejam os RR. condenados pagar ao 1º A. a quantia de MOP\$648,810.00 a título de indemnização pelas despesas não liquidadas a que acrescem, a título de indemnização por danos patrimoniais e não patrimoniais, a calcular com exactidão em sede de execução de sentença, acrescidos de juros, vencidos e vincendos à taxa legal até integral reembolso e ainda em custas e procuradoria condigna;

- Ainda, que seja a 14ª R. condenada na entrega de todas as quantias que lhe foram entregues pelos condóminos; e,

- Finalmente, que sejam os RR. obrigados a retirar todo o equipamento que colocaram nos átrios de entrada dos Blocos do Edf. **B**.

Citados contestaram todos os réus, pugnando pela improcedência da acção e consequente absolvição dos réus.

Depois vieram os autores desistir o pedido contra todos os membros da Comissão autora, desistência esta que foi homologada e os mesmos absolvidos do pedido.

E procedidos os normais termos processuais, o Colectivo respondeu aos quesitos e finalmente, o Mm<sup>o</sup> Juiz-Presidente proferiu a sentença decidindo declarar inutilidade superveniente da lide no toca ao pedido da declaração da invalidade das deliberações dos condóminos do Edifício "B" e extingue-se a instância nesta parte e julgar improcedentes os restantes pedidos dos Autores.

Com esta sentença não conformou, recorreram ambas as partes para esta instância, que alegaram respectivamente:

1. A decisão recorrida não especificou os fundamentos de facto e de direito que justificassem a decisão, na medida em que

concluir que a deliberação é nula, para posteriormente vir entender que a deliberação de 24 de Dezembro de 2005 tornou inútil essa declaração de nulidade;

2. Acresce que, ao considerar essa deliberação posterior um facto suficiente para declara a inutilidade superveniente da lei, a decisão posta em crise conheceu questões que não foram postas pelas partes, pelo que é nula, ao abrigo da alínea d) do n.º 1 do artigo 571º in fine do CPC, na medida em que conheceu de questões de que não podia tomar conhecimento.
3. Acresce que não especificou os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão, ao abrigo da alínea b) do n.º 1 do artigo 571º do CPC.
4. Ademais, os fundamentos apresentados estão em oposição com o que veio a ser decidido pelo Tribunal recorrido o que constitui uma nulidade ao abrigo da alínea c) do n.º 1 do artigo 571º do CPC.
5. O Tribunal *a quo* deveria ter, em face da factualidade dada como provada, declarado a deliberação dos condóminos de 29 de Novembro de 2003 nula, ao invés de considerar que existiam motivos para que a nulidade não fosse declarada.
6. As diferentes acções que correm termos no Tribunal de Pequenas Causas Cíveis e no Tribunal Judicial de Base, em que o aqui 1º Recorrente é parte, obrigavam a decisão diferente por parte do Tribunal *a quo*.

7. Ao considerar erradamente estarem verificados os pressupostos da inutilidade superveniente da lide, violou a decisão posta em crise o princípio da iniciativa das partes (artigo 3º do CPC), da aquisição processual (art. 436º do CPC) e do princípio do dispositivo (art. 5º do CPC) porquanto não foi por nenhuma das partes suscitada esta questão, não sendo tal facto de conhecimento oficioso.
8. A decisão recorrida deveria, em face dos factos dados como provados e da conclusão que retirou no sentido de declarar nula a deliberação, ter arbitrado uma indemnização aos Recorrentes.
9. Ao não ser assim, violou o artigo 556º e ss. do Código Civil de Macau, porquanto por força da deliberação ilegal a que deram causa, estavam forçosamente os Recorridos obrigados a reconstituir a situação que existiria, se não se tivesse verificado o evento (in casu a deliberação ilegal).
10. A decisão recorrida violou os artigos a), d) e e) do artigo 1350º do Código Civil de Macau.

Termos em que, e com o mui douto suprimento de V. Exas. deverá ser julgado totalmente procedente o presente recurso, revogando-se a decisão recorrida, e declarando-se nula a deliberação dos condóminos do Edifício B, arbitrando-se uma indemnização aos aqui Recorrente.

Notificadas as rés, não houve respostas ao recurso.

Cumpre-se decidir.

Foram colhidos os vistos legais.

À matéria de facto foi dada por assente a seguinte factualidade:

**I - Factos provados:**

Da Matéria de Facto Assente:

- O 1º Autor é o titular inscrito do direito de propriedade sobre o estabelecimento comercial denominado Administração Propriedades **D** (em chinêsD 物業管理, também conhecido "D 物業管理公司") (*alínea A da Especificação*).
- O edifício "**B**" está constituído em propriedade horizontal, e é composto por 1785 fracções autónomas (*alínea B da Especificação*).
- A empresa do primeiro Autor tem vindo a administrar o condomínio referido em B) (*alínea C da Especificação*).
- Por iniciativa de 15 de condóminos do condomínio referido em B) foi convocada uma Assembleia Geral do Condomínio do Edifício **B** para o dia 22 de Novembro de 2003 pelas 21

horas, com a seguinte ordem de trabalhos (*alínea D da Especificação*):

1. Constituição de “Órgão de Administração do Edf. **B**”.
2. Aperfeiçoamento da qualidade dos serviços e exoneração da Empresa de Administração actual e sua substituição por outra empresa de Administração.
3. Conferir ou “mandatar ao “Órgão de Administração do Edf. **B**” para outorgar um novo contrato com outra empresa de Administração, para prestação de serviços de Administração e Manutenção dos Blocos 1 a 15 do Edf. **B**.
4. Redução das despesas de administração das quais, 10% será descontado para e canalizado para o fundo de manutenção, aliviando assim o encargo dos condóminos.
5. Prestação de Contas pela Administração de Propriedade **D** sobre o Fundo de Reserva de Administração e os seus juros e ainda de todos os exercícios anteriores.
6. Constituir o órgão como representante dos Condóminos do prédio para exigir à Administração Propriedades **D** os montantes do fundo de reserva de manutenção e os respectivos juros, e ainda a verificação das contas e todos os relatórios dos exercícios anteriores.
7. Deliberação sobre o exercício do direito de acção judicial, mediante os seus representante “Órgão de Administração do Edf. **B**” contra a Administração Propriedades **D**

quando esta não devolver o poder da administração do Edf. **B** nem entregar os respectivos documentos e contas da Administração.

- Nessa Assembleia foram tomadas as deliberações que constam da convocatória referida em D) (*alínea E da Especificação*).
- Os 1º a 13º Réus fizeram publicar no jornal um anúncio de um concurso público para a “concessão” da Administração do Condomínio **B** e, em consequência disso, entregaram à 14ª Ré a administração do Condomínio (*alínea F da Especificação*).
- O filho da 8ª Ré, **V**, era sócio-gerente da 14ª Ré (*alínea G da Especificação*).
- Os Réus, nessa altura, afixaram avisos por todo o Edf. **B** informando os condóminos que todas as despesas de Condomínio deveriam ser pagas à “nova Administração”, a 14ª Ré (*alínea H da Especificação*).

Da Base Instrutória:

- A reunião do dia 22 de Novembro de 2003, pelas 2 1H realizou-se e foi prorrogada até às 22H (cfr. fls. 212) (*Resposta ao quesito 3º*).
- Mas não houve quorum dos condóminos (*Resposta ao quesito 4º*).

- E, por isso, deliberou-se convocar uma nova reunião para igual dia da semana seguinte, ou seja, para o dia 29 de Novembro de 2003 (cfr. fls. 47) *(Resposta ao quesito 5º)*.
- No dia 29 de Novembro de 2003 realizou-se uma Assembleia de Condóminos do Condomínio “**B**” *(Resposta ao quesito 6º)*.
- A qual teve lugar no Bloco 1, R/C E *(Resposta ao quesito 7º)*.
- As deliberações tomadas nessa Assembleia foram votadas favoravelmente pela maioria dos votos dos condóminos presentes *(Resposta ao quesito 12º)*.
- Quem presidiu aos trabalhos na Assembleia foi o Sr. **M**, o 5º Réu desta acção *(Resposta ao quesito 15º)*.
- E foi o mesmo a desencadear ou dar início à votação na mesma Assembleia *(Resposta ao quesito 16º)*.
- As várias deliberações da convocatória foram tomadas por aclamação sublinhadas com palmas *(Resposta ao quesito 17º)*.
- Não houve qualquer discussão prévia *(Resposta ao quesito 18º)*.
- Na Assembleia participaram pessoas estranhas ao condomínio *(Resposta ao quesito 19º)*.
- Alguém da Companhia de Gestão de Propriedade **C** colocou à porta de cada Bloco uma mesma *(Resposta ao quesito 28º)*.
- A coexistência de 2 companhias de gestão tem criado a confusão dos condóminos do Edifício **B**, que já não sabem a

quem liquidar as facturas relativas aos serviços de manutenção e conservação do Edifício (*Resposta ao quesito 29º*).

- A empresa comercial do 1º Autor emprega 47 pessoas (*Resposta ao quesito 32º*).

## **II - Factos não provados:**

- O 1º Autora alguma vez convocou uma Assembleia de Condóminos do Edifício “B”. (*Resposta ao quesito 1º*)
- Os condóminos referidos em D) representam um décimo do valor total do condomínio. (*Resposta ao quesito 2º*)
- Nesta Assembleia estiveram presentes, ou devidamente representados, 622 condóminos. (*Resposta ao quesito 8º*)
- Nessa Assembleia existia um livro de registo das presenças do condomínio. (*Resposta ao quesito 9º*)
- Os Autores solicitaram, insistentemente, acesso à lista de presenças. (*Resposta ao quesito 10º*)
- O que não lhes foi facultado. (*Resposta ao quesito 11º*)
- E estes representavam, pelo menos, um quarto do valor total do condomínio. (*Resposta ao quesito 13º*)
- A assembleia geral de condomínios foi sempre dirigida por uma mesa eleita. (*Resposta ao quesito 14º*)

- As deliberações foram tomadas exclusivamente para satisfazer os interesses empresariais de alguns dos condóminos. *(Resposta ao quesito 20º)*
- Foram as pessoas a que se alude em 19) que, com o som das suas palmas, fizeram que as deliberações fossem tomadas por unanimidade. *(Resposta ao quesito 21º)*
- A cópia da acta da assembleia geral de condomínio foi fixada desde logo junto das entradas do prédio em causa. *(Resposta ao quesito 22º)*
- Mas foram arrancadas por alguém. *(Resposta ao quesito 23º)*
- Por isso a Comissão da Administração do Condomínio **B** procedeu à entrega de uma cópia da referida acta aos condóminos. *(Resposta ao quesito 24º)*
- No dia 17 de Dezembro de 2003, de manhã, os Réus, incluindo o sócio-gerente da 14ª Ré, de manhã, invadiram com violência as instalações do Estabelecimento do 1º Autor, sito no referido Edifício. *(Resposta ao quesito 25º)*
- E ameaçaram o 1º Réu e os seus colaboradores aí presentes. *(Resposta ao quesito 26º)*
- E aí causaram danos no interior das instalações. *(Resposta ao quesito 27º)*

- No mês de Dezembro e Janeiro foram poucos os condóminos que liquidaram as facturas relativas aos serviços prestados pelo Estabelecimento do 1º Autor. *(Resposta ao quesito 30º)*
- O rendimento mensal do estabelecimento comercial do Autor no Edifício “B” é superior a MOP\$105.000,00. *(Resposta ao quesito 31º)*
- Um, eventual, despedimento destes trabalhadores importaria o pagamento pelo estabelecimento do Autor, de uma indemnização numa quantia não inferior a MOP\$564.283,00. *(Resposta ao quesito 33º)*
- Nenhum dos Réus paga o valor das despesas de condomínio à Administração de Propriedades D Há mas de 4 meses. *(Resposta ao quesito 34º)*
- À data da realização da assembleia, o estabelecimento do Autor era credor dos condóminos no montante não inferior a MOP\$7,226,020.00, a título de despesas de condomínio não liquidadas. *(Resposta ao quesito 35º)*
- Alguns condóminos pagaram algumas facturas relativas às despesas de condomínio da Dezembro de 2003 e Janeiro de 2004 à 14ª Ré, num montante não inferior a MOP\$648,810.00. *(Resposta ao quesito 36º)*

### **Conhecendo.**

Os recorrentes impugnaram a sentença, em primeiro lugar, pelas várias razões do vício de nulidade da sentença, por um, por tomou conhecimento da questões que não foram colocadas pelas partes - violação do disposto no artigo 571º n° 1 al. d) do CPC -, por outro, não justificou a decisão com especificados fundamentos de facto e de direito ao declarar inútil a declaração de nulidade das deliberações da assembleia ora em crise, artigo 571º n° 1 al. b) do CPC -, ainda os fundamentos apresentados estão em oposição com o que veio a ser decidido, artigo 571º n° 1 al. c) do CPC.

Depois, consideram que ao consignou a sentença erradamente a verificação dos pressupostos da inutilidade superveniente da lide, viola o princípio de iniciativa das partes (artigo 3º do CPC), da aquisição processual (artigo 436º do CPC) e do princípio do dispositivo (artigo 5º do CPC).

Finalmente, entenderam os recorrente que a decisão recorrida deveria, em face dos factos dados como provados e da conclusão que retirou no sentido de declarar nula a deliberação, ter arbitrado uma indemnização aos Recorrentes, sob pena de violação do disposto no artigo 556º e ss do Código Civil.

Vejamos.

Como resulta dos autos nomeadamente da sentença recorrida, foi decidido *a priori* “declarar nulas as deliberações tomadas na assembleia do condómino de 29/11/2003, por violação do disposto no artigo 1349º/1, 2 e 3 do Código Civil, caso não existam outros motivos que impeçam tal declaração”.

Sem ter tomar consideração de se existirem outros motivos que impeçam tal declaração, considerou logo que ficava prejudicada a apreciação das restantes questões suscitadas pelos autores, à excepção do pedido de indemnização do 1º autor a que tomou decisão na parte *in fine*.

Não obstante desta consideração, a sentença surgiu-se uma consideração inversa nos seguintes termos:

“Mas independentemente das considerações acima mencionadas, face ao teor dos documentos de fls. 706 a 750, cuja junção aos autos foi feita por ordem do Tribunal, e porque os condóminos em 24/12/2005, convocaram novas reuniões, aprovaram novas deliberações e encarregaram uma outra companhia para administrar os edifícios. Pergunta-se, que utilidade é que as partes poderiam ter na sequência da eventual declaração de invalidade de deliberações atacadas? Nada! Nem para os autores nem para os réus!

Pelo que, há-se declarar inutilidade superveniente da lide nesta parte, ao abrigo do disposto no artigo 229º/e do CPPM.”

Efectivamente o que consta das fls. 706 a 750 são os elementos comprovativos da nova reunião da assembleia convocada e a respectiva acta e o registo da presença dos condóminos. Todos estes elementos foram juntados aos autos, pelos réus, após a realização da audiência de julgamento e antes da resposta aos quesitos, sem terem sido notificados às outras partes, nem terem sido apreciados em sede de audiência sob o princípio do contraditório.

Não tendo os mesmos elementos sido objecto de produção da prova e de apreciação do Colectivo, nem sequer terem sido consignados para a matéria assentes, mesmo a título de factos supervenientes, não podem

ser objecto de apreciação na sentença como factos provados e com base neles tomam decisão de direito.

Muito menos se vê a justificação de manifesta desnecessidade de o cumprimento deste princípio, viola flagrantemente o princípio do contraditório nos termos do artigo 3º nº 3 do Código de Processo Civil.

Trata-se, com a apresentação e eventual aceitação do Tribunal dos elementos supervenientes, de uma alteração superveniente das circunstâncias que importa uma decisão diversa dos pedidos da acção e a omissão desse acto apresenta-se ser manifestamente susceptível de influir no exame e decisão da causa, o que conduz a nulidade dos actos processuais depois do momento em que se verificou o vício, nos termos e por força do artº 147º, nº 1 parte *in fine*, e não do artigo 571º do Código de Processo Civil.<sup>1</sup>

Perante esta omissão de julgamento, importa, em princípio, um novo julgamento de matéria de facto, com a consignação dos factos essenciais constantes dos documentos, nos termos dos dispostos quanto à prova, e finalmente tomar uma nova decisão sobre o mérito da causa, nomeadamente quanto à inutilidade superveniente da lide nos termos do artigo 229º al. e) do Código de Processo Civil.

Todavia, tendo em conta o teor dos documentos apresentados, não podemos deixar de ponderar o seguinte:

Os documentos apresentam-se uma nova reunião convocada pelos condóminos, cumprindo todas as normais formalidades legais e tomando uma nova decisão. Esta reunião, mesmo com a provação de todos os factos

---

<sup>1</sup> Neste sentido, decidiu, no âmbito do direito comparado, o acórdão do STJ de Portugal, de 4 de Outubro de 2006, no processo nº **06S2069**.

aí constantes, nunca se pode considerar uma sanção do eventual vício incorrido pela primeira reunião ora em crise.

Quer dizer, a eventual existência do vício da deliberação na reunião de 29 de Novembro de 2003, que se permanecia até à nova deliberação, poderia sempre causar prejuízos aos interessados enquanto se produzia efeito a deliberação antes de ser substituída por outra.

Nestas circunstâncias, em consequência do pedido de declaração da nulidade da primeira reunião de Assembleia convocada, os autores pediu ainda a indemnização contra os réus pelos danos das despesas pelo despedimento de todos os trabalhadores contratados e pelos danos morais, a condenação da 14ª R. na entrega de todas as quantias que lhe foram entregues pelos condóminos e ordenar os RR. a retirar todo o equipamento que colocaram nos átrios de entrada dos Blocos do Edf. **B**, a eventual invalidade da primeira reunião nunca prejudica a apreciação do pedido de indemnização e outras condenações.

Por isso, entende-se não ser necessário e indispensável ampliar a matéria de facto respeitante a esta parte, nem necessário, antes de tomar esta decisão, ouvir as partes nos termos do artigo 630º nº 3 do Código de Processo Civil, por o Tribunal *a quo* já decidiu a nulidade da primeira reunião da assembleia e a indemnização, nem ser necessário ouvir os autores para pronunciar sobre os documentos nos termos do artigo 3º do Código de Processo Civil, por ser manifestamente desnecessário.

Pelo que, apreciaremos o mérito da causa, primeiro, a validade da deliberação aprovada na reunião de 29 de Novembro de 2003 e, segundo, a indemnização pelos danos.

Na sentença havendo improcedido os fundamentos de nulidade da convocação da assembleia geral de condomínio, de nulidade por invalidade da deliberação de 29/11/2003 por não ter sido convocada a assembleia, considerou que deveria declarar nula a deliberação com o seguinte argumento:

“No caso concreto, não houve discussão prévia das matérias inseridas na convocatória, nem livro de registo de presença das pessoas e as deliberações foram tomadas por aclamação com palmas, com o que não se permite ver em que condições é que foi deliberado! Não se sabe a percentagem dos condóminos presentes na reunião e dos votos favoráveis e desfavoráveis. No fundo, é quase impossível fiscalizar a posterior as deliberações, o que constitui uma violação da lei - artigo 1350º /1-d) do Código Civil de Macau!”

De facto, os autores vieram alegar os factos de “inexistência do livro de registo de presença”, ao que os réus vieram contestar por impugnação que havia de facto o livro de registo. Perante esta situação, veio o Tribunal deu efectivamente como não provada a existência do livro de registo de presença.

A sentença, por não estar provado que existe o livro de registo de presença da pessoas, considera-se que não se sabe “a percentagem dos condóminos presentes na reunião e dos votos favoráveis e desfavoráveis”, “não se permite ver em que condições é que foi deliberado”, incorrendo o vício previsto no artigo 1350º nº 1, al. d) do Código Civil.

Independentemente da consideração de inutilidade superveniente da lide, o que nos parece é que a sentença não interpretou correctamente a

lei ao considerar nula a deliberação por não se sabe os números de votos favoráveis.

Se não, vejamos.

Prevê os artigos 1349º e 1350 do Código Civil que:

“Artigo 1349º (Livro de presenças, actas e  
publicidade das deliberações)

1. As presenças dos condóminos nas reuniões da assembleia devem constar de um livro de presenças, no qual devem ser incorporadas as listas de presença, de onde conste o nome dos condóminos presentes ou representados, bem como dos representantes destes.

2. As listas de presença referidas no número anterior devem ser assinadas pelos condóminos presentes e pelos representantes dos condóminos ausentes no início das reuniões.

3. São obrigatoriamente lavradas actas das reuniões da assembleia geral do condomínio, redigidas e assinadas por quem nelas tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas hajam participado.

4. A assembleia poderá, porém, conferir um voto de confiança a uma comissão de condóminos presentes, incumbindo-a de redigir a acta da reunião, que será assinada pelos redactores e pelo presidente da reunião, ou pela administração, quando os seus titulares não façam parte da comissão; nestes casos, é dispensada a assinatura dos outros condóminos presentes.

5. As deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas para os condóminos, para os terceiros titulares de direitos sobre as fracções, bem como para quaisquer possuidores ou meros detentores das fracções.

6. Salvo deliberação da assembleia em sentido distinto, incumbe à administração guardar as actas e facultar a respectiva consulta, quer aos condóminos, quer aos terceiros a que se refere o número anterior.

7. As deliberações da assembleia devem ser afixadas na portaria do edifício, ou de cada um dos edifícios, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, no prazo máximo de 10 dias sobre a sua tomada e por um período mínimo de 15 dias, devendo, sempre que possível, ser acompanhada de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra língua oficial.

#### Artigo 1350º (Deliberações inválidas)

1. São nulas as deliberações dos condóminos:

a) Que sejam contrárias à ordem pública, aos bons costumes ou a normas legais destinadas à tutela do interesse público;

b) Sobre matéria que não esteja, por lei ou por natureza, sujeita a deliberação dos condóminos;

c) Que, sem o consentimento expresso do condómino beneficiado, violem direitos preferenciais atribuídos a este, nos limites da lei, pelo título constitutivo da propriedade horizontal;

d) Que não tenham sido aprovadas pelo número de votos exigido;

ou

e) Tomadas em assembleia não convocada, salvo o disposto no n.º

3.

2. Exceptuados os casos previstos no número anterior, as deliberações da assembleia contrárias à lei ou que violem o regulamento, seja pelo seu objecto, seja por virtude de irregularidades havidas na convocação dos condóminos ou no funcionamento da assembleia, são anuláveis.

3. A comparência de todos os condóminos na reunião sanciona quaisquer irregularidades da convocação, bem como a invalidade da deliberação tomada sobre matéria estranha à ordem de trabalhos, desde que nenhum deles se oponha à realização da assembleia ou ao aditamento.”

Para arguir a nulidade previsto no artigo 1350º nº 1 al. d) ora citado, é necessário alegar que a deliberação foi aprovada pela assembleia que não tinha o “quorum”, mas não se consegue provar esta falta de “quorum” por meio de alegar a inexistência do livro de registo de presença pela qual não se sabe os números de votos e a sua percentagem de condóminos ou seus representantes, pois é difícil fazer isto equivaler à insuficiência de números de votos exigidos, que conduziria à nulidade da deliberação, nos termos do disposto do artigo ora citado.

Porém, o que foi alegado é uma mera irregularidade no procedimento da assembleia, conduz a anulabilidade da deliberação tomada.

Pois, a lei obriga a lavrar um livro de registo de presença, no qual devem ser incorporadas as listas de presença, de onde conste o nome dos condóminos presentes ou representados, bem como dos representantes destes, nos termos e para efeitos do artigo 1349º nº 1 do Código Civil.

Este vício não ficou sanado pela provação do facto da resposta ao quesito nº 12º (As deliberações tomadas nessa Assembleia foram votadas favoravelmente pela maioria dos votos dos condóminos presentes).

E este vício provocou a violação da lei em virtude da irregularidade havida “no funcionamento da assembleia”, o que conduz necessariamente à anulabilidade da deliberação.

A deliberação foi aprovada em 29 de Novembro de 2003 e em 28 de Janeiro de 2004, foi proposta a presente acção, está dentro do prazo de arguição nos termos do artigo 1351º nº 3 al. b) do Código Civil.

Neste conformidade, afigura-se ser anulável a deliberação ora em crise.

Procede-se nesta parte o recurso.

Passa-se agora apreciar se é procedente o pedido de indemnização. Nesta parte o recorrente pretende que o Tribunal julgue procedente este pedido em conformidade com os factos dados por provados, relegando os montante da indemnização para a execução da sentença.

Vejamos.

Está provado, nesta parte apenas que:

- A coexistência de 2 companhias de gestão tem criado a confusão dos condóminos do Edifício **B**, que já não sabem a quem liquidar as facturas relativas aos serviços de manutenção e conservação do Edifício (*Resposta ao quesito 29º*).
- A empresa comercial do 1º Autor emprega 47 pessoas (*Resposta ao quesito 32º*).

Mas não está provado que:

- No dia 17 de Dezembro de 2003, de manhã, os Réus, incluindo o sócio-gerente da 14ª Ré, de manhã, invadiram com violência as instalações do Estabelecimento do 1º Autor, sito no referido Edifício. (*Resposta ao quesito 25º*)
- E ameaçaram o 1º Réu e os seus colaboradores aí presentes. (*Resposta ao quesito 26º*)
- E aí causaram danos no interior das instalações. (*Resposta ao quesito 27º*)
- No mês de Dezembro e Janeiro foram poucos os condóminos que liquidaram as facturas relativas aos serviços prestados pelo Estabelecimento do 1º Autor. (*Resposta ao quesito 30º*)
- O rendimento mensal do estabelecimento comercial do Autor no Edifício “**B**” é superior a MOP\$105.000,00. (*Resposta ao quesito 31º*)
- Um, eventual, despedimento destes trabalhadores importaria o pagamento pelo estabelecimento do Autor, de uma

indenização numa quantia não inferior a MOP\$564.283,00.

*(Resposta ao quesito 33º)*

- Nenhum dos Réus paga o valor das despesas de condomínio à Administração de Propriedades **B** mais de 4 meses. *(Resposta ao quesito 34º)*
- À data da realização da assembleia, o estabelecimento do Autor era credor dos condóminos no montante não inferior a MOP\$7,226,020.00, a título de despesas de condomínio não liquidadas. *(Resposta ao quesito 35º)*
- Alguns condóminos pagaram algumas facturas relativas às despesas de condomínio da Dezembro de 2003 e Janeiro de 2004 à 14ª Ré, num montante não inferior a MOP\$648,810.00. *(Resposta ao quesito 36º)*

Sendo certo que com a coexistência de 2 companhias de gestão tem criado a confusão dos condóminos, o que pode eventualmente implicar certos prejuízos para os condóminos, com os factos não provados já não se sabe que danos poderiam sofrer os autores.

Por outro lado, estando embora provado o facto de terem os autores empregado 47 trabalhadores, se bem que, só com este facto sem conjugar com outros factos, nomeadamente os não provados, pudesse eventualmente implicar um prejuízo resultante de ficar obrigado a despedir os mesmos em consequência de saída da administração do **B**, já não se poderia ter esta implicação em virtude de não estar provado um eventual despedimento destes trabalhadores importaria o pagamento pelo estabelecimento do Autor de uma indenização a estes mesmos

trabalhadores, nem os montantes por pagar, não se pode considerar que a deliberação ora em crise veio a trazer danos para os autores

Assim sendo improcedente a sua pretensão de serem indemnizados pelos danos causados.

É de improceder o recurso nesta parte.

Pelo exposto, acordam neste Tribunal de Segunda Instância em conceder provimento parcial ao recurso, revogando a decisão que considerou inutilidade superveniente da lide e anulando a deliberação de 29 de Novembro de 2003 aprovada pela ré, mantendo-se a restante decisão recorrida nos exactos termos acima consignados.

Custas pelos recorrentes, pelo seu decaimento.

Macau, aos 4 de Dezembro de 2008

Choi Mou Pan

José M. Dias Azedo

Lai Kin Hong