

**Recurso nº 539/2009**

**Recorrente:** Administração do Condomínio do Edifício A Garden ou  
Comissão Administrativa do Edifício A Garden (A 花園分層  
建築物管理機關又稱 A 花園管理委員會)

**Recorrida:** Empresa de Administração de propriedades B, Lda  
(B 物業管理有限公司)

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

R . A . E . M . :

Administração do Condomínio do Edifício A Garden”, também conhecida por “Comissão Administrativa do Edif. A Garden”, em representação dos condóminos do Edifício A Garden, requereu a Providência Cautelar não Especificada contra a “Empresa de Administração de propriedades B, Limitada”, sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, com sede em Macau, na Avenida XXX, n.ºs XXX, Loja S (n.º XXX), registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau sob o n.º XXXXX, com o capital social de MOP\$80.000,00 (doravante a “Requerida”), pedindo que, sem audiência da parte contrária, se digne decretar, ao abrigo do

disposto nos artigos 351º e 353º do CPC, a providencia cautelar não especificada e, conseqüentemente, ordenar à Requerida que:

- a. se abstenha de praticar quaisquer actos de administração em relação ao Edifício identificado;
- b. abandone todas as instalações do referido Edifício, fazendo a entrega das chaves em seu poder; e
- c. entregue toda a documentação relativa à gestão e administração do Edifício.

Contrariamente ao pedido, foi a requerida citada e esta, a Empresa de Administração de propriedades **B**, Limitada, ora requerida, deduziu a oposição à providência cautelar comum, pedindo:

- a. ser julgada procedente a arguição de falsidade da cata da reunião junta com o requerimento inicial como doc. n.º 4 nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 471º e seguintes do Código de Processo Civil; e, em qualquer caso,
- b. ser a presente providência indeferida.

Inquiridas as testemunhas arroladas pelas partes, o Tribunal *a quo* decidiu indeferidas as providências requeridas por faltar à requerente a necessária legitimidade.

Com esta decisão não conformou, veio a requerente interpor Recurso Ordinário, ao abrigo do disposto nos artigos 581.º, 583.º, 585.º, 591.º e 593.º, todos do CPC, alegando que:

1. O presente Recurso tem como objecto o despacho proferido a fls. 539 e ss., que indeferiu as providências requeridas por faltar à Requerente, ora Recorrente, a necessária legitimidade.
2. A ora Recorrente apresentou o requerimento inicial dos presentes procedimentos cautelares em 7 de Janeiro de 2009, no âmbito dos quais foi a Requerida citada em 13 de Janeiro de 2009.
3. Encontram-se pendentes dois procedimentos cautelares de suspensão das deliberações da assembleia geral do condomínio, que correm os seus termos no Tribunal Judicial de Base sob o n.º CV1-08-0080-CAO-A e CV1-08-0079-CAO-A, respectivamente.
4. A Recorrente foi posteriormente citada, em 20 de Janeiro de 2009, e 9 de Março de 2009, respectivamente, nos autos de procedimentos cautelares mencionados.
5. Assim se verifica que, aquando da citação dos autos de procedimento cautelar de suspensão de deliberação supra referenciados (CV1-08-0080-CAO-A e CV1-08-0079-CAO-A), a Recorrente já tinha requerido o presente procedimento cautelar, e até a Requerida já tinha sido citada do mesmo.
6. No entender do Tribunal a quo, a Recorrente não tem legitimidade, porque não pode, no pedido do procedimento cautelar sub judice, invocar a qualidade nem exercer as funções de administração do Edifício com base na deliberação que a elegeu, porquanto já foi citada e ainda não foram julgados em primeira instância os autos CV1-08-0080-CAO-A e CV1-08-0079-CAO-A acima referidos.
7. O Tribunal a quo não ponderou bem a situação do concreto, nomeadamente não teve em consideração o momento da apresentação do requerimento do presente procedimento

cautelar e o momento da citação dos autos CV1-08-0080-CAO-A e CV1-08-0079-CAO-A.

8. Ora, verifica-se que em 07/01/2009, aquando da apresentação do requerimento do procedimento cautelar em causa, a Recorrente nem sequer teve conhecimento da existência dos autos CV1-08-0080-CAO-A e CV2-08-0079-CAO-A.
9. A Recorrente apenas teve conhecimento desses autos quando foi citada em 20/01/2009 e 09/03/2009, respectivamente.
10. Ora, a interpretação da lei não deve cingir à letra da lei, mas sem dúvida que ela deve fazer-se a partir da lei.
11. E também não podemos olvidar de que a execução das deliberações da assembleia constitui uma das funções da administração (alínea f) do artigo 1357.º).
12. Como se vê, nos termos do n.º 3 do artigo 342.º do CPC, a lei apenas prevê a não execução da deliberação impugnada a partir da citação.
13. Ou seja, as deliberações tomadas são para serem executadas e só serão inibidas (temporariamente) da sua execução quando a parte desconformadora vier a instaurar o procedimento cautelar de suspensão de deliberação e a administração vier a ser citada para o efeito.
14. A ratio da norma do artigo 342.º n.º 3 do CPC consiste em acautelar o eventual efeito útil do procedimento cautelar de suspensão de deliberações, enquanto esta não for julgado em primeira instância.
15. Mas o acautelamento desse efeito útil deve fazer-se a partir da citação do procedimento cautelar de suspensão de deliberações e só com a citação é que a administração toma conhecimento da

existência do procedimento cautelar de suspensão de deliberações e não continuar com a execução da deliberação em causa.

16. Daí que, antes da citação do procedimento cautelar de suspensão de deliberação e aquando da instauração do procedimento cautelar dos presentes autos, a Recorrente como Administração do Condomínio do Edifício que é, tem toda a legitimidade para executar a deliberação da assembleia geral do condomínio, de 13 de Julho de 2008, em representação dos condóminos do Edifício.
17. Salieta no despacho recorrido que a falta de legitimidade da Requerente, ora Recorrente, não é uma falta definitiva, mas é uma falta que resulta antes de um impedimento meramente formal.
18. Ora, se o impedimento meramente formal previsto no artigo 342.º, n.º 3, apenas opera com a citação dos autos CV1-08-0080-CAO-A e CV2-08-0079-CAO-A, é lógica e racional afirmar que antes da citação, não existe nem pode existir esse impedimento meramente formal.
19. Assim sendo, tendo a Recorrente apresentado o requerimento dos presentes autos em 07/01/2009, e a Requerida citada em 13/01/2009, altura em que ainda não existe o tal impedimento meramente formal defendido pelo Tribunal a quo.
20. Sendo a Recorrente sujeito da relação jurídica controvertida, não se vê por que é que ela não tem legitimidade.
21. Por outro lado, a instância inicia-se pela proposição da acção e produz efeitos em relação ao réu a partir do momento da citação (artigo 211.º, n.º 1 do CPC).

22. Contrariamente ao que vem vertido no despacho recorrido, a Recorrente tem toda a legitimidade de representar os condóminos do Edifício, para instaurar o procedimento cautelar que corre termos nos presentes autos. Pelo que deve o Tribunal conhecer do mérito da causa dos presentes autos.
23. Ainda que o Tribunal se entenda que o tal impedimento meramente formal faz impedir o conhecimento por enquanto do mérito da causa, o que deve fazer é recorrer ao mecanismo de suspensão da instância consagrado no artigo 223.º e não de todo em todo negar a legitimidade da Recorrente.
24. Pelo exposto, foram violados, entre outros, os artigos 58º, 211º, n.º 1, 223º, 326º e 327º, todos do CPC, e verificou-se erro de julgamento na interpretação e aplicação do artigo 342º, n.º 3, do CPC.

Termos em que deverá ser julgado procedente o presente recurso, ordenando-se a revogação do despacho de fls. 539 e ss. e a sua substituição por outra que defira as providências requeridas.

A este recurso, respondeu a requerida, pugnando pela improcedência do recurso e conseqüentemente, pela manutenção da decisão recorrida.

Cumpre conhecer.

Foram colhidos os vistos legais.

Da análise crítica do depoimento de parte da requerente e das testemunhas e dos documentos juntos a estes autos, foram consignados como provados os seguintes factos que têm relevância para a presente causa:

1. A Ré é uma sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada que se dedica à gestão e administração de imóveis.
2. A Ré está matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau sob o n.º XXXXX(SO).
3. O prédio denominado “A Garden” está constituído em regime de propriedade horizontal inscrito sob o n.º XXXXX, a fls. 208 d livro F105M na Conservatória do Registo Predial de Macau.
4. O prédio denominado “A Garden” é composto por 264 fracções autónomas.
5. Vinte e três dessas fracções autónomas destinam-se ao comércio, uma ao estacionamento e as restantes têm por finalidade a habitação.
6. Foi convocada a assembleia geral do condomínio do prédio denominado “A Garden” para reunir às 14:00 horas do dia 13 de Julho de 2008.
7. Fazia parte da ordem de trabalhos constante da respectiva convocatória a eleição da administração e a delegação à administração eleita poderes para a escolha da empresa de prestação de serviços de administração e assinatura do respectivo contrato de prestação de serviços com a mesma.
8. Consta da acta de assembleia geral do condomínio, de 13 de Julho de 2008, que a requerente foi eleita administração do prédio denominado “A Garden” com 125 votos a favor e 21 votos contra.

9. Até àquela data e desde há alguns anos, a administração daquele condomínio foi assegurada pela requerida.
10. A assembleia geral do condomínio nunca assinou qualquer contrato escrito com a requerida.
11. Depois de reunião de assembleia geral do condomínio, de 13 de Julho de 2008, a requerente decidiu abrir concurso a terceiros, para atribuição da prestação de serviços vários de administração do prédio denominado “A Garden”.
12. Em 31 de Dezembro de 2008, pelas 23H45, a requerente dirigiu-se às instalações de administração sitas no rés-do-chão do Bloco I do prédio denominado “A Garden” no sentido de receber os serviços de administração.
13. A requerida, através do seu sócio-administrador Senhor C, recusou-se a entregar os serviços de administração do condomínio e abandonar as respectivas instalações.
14. O que impediu que a requerente pudesse exercer as funções de administração.
15. A requerida nunca convocou qualquer assembleia geral do condomínio.
16. A requerida nunca preparou nem apresentou as contas, nunca elaborou o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano.
17. A requerida não pagou a energia eléctrica do mês de Outubro de 2008.
18. A Companhia de Electricidade de Macau (CEM) emitiu uma notificação final aos condóminos do prédio denominado “A Garden”, advertindo que iria suspender o fornecimento de

energia eléctrica a partir do dia 9 de Janeiro de 2009 se o pagamento não fosse efectuado antes de 8 de Janeiro de 2009.

19. D, na qualidade de proprietário da fracção autónoma designada por G10, do 10º andar g, do prédio denominado “A Garden” instaurou o procedimento cautelar especificado de suspensão de deliberações da assembleia do condomínio contra a requerida, cujos termos correm neste Tribunal sob o nº CV1-08-0010-CPV.
20. As Companhia de Fomento Predial E (International) Limitada e a Sociedade de Investimento Predial F, Limitada, na qualidade de proprietárias das fracções autónomas designadas por BR/C, DR/C, ER/C, FR/C, GR/C, RR/C, IR/C, JR/C, KR/C, LR/C, MR/C, NR/C, OR/C, PR/C, QR/C, PR/C, SR/C, TR/C, UR/C, VR/C, WR/C e de 66/166 da fracção autónoma designada por AI do prédio denominado “A Garden” instauraram o procedimento cautelar especificado de suspensão de deliberações da assembleia do condomínio contra a a requerida, cujos termos correm neste Tribunal sob o n.o CV1-08-0080-CAO-A.
21. A requerente já foi citada nos referidos autos.
22. Aquando da citação, a requerente foi advertida de que não podia executar, por enquanto, as deliberações impugnadas.
23. Ainda não foi proferida qualquer decisão em primeira instância nos autos de procedimento cautelar de suspensão de deliberações n.ºs CV1-08-0080-CAO-A e CV1-08-0079-CAO-A.

### **Conhecendo.**

A sentença teceu os seguintes fundamentos de direito:

*“Conforme ficou provado, a requerente tinha sido citada para os procedimentos cautelares de suspensão de deliberações da assembleia geral do condomínio, de 13 de Julho de 2008, os quais correm termos no Tribunal Judicial de Base sob os processos n.ºs CV1-08-0080-CAO-A e CV1-08-0079-CAO-A. A requerente foi advertida, aquando da citação, de que não podia executar, por enquanto, as deliberações impugnadas. No âmbito dos referidos autos, ainda não foi proferida qualquer decisão em primeira instância.*

*Nos termos do artº 342º, ex vi, artº 343º, nº 1, do CPC, “A partir da citação, e enquanto não for julgado em primeira instância o pedido de suspensão, a requerida não pode executar a deliberação impugnada.”*

*Como foi referido, a requerida pede que seja julgado improcedente o presente procedimento com base nesse preceito.*

*Contudo, não se julga correcta esta solução a dar ao presente caso. A norma em questão proíbe a execução da deliberação posta em crise pelo procedimento cautelar de suspensão. Assim, no presente caso, um dos efeitos dessa proibição é o de a requerente não poder invocar a qualidade nem exercer as funções de administração do prédio denominado “A Garden” com base na deliberação que a elegeu.*

*Nos termos do artº 1359º, n.º 1, do CC, “A administração tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizada pela assembleia.”*

*Pelo que, o que está agora em causa é a falta de legitimidade da requerente para representar os condóminos do prédio denominado “A Garden” por a mesma não poder fundamentar a qualidade de administração deste edifício na deliberação que a elegeu.*

*Anote-se que não se trata de uma falta definitiva visto que essa falta não tem a ver com a existência ou inexistência dos respectivos pressupostos substantivos que será apurada aquando da apreciação do mérito da causa. Essa falta resulta antes de um impedimento meramente formal, o previsto no artº 342º, n.º 3, do CPC. Assim, a qualidade de administração da requerente fica como que suspensa até ser proferida*

*decisão em primeira instância sobre o pedido de suspensão da referida deliberação. Antes disso, a requerente não tem, ou melhor, não pode invocar a qualidade de administração e, como tal, não dispõe de legitimidade para agir em juízo em representação dos condóminos.*

*Posto o expandido e face ao carácter provisório da falta de legitimidade acima referida, coloca-se a questão de saber se se pode suspender a presente para aguardar pelas decisões a proferir nos referidos autos de procedimento cautelar de suspensão.*

*Antes de mais, não colhe o entendimento sufragado pela requerente de que os presentes autos devem prosseguir porque os prejuízos da suspensão superam as suas vantagens. É que, tal ponderação só seria de fazer se este tribunal pudesse conhecer o mérito da questão apesar da pendência de uma causa prejudicial. Porém, o que está em causa é a falta de legitimidade resultante de uma imposição legal. Não pode este tribunal fazer o artº 342º, nº 3, do CPC letra morta e permitir que a requerente execute a deliberação impugnada a fim de lhe ser reconhecida legitimidade no presente procedimento cautelar.*

*No que à suspensão da presente instância se refere, dada a natureza dos presentes autos, julga-se que não se deve aguardar pelo desfecho dos referidos procedimentos cautelares.*

*... .”*

Como podemos ver, a sentença, considerando o facto de ter a requerente sido citados nos autos dos dois processos de providência cautelar nºs CV1-08-0079-CAO-A e CV1-08-0080-CAO-A, contra ela proposta, com o pedido de suspensão da deliberações da assembleias gerais e sido advertida ao ser citada de que não podia executar as deliberações impugnadas e no âmbitos das mesmas ainda não houve decisão na primeira instância, razão pela qual a requerente ainda não ter legitimidade para representar os condóminos do prédio, por a mesma não podia fundamentar a qualidade de administração deste edifício na deliberação que a elegeu.

Por sua vez a recorrente impugnou à decisão entendendo essencialmente que, ao ser citada nos providências cautelares de suspensão das deliberações gerais já tinha sido proposta a presente providência, e a requerida sido citada nos presentes autos, momento em que tem toda a legitimidade de executar a deliberação, e, se o impedimento meramente formal previsto no artigo 342º n° 3 do CPC apenas opera com a citação dos autos CV1-08-0079-CAO e CV1-08-0080-CAO, é lógica e racional afirmar que antes da citação, não existe nem podia existir esse impedimento meramente formal; ainda por cima a recorrente é sujeito da relação jurídica controvertida, tem toda a legitimidade em juízo. Mesmo que tenha de entender que o tal impedimento meramente formal faz impedir o conhecimento por enquanto do mérito da causa, o que deve fazer é recorrer ao mecanismo de suspensão da instância consagrado no artigo 223.º e não de todo em todo negar a legitimidade da Recorrente.

*Quid iuris?*

O objecto do presente é essencialmente de apreciar de tem legitimidade a recorrente em representação dos condóminos em juízo, enquanto noutras providências cautelares foram postas em causa as deliberações gerais de que derivou o poder da recorrente.

Desde logo, podemos dizer que a decisão, ao decidir pela falta da legitimidade da recorrente representação em juízo dos condóminos, confundiu a legitimidade processual com a legitimidade substancial. Trata-se de uma questão da legitimidade processual, e não da substancial, a causa de ilegitimidade que conduz a absolvição da instância da requerida.

Digamos que as partes têm legitimidade processual sempre que configurem sujeitos da relação jurídica controversa – artigo 58º do Código de Processo Civil. E, no caso *sub judice*, para ver se a requerida tem ou não o poder legítimo para representar em juízo os condóminos, é nitidamente a questão de

legitimidade substancial, sobre o qual cabe pronunciar no conhecimento do mérito da causa nos termos processuais posteriores.

Ainda por cima, com a certidão que se juntou aos autos, já houve decisão final, de indeferimento, na primeira instância das providências cautelares, apesar da ocorrência dos recursos das mesmas, cessam as causas que se invocaram para a decisão recorrida nos termos do artigo 342º n.º 3 do Código de Processo Civil.

Assim sendo, deve o mesmo ser revogado e substituído por outro que aprecia o mérito da causa, a não ser ocorrer outro motivo que lhe impeça.

Ponderado resta decidir.

Pelo exposto, acordam neste Tribunal de Segunda Instância em conceder providimento ao recurso nos exactos termos acima consignados.

Custas pela recorrida.

Macau, RAE, aos 28 de Julho de 2009

Choi Mou Pan

José M. Dias Azedo

Chan Kuong Seng

(entendo que a parte requerente da providência subjacente à presente lide recursória é parte legítima, atenta a relação material controvertida como tal por ela configurada na petição da providência (art.º 58.º do CPC), e enquanto não subsiste mais a causa de suspensão de exequibilidade da deliberação social não qual se funda a causa de pedir da mesma providência (art.º 342.º, n.º 3 do CPC), cabe ao tribunal “a quo” conhecer do mérito do procedimento cautelar. Procede, pois, o recurso vertente, por estas razões).