

Processo n.º 875/2009

Data do acórdão: 2009-12-03

(Recurso civil)

Assuntos:

- art.º 629.º, n.º 4, do Código de Processo Civil
- anulação oficiosa da decisão recorrida
- insuficiência da matéria fáctica para a decisão tomada
- ampliação da matéria de facto

S U M Á R I O

O Tribunal de Segunda Instância pode, atento o art.º 629.º, n.º 4, do Código de Processo Civil de Macau, anular oficiosamente o saneador-sentença sob recurso e determinar a repetição de julgamento com ampliação da matéria de facto dentro do âmbito da relação material controvertida travada entre as Partes Autora e Ré, se a matéria fáctica considerada pelo Tribunal *a quo* não é suficiente para fazer fundar a sua decisão de mérito no fundamento jurídico aí sustentado.

O relator,

Chan Kuong Seng

Processo n.º 875/2009
(Autos de recurso civil)

Recorrente: A aliás A (XXX)

**ACORDAM NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA
REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU**

I – RELATÓRIO

No Primeiro de Junho de 2009, foi proferido despacho saneador pela Mm.^a Juíza do 2.º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base nos respectivos autos de acção declarativa ordinária n.º CV2-06-0023-CAO, nomeadamente nos seguintes termos:

– <<[...]

Uma vez que estão reunidos nos autos todos os elementos necessários para uma decisão conscienciosa, cumpre, nos termos do artº 429º, nº 1, b), do CPC, conhecer imediatamente o mérito da causa.

*

Pela presente acção pretende o A. que os RR a seguir discriminados sejam condenados a pagar as seguintes quantias:

1º R., **B** – MOP\$1.057,01;
3ºs RR., **C** e **D** – MOP\$60.137,38;
11sº RR., **E** e **F** – MOP\$29.231,00;
13º R., **G** – MOP\$40.827,32;
19º R., **H** – MOP\$48.873,21;
23ºs RR., **I**, **J** e **K** – MOP\$23.886,73;
26ºs RR., **L** e **M** – MOP\$41.767,19;
28ºs RR., **N** e **O** – MOP\$83.192,10;
32ºs RR., **P** e **Q** – MOP\$57.335,84;
36º R., **R** – MOP\$7.987,50;
37º R., **S** – MOP\$62.356,84;
38º R., **T** – MOP\$32.734,67;
41ºs RR., **U** e **V** – MOP\$33.748,67;
44ºs RR., **W** e **X** – MOP\$20.715,54;
45ºs RR., **Y** e **Z** – MOP\$38.222,33
47º R., **Aa** – MOP\$86.692,57; e
48ºs RR., **Bb** e **Cc** – MOP\$47.559,34;

as despesas futuras a realizar para a obter a satisfação dos seus créditos, quer no decurso da presente acção quer no de uma eventual acção executiva bem como os juros de mora.

Para o efeito foi alegado que 1. fez despesas com a administração o prédio descrito na CRP sob o nº 21671, a fls 188v do Livro B61 e constituído em propriedade horizontal, actividade que vem desenvolvendo desde Março de 1990 depois de ter sucedido à anterior entidade administradora contratada pelo concessionário do prédio e que 2. os RR. acima referidos são promitentes

compradores de algumas das fracções autónomas do prédio.

Em sede de fundamento jurídico, fez referência ao contrato celebrado entre a concessionário e a entidade administradora que sucedeu bem como as normas respeitantes ao regime da propriedade horizontal, ao instituto da gestão de negócios e ao enriquecimento sem causa defendendo que estes institutos fazem os RR. incorrer na obrigação de pagar as despesas de condomínio suportadas pelo A ..

*

Nos termos do artº 1343º, nº 1, c) do CC, “*Os poderes que caibam aos condóminos no âmbito da administração corrente do condomínio consideram-se transferidos para o promitente-adquirente, caso seja celebrado contrato-promessa de alienação da fracção... e haja tradição da fracção para o promitente-adquirente...*” – sublinhado nosso.

Por sua vez, dispõe o artº 1343º, nº 4, do CC, “*Nos casos previstos nas alíneas a) e c) do nº 1, os beneficiários da transferência substituem os condóminos, perante o condomínio, no pagamento dos encargos com a administração corrente do condomínio...*”

Das normas transcritas vê-se que a mera celebração de contratos-promessa de compra e venda não torna os respectivos promitentes-adquirentes responsáveis pelas despesas. Com efeito, exige-se ainda a tradição das fracções autónomas, objecto do contrato, aos adquirentes.

Ora, nada foi alegado quanto a essa tradição.

Nem se diga que no artº 6º da p.i. vem referido que os RR. são condóminos do prédio. É que, tendo em conta o artº 1323º, nº 1, do CC, condóminos são apenas os proprietários das fracções autónomas que integram a propriedade horizontal e não os promitentes compradores quer as fracções autónomas prometidas adquirir

lhes tenham sido entregues quer não.

Assim, sem necessidade de mais detalhada análise designadamente a validade do contrato celebrado entre a concessionária e a anterior entidade de administração, improcedem os pedidos formulados com base no regime da propriedade horizontal.

*

Quanto ao instituto da gestão de negócios, é de referir que este pressupõe que o gestor esteja a gerir negócios do dono do negócio no interesse deste.

Ora, nada nos autos indica que o A., ao administrar o prédio em questão, estivesse a gerir os negócios dos RR. e no interesse destes. É que, o facto de os RR. serem promitentes compradores das fracções autónomas não é suficiente para qualificar a administração do respectivo prédio como sendo gestão de negócios dos RR.. Muito menos no interesse destes. Na falta de outros elementos, tudo indica que são negócios dos proprietários das fracções autónomas, eventualmente promitentes vendedores sendo a gestão feita no interesses destes.

*

Quanto ao enriquecimento sem causa, é de anotar que, para o efeito *sub judice*, é necessário que haja dados para se dizer que os RR. se enriqueceram à custa do A., por terem poupado as despesas que incorreriam se não fosse a administração feita por este – cfr. João de Matos Antunes Varela, *in Das Obrigações em Geral*, vol. I, 7ª edição, Almedina. Coimbra, pga 468.

Novamente, nada neste sentido foi alegado. A promessa de compra feita pelos RR., por si, não os responsabiliza no pagamento das despesas de condomínio, como foi já referido, e daí não pode implicar a poupança dessas mesmas despesas, à custa de quem quer que seja.

*

Afastados todos os fundamentos para os pedidos de condenação dos RR. nas quantias acima discriminadas, ficam também destituídos de fundamento os pedidos de condenação no pagamento de despesas futuras a realizar para obter o pagamento destas quantias bem como os juros de mora.

*

Nos termos e fundamentos expostos, na improcedência da acção, absolvo os RR. **B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, Aa, Bb e Cc** dos pedidos.

Custas pelo A ..

Notifique e registre>> (cfr. o teor da parte em questão do dito despacho saneador, ora a fls. 910 a 912 dos presentes autos correspondentes).

Inconformado com esse saneador-sentença, veio o Autor **A** aliás **A** recorrer ordinariamente para este Tribunal de Segunda Instância, através da motivação ora apresentada a fls. 934 a 938 dos autos, concluída e finalizada de moldes seguintes:

– <<[...]

1.^a Foi o presente recurso interposto da, aliás, douda Sentença que julgou improcedente a acção por não provada, decidindo julgar improcedente o pedido do Autor, deles absolvendo os Réus;

2.^a A decisão ora recorrida, quanto a esta questão, decidiu: “(...) *Das normas transcritas vê-se que a mera celebração de contratos-promessa de compra e venda não torna os respectivos promitentes-adquirentes responsáveis pelas despesas. Com efeito, exige-se ainda a tradição das fracções autónomas, objecto*

do contrato, aos adquirentes». (sublinhados nossos);

3.^a Com efeito, estipula o **artigo 1343.º, n.º 1, alínea c) do Código Civil** que *«Os poderes que caibam aos condónimos no âmbito da administração corrente do condomínio consideram-se transferidos: c) Para o promitente-adquirente, caso seja celebrado contrato-promessa de alienação da fracção (...) e haja tradição da fracção para o promitente-adquirente (...)»*;

4.^a Ora, salvo o devido respeito, todos os **RR.** demandados estão a residir nas fracções, tendo a posse efectiva das mesmas desde a data da construção dos edifícios em causa;

5.^a Por outro lado, a maioria dos **RR.** procederam ao pagamento de algumas das prestações de condomínio a que estavam obrigados, sinal demonstrativo de que residiam nas fracções, usufruindo dos serviços prestados pelo Recorrente. É, assim, evidente que **houve tradição da coisa** relativamente a cada um dos **RR.**;

6.^a Paralelamente, em todos os contratos-promessa de compra e venda – **cláusula 4.^a** – consta que, após a construção do empreendimento, cada um dos promitentes-compradores iria receber um documento que lhes permitiria viver nas respectivas fracções prometidas;

7.^a Importa, ainda salientar, relativamente aos **19.º R**, aos **26.º RR.**, aos **28.º RR**, aos **32.º RR.** e **48.º RR.**, estes nas suas doudas contestações nunca alegaram não estarem a residir nas respectivas fracções prometidas adquirir;

8.^a Contrariamente, estes **RR.** nas suas doudas contestações deram por assente que a identificação constante da p.i. estava correcta;

9.^a Com efeito, aquele que tem a detenção da coisa - *«corpus»* -, que exerce o poder de facto, goza de presunção de posse, em nome próprio, pelo que,

em caso de dúvida, o exercício daquele faz presumir a existência do «*animus*»;

10.^a Assim sendo, a sentença ora recorrida fez, salvo o devido respeito, uma errada valoração dos factos, **violando o disposto no artigo 820.º, n.º 2 do Código Civil de Macau.**

Termos em que, e no sentido em que supra se concluiu, deverá ser dado provimento ao presente recurso, revogando-se a decisão ora recorrida, substituindo-a por outra que julgue o pedido do Requerente, ora Recorrente, procedente nos termos então peticionados [...]>>.

Ao recurso responderam os Réus **L, M, P, Q, G, H, N, O, Bb e Cc**, no sentido de manutenção do julgado, mediante a sua contra alegação uma apresentada a fls. 954 a 959, concluída de seguinte maneira:

– <<[...]

- I. A douta decisão recorrida é irrepreensível, primando pela sua clareza pedagógica e pelo seu rigor técnico.
- II. Condóminos são apenas os proprietários das fracções autónomas que integram a propriedade horizontal e não os promitentes compradores, quer as fracções autónomas prometidas adquirir lhes tenham sido entregues ou não.
- III. Em parte nenhuma da sua petição o **A** logrou fazer prova, ou sequer alegou, que os **RR** tenham efectivamente beneficiado da *traditio* dos imóveis prometidos vender.
- IV. A celebração de um contrato-promessa tem efeitos meramente obrigacionais, não opera a transferência do *dominium*, logo, não é apta para investir o beneficiário da promessa de venda na qualidade de

condómino.

- V. O *dono do negócio* são os proprietários das fracções autónomas que o **A** alegadamente administra ou administrou a título de gestão de negócios, pois o **A** não logrou demonstrar ter havido tradição efectiva das mesmas fracções para os ora **RR**.
- VI. Decorre do art.º 468.º, do CC, que não é legalmente admissível lançar mão do Instituto do Enriquecimento Sem Causa quando a lei facultar ao suposto empobrecido outro meio de ser indemnizado ou restituído.
- VII. Resulta, do art.º 1343.º, n.º4, do CC, que essa faculdade existia no caso em apreço>>.

Subido o recurso, feito o exame preliminar e corridos os vistos legais, cumpre decidir.

II – DOS FUNDAMENTOS

Como questão nuclear posta na sua motivação, o Autor ora Recorrente assaca concreta e materialmente o erro de valoração dos factos à decisão de absolvição do pedido, então tomada imediatamente em sede de saneamento dos autos, e, para o efeito, preconiza que, ao contrário do entendido pela Mm.^a Juíza *a quo*, é “evidente que **houve tradição da coisa**” relativamente a cada um dos Réus (cfr. a conclusão 5.^a da alegação do recurso, a fl. 937 dos autos).

Ora, de facto, para fundamentar a sua decisão absolutória dos Réus em questão do pedido, avançou a Mm.^a Juíz *a quo* o fundamento principal de que (e na sua essência): das normas transcritas da alínea c) do n.º 1 e do n.º 4 do art.º 1343.º do Código Civil de Macau, se vê que <<a mera celebração de contratos-promessa de compra e venda não torna os respectivos promitentes-adquirentes responsáveis pelas despesas. Com efeito, exige-se ainda a tradição das fracções autónomas, objecto do contrato, aos adquirentes>>, e como <<nada foi alegado quanto a essa tradição>>, improcedem os pedidos formulados com base no regime da propriedade horizontal.

Entretanto, dessa fundamentação jurídica principal da decisão recorrida, vertida a fls. 910v a 911 dos autos, decorre que foi aí julgado imediatamente o pedido do Autor como improcedente, não por não estar provada a pressuposta “tradição da coisa”, mas sim simplesmente por não ter sido alegada essa “tradição”.

E visionados todos os termos literais da petição inicial apresentada a fls. 2 a 90 dos autos, é de concluir, na verdade, que o Autor não chegou a alegar factos concretamente atinentes a tal “tradição da coisa” em relação aos Réus em questão, mas sim se limitou a afirmar no art.º 21.º dessa peça petítória (a fl. 13) <<sendo obrigação de cada um dos RR pagar tais prestações, a partir da data em que adquiriram as respectivas fracções autónomas>>, tendo indicado, depois, em factos articulados concretamente em relação a cada um dos Réus, a data de aquisição por estes das fracções em causa.

Perante esses dados processuais do problema, será de decidir da questão nuclear posta no recurso, qual seja, a de saber se houve “tradição da coisa”?

Trata-se, porém, de uma tarefa impossível nesta sede recursória, porquanto nem a Primeira Instância, antes da emissão da decisão absolutória do pedido ora em mira, tenha chegado a investigar probatoriamente sobre a existência, na vida real, desse elemento essencial de “tradição da coisa” para a procedência do pedido do Autor em sede daqueles preceitos substantivos civis citados e aplicados no saneador-sentença.

Daí que se impõe, por aplicação analógica do n.º 4 do art.º 629.º do Código de Processo Civil, anular oficiosamente a decisão absolutória do pedido ínsita no despacho saneador, por a matéria fáctica considerada pela Mm.^a Juíza *a quo* não ser suficiente (precisamente por falta da indagação da existência ou não da “tradição da coisa”) para fazer fundar essa decisão de mérito no fundamento jurídico principal aí invocado, cabendo, pois, ao Tribunal *a quo*, após a baixa do processo, repetir o julgamento nesta e apenas nesta parte concreta dentro do âmbito das relações materiais controvertidas travadas pelo Autor e pelos Réus em questão (posto que a outra parte remanescente da decisão inicial, referente às questões de “gestão de negócios” e de “enriquecimento sem causa”, já transitou em julgado, por não ter sido impugnada pelo Autor na alegação do recurso).

Quer dizer, incumbirá ao Tribunal recorrido proceder primeiro, a não ser que haja ainda outro motivo legal a obstar a tal, à indagação probatória – eventualmente através de audiência contraditória com meios

de prova a arrolar pelo Autor no cumprimento do seu ónus da prova – sobre a existência, ou não, da tradição, a favor dos Réus promitentes-compradores, das fracções autónomas referidas na petição inicial, e depois decidir novamente, de acordo com o resultado dessa investigação, do mérito do pedido do Autor à luz do disposto na alínea c) do n.º 1 e no n.º 4, ambos do art.º 1343.º do Código Civil (sem prejuízo, porém, dos efeitos legais necessariamente decorrentes da já decidida, com força de caso julgado formal, extinção da instância respeitante a alguns dos Réus, no processado anterior).

Com o ora concluído, fica prejudicado o conhecimento do mérito do recurso do Autor.

III – DECISÃO

Dest’arte, **acordam em anular oficiosamente a decisão absolutória do pedido tomada no despacho saneador recorrido** com invocado fundamento principal na falta de alegação da “tradição da coisa” na petição inicial, e determinar, pois, a ampliação da matéria de facto então considerada nesse saneador-sentença, cabendo assim ao Tribunal *a quo* repetir o julgamento para ser feita investigação probatória sobre a existência da “tradição da coisa” nos termos acima observados, a não ser que haja ainda outro motivo legal a obstar a tal, e depois decidir novamente do mérito do pedido do Autor à luz do disposto na alínea c) do n.º 1 e no n.º 4, ambos do art.º 1343.º do Código Civil de Macau, sem

prejuízo, porém, dos efeitos legais necessariamente decorrentes da já decidida, com força de caso julgado formal, extinção da instância respeitante a alguns dos Réus, **anulação oficiosa essa que prejudica o conhecimento do mérito do recurso ora interposto pelo Autor.**

Custas do presente processado recursório pela parte vencida a final.

Macau, 3 de Dezembro de 2009.

Chan Kuong Seng
(Relator)

João Augusto Gonçalves Gil de Oliveira
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Fong Man Chong
(Segundo Juiz-Adjunto)