

Processo n.º 741/2009

(Recurso Cível)

Data: 21/Janeiro/2010

ASSUNTOS:

- Propriedade horizontal
- Administração do condomínio

SUMÁRIO:

1. Não tendo o A. sido nomeado pela assembleia de condóminos mas apenas nomeado pelo mandatário do promotor do edifício através do acordo junto aos autos, a administração do condomínio não foi conferida ao A. de forma legal e válida.

2. Quer no âmbito do regime previsto no art. 13º da Lei 25/96/M, de 9 de Setembro, quer no âmbito do previsto no art. 1332º do CC, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do condomínio e ao pagamento dos serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção dos valores das suas fracções, sendo todas estas despesas, bem como outras aí previstas, devidamente comprovadas e fundamentadas pelo administrador, sendo que todas essas despesas, com excepção das imprevistas,

são pagas em prestações periódicas de montante fixado pela assembleia geral do condomínio, tendo em conta o orçamento proposto.

3. Se o Autor (administrador de facto) não provou, como lhe impunham os artigos 462º e 335º ambos do CC, factos que demonstrassem claramente que essa gestão de facto foi exercida em conformidade com o interesse e a vontade, real ou presumida do R. (enquanto condómino), não se provando um título que legitime a administração do prédio, não se provando os requisitos da gestão de negócios, resta ser compensado por via do instituto do enriquecimento sem causa.

O Relator,
João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 741/2009

(Recurso Civil e Laboral)

Data: 21/Janeiro/2010

Recorrente: A (XXX)

Recorrido: B (XXX)

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

I – RELATÓRIO

A (XXX), melhor identificado nos autos,

intentou, em 08/01/2007, **ACÇÃO DECLARATIVA COM FORMA
DE PROCESSO ORDINÁRIO,**

contra **B (XXX)**, também melhor identificado nos autos, invocando a sua actividade de administração de um dado prédio, as prestações que considerou serem-lhe devidas em virtude e por causa dessa actividade e funções, tendo formulado o pedido de condenação do Réu no seguinte:

- (i) A quantia total de **MOP\$953,411.80**, correspondente à soma das prestações mensais do condomínio em falta (MOP\$787,973.00) e dos juros legais (MOP\$165,438.80), durante o período de Janeiro de 1999 a Novembro de 2006, referidas às 3 fracções autónomas, designadas por “A16”, “B16” e “C16” do 16º andar, com direito de uso de 2 lugares de estacionamento numerados 21 e 22 do 2º andar do Edifício, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº XXX e inscritas a favor do Réu na Conservatória do Registo Predial sob o nº XXXG.

Subsidiariamente,

- (ii) A quantia total de **MOP\$953,411.80**, correspondente à soma das prestações mensais do condomínio em falta (MOP\$787,973.00) e dos juros legais (MOP\$165,438.80), das citadas fracções, pela duração do mesmo período, a título de despesas decorrente da gestão de negócio e apenas para o caso de se entender que não existe contrato válido celebrado entre o Autor e o Réu; e

Subsidiariamente,

- (iii) A quantia de **MOP\$953,411.80**, correspondente às prestações mensais do condomínio em falta das citadas fracções e dos

respectivos juros vencidos, igualmente pela duração do mesmo período, a título de enriquecimento sem causa e apenas para o caso de se entender que não existe uma relação de gestão de negócio entre o Autor e o Réu.

E em qualquer das hipóteses:

- (iv) As prestações mensais de condomínio vincendas, até ao cumprimento integral das obrigações do Réu;
- (v) Os juros vencidos, a contar desde a data da citação, até ao cumprimento integral das obrigações do Réu;
- (vi) As correspondentes custas, procuradoria e quaisquer outras despesas em que o Autor haja de incorrer, nomeadamente, para efeitos de execução da sentença; e
- (vii) A quantia de mil patacas (MOP\$1,000.00), a título de sanção pecuniária compulsória por cada dia de atraso culposo no cumprimento da decisão de condenação do Réu.

A final veio a ser proferida sentença aí tendo sido proferida a decisão seguinte:

“Em face de todo o que fica exposto e justificado, o Tribunal julga parcialmente

procedente a acção por provada e, em consequência decide:

1) - Condenar o Réu B (XXX) a pagar ao Autor A (XXX) a quantia de MOP\$101,012.00, acrescida de juros à taxa legal desde a citação, até efectivo e integral pagamento.

*

2) - Condenar o Réu B (XXX) a pagar ao Autor A (XXX) as prestações de condomínio vencidas e vincendas, calculadas a partir da propositura desta acção, até ao integral e efectivo cumprimento, sendo o valor liquidado em sede da execução da sentença, com base nas despesas efectivamente gastas pelo Autor.

*

3) - Julgar-se improcedentes os demais pedidos do Autor.

*

Custas por ambas as partes na proporção do respectivo decaimento."

Inconformado com esta decisão veio o A. A (XXX), recorrer, alegando, em síntese conclusiva:

A. O Tribunal a quo parte da premissa que lhe é imposta pelo despacho de fls. 818 e 819 de que os direitos relativos às prestações mensais até 06/02/2002 se extinguíram por prescrição para concluir, a final, que ao A. não pode ser considerado credor das prestações mensais por si peticionadas para além dessa data.

B. Este raciocínio traduz o vício de nulidade da sentença por oposição entre os fundamentos e a decisão prevista no art. 571.º, n.º 1, c) do Código de Processo Civil (CPCM), dado que a premissa donde o Tribunal partiu (a extinção do direito às prestações mensais) porque pressupõe que o direito existiu na esfera do A., conduz logicamente a uma conclusão oposta ou, pelo menos, diferente daquela que consta da decisão.

C. Isto porque, se o direito se extinguiu, é porque existiu, e se existiu é porque houve um acordo nesse sentido entre o A. e o Réu.

D. Resulta provado das respostas aos quesitos 1.º a 7.º da Base Instrutória que o A. é a entidade responsável pela administração do condomínio escolhida pelo promotor do empreendimento, nos termos do disposto no artigo 1355.º, n.º 2 do CCM.

E. Assim, até ser exonerada ou substituída (em assembleia geral) a entidade responsável pela administração do condomínio escolhida pelo promotor do empreendimento mantém-se em funções, tendo o direito de exigir dos condóminos a sua quota-parte das despesas aprovadas nos termos do disposto no artigo 1332.º, n.º 5 do CCM.

F. Pelo que o entendimento do Tribunal a quo de que: «Na verdade para que o Autor fosse um órgão administrativo do edifício, importaria saber se foi eleita pela assembleia de condóminos para desempenhar o cargo de administrador, tal como a lei o exige e se exerce determinadas funções que competem ao titular desse órgão,

designadamente as elencadas nas alíneas a), b), h), i) e j) do art. 1357º do Código Civil.»
configura um erro de julgamento por violação do disposto no artigo 1355.º, n.º 2 do CCM.

G. O Réu - que juntamente com a falecida **C** eram sócios e administradores da Empresa de Indústria **D**, Limitada (**D** 實業有限公司), a qual tinha a sede social nas fracções do edifício em causa (resposta ao quesito 22.º) - já confessou nos artigos 37.º e 38.º da Contestação que a sua empresa sempre pagou as respectivas despesas do condomínio, contra os recibos de quitação devidamente passados pelo A. (v. doc. 27 a 33 da p.i.).

H. O Réu como condómino do prédio, encontra-se obrigado a assegurar a sua quota-parte nas despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do condomínio e ao pagamento de serviços de interesse comum (art. 1332.º, n.º 1 do CCM), devendo efectuar o pagamento mensal das quotas de condomínio, contra factura, à administração até ao dia 10 de cada mês, sob pena de aplicação, com as necessária adaptações, do disposto nos n.ºs 1, 2 e 5 do artigo 996.º do CCM (art. 1332.º, n.º 5 do CCM),

I. Apesar de o Autor ter emitido várias facturas dirigidas ao Réu para que ele procedesse à entrega das despesas de condomínio (resposta ao quesito 15º), o Réu não fez a entrega referida em K) dos Factos Assentes por considerar o montante das despesas de condomínio elevado e desproporcionado face ao valor das fracções autónomas a que respeitam (resposta aos quesitos 20º e 25º).

J. Sucede que todos os quesitos da Base Instrutória tendentes a demonstrar que o montante das despesas de condomínio era elevado e desproporcionado face ao valor das fracções autónomas em causa, foram dados como não provados (resposta aos quesitos 33.º a 36.º), pelo que nada obsta à condenação do Réu no pagamento da sua quota de condomínio.

K. Acresce que o Réu nunca pôs em causa ou alegou o incumprimento ou cumprimento defeituoso da prestação do A.

L. Assim, ao não efectuar os pagamentos, contra factura, da quota mensal do condomínio à entidade responsável pela administração escolhida pelo promotor do empreendimento, no prazo para tal fixado no artigo 1332.º, n.º 5 do CCM, o Réu faltou, e continua a faltar, culposamente ao cumprimento da prestação a que está adstrito - e a culpa do devedor presume-se (artigo 788º do CCM) tomando - se responsável pelo prejuízo que causou ao A. (artigo 787º do CCM), e ficando constituído na obrigação de reparar os danos causados (cfr. artigo 793º do CCM).

M. Assim, ao absolver o Ré do pedido formulado na alínea (i) do petitório da petição inicial, a sentença recorrida violou o disposto nos artigos 1355.º, n.º 2, e 1332, n.ºs 1 e 5, do CCM e ainda os artigos 788.º, 787.º e 793.º do mesmo diploma.

N. Desta forma, resultando provado:

que «As despesas de condomínio foram fixadas em MOP\$9,674.00 por mês, até a Dezembro de 1999, e em MOP\$8,095.00 por mês, desde Janeiro de 2000 até à presente data (resposta ao quesito 14º).», e

que o Réu, na qualidade de condómino, não pagou as quotas mensais de condomínio relativas às facturas que lhe foram enviadas (resposta aos quesitos 15.º e 16.º da Base Instrutória),

Deve o mesmo ir condenado a pagar as quotas mensais de condomínio em falta, com as legais consequências.

O. Subsidiariamente, ainda que assim não se entenda, sempre o A. teria o direito a cobrar as prestações mensais em causa, a título de gestão de negócios.

P. Isto porque «da matéria dada como assente resulta claramente que entre o Autor e o Réu foi estabelecida uma relação de administração (de facto) e o Réu, desde 2000, data em que ele passou a ser proprietário (...).»

Q. Não obstante, o Tribunal a quo considerou que o instituto mais adequado à situação em apreço é o reembolso pelo Réu das despesas feitas pelo Autor a título de enriquecimento sem causa.

R. Este entendimento viola o disposto no artigo 462.º, n.º 2 do CCM, dado que o dono do negócio (o Réu) responde apenas segundo as regras do enriquecimento sem causa, ~ a gestão não tiver sido exercida em conformidade com o seu interesse e vontade, real ou presumível.

S. Ora, a factualidade provada nas respostas aos quesitos 5.º a 7.º e 19.º da Base Instrutória demonstra que a actividade do A. foi exercida em conformidade com o interesse e vontade, real ou presumível do Réu, pelo que não verifica a hipótese prevista no n.º 2 do artigo 462.º do CPCM.

T. O Tribunal quo fundamenta a opção pelo instituto do enriquecimento sem causa em detrimento do instituto da gestão de negócios com base em 3 argumentos:

U. O primeiro argumento de não há factos que comprovam a existência de qualquer acordo expresso entre o Autor e o Réu, sobre o exercício de administração das partes comuns, não consente o afastamento do instituto de gestão de negócios, porque o Tribunal a quo julgou provado que entre o Autor e o Réu foi estabelecida uma relação de

administração (de facto).

V. O segundo argumento de que também não há factos comprovativos de que o Réu recebeu as contas do período de 1996 a 2006 e as aprovou, não afecta a exigibilidade mensal das quotas de condomínio:

porque o dono do negócio se constitui na obrigação de reembolso das despesas e da remuneração do gestor independentemente da aprovação prevista no artigo 463.º do CCM conquanto se prove, como se provou nas respostas aos quesitos 5.º, 6.º e 19.º, que o gestor actuou em conformidade com o interesse e a vontade, real ou presumível, do «dominus»,

porque o Réu optou por não accionar nenhum dos mecanismos legais privativos do regime da propriedade horizontal para reagir contra a administração do condomínio pela violação das suas obrigações para com os condóminos;

porque não substancia qualquer excepção de não cumprimento, ou caso de impossibilidade objectiva ou subjectiva da obrigação de pagar as contribuições devidas ao condomínio, nem constitui o credor em mora perante o condómino devedor das despesas de condomínio, por não se tratar de um acto necessário ao cumprimento da obrigação.

W. O terceiro argumento de que nem o Autor chegou a provar que tais despesas são indispensáveis (algumas são, conforme o que ficou provado, mas nem todas!), tal como o artigo 462/1 do CCM fala., também não consente o afastamento do instituto de gestão de negócios, porque o disposto no artigo 462., n.º 1 do CCM não exige que o Autor prove que tais despesas são indispensáveis.

X. O entendimento de que «o valor de prestação mensal unilateralmente fixada pelo Autor não pode ser atendida, porque, quer se defenda a aplicabilidade do instituto de

gestão de negócio, quer do instituto de enriquecimento sem causa, o que o devedor está obrigado a fazer é reembolsar as despesas feitas por terceiro por interesse do devedor (artigo 462º do CCM). Pelo que, o valor que o Réu deve pagar não pode ser o abstractamente fixada pelo Autor.» viola o disposto no artigo 464.º, n.º 2 do CCM que manda aplicar o artigo 1084.º, n.º 2 à fixação da remuneração do gestor, sempre devida no caso em apreço por corresponder ao exercício da actividade profissional do A. conforme provado na alínea A) da alínea A) da Especificação.

Y. Assim, não havendo ajuste entre as partes (como sucedeu no caso concreto), o Tribunal teria necessariamente que se socorrer dos critérios enunciados no 1084.º, n.º 2 do CCM para determinar a medida da retribuição da actividade do A., ou condenar no que se liquidasse em execução de sentença nos termos do artigo 564.º, n.º 2 do CCM.

Z. Ao absolver o Ré do pedido formulado na alínea (ii) do petitório da petição inicial, a sentença recorrida violou o disposto nos artigos 462.º, n.º 1 e 1084.º, n.º 2 ex vi do artigo 464.º do CCM.

AA. O despacho de fls. 818 e 819 reporta-se apenas à prescrição dos direitos relativos às prestações mensais reclamadas relativas ao período anterior a 5 de Fevereiro de 2002 bem como aos juros vencidos nesse período, e não à prescrição do direito à restituição por enriquecimento previsto no art. 476.º do CCM.

BB. No cálculo do direito à restituição por enriquecimento previsto no art. 476.º do CCM, deverá, assim, contabilizar-se também o valor das despesas relativas ao período de 1999 a 2001 na seguinte fórmula: $MOP\$7,592,946.83 \times 1.93990\% = MOP\$147,295.5$, acrescido dos juros desde a liquidação em primeira instância até integral pagamento.

Nestes termos entende dever ser dado provimento ao presente recurso.

B, R., contra-alega, em síntese:

1. O R. invocou, em sede de contestação, a exceção peremptória de prescrição do direito de o A. peticionar prestações periódicas e respectivos juros relativos ao período anterior a 5 de Fevereiro de 2002, ao abrigo do disposto nas al. c) e f) do art. 303º do Código Civil, a qual foi julgada procedente em sede de despacho saneador, com a consequente absolvição do Réu do pedido quanto a essa parte do mesmo (cfr. despacho saneador de fls. 818 e 819 e despacho de esclarecimento do mesmo de fls. 835 v.).

2. Tal decisão sobre o mérito da causa transitou em julgado, nos termos do artigo 582º do CPC, por o R. dela não ter recorrido, pelo que passou a ter força obrigatória dentro e fora do processo, nos termos do artigo 574º, n.ºs. 1 e 2, do CPC, **tendo-se de resto esgotado o poder jurisdicional do juiz quanto a essa matéria**, atento o disposto no artigo 569º, n.ºs. 1 e 3, do CPC.

3. **Ao salientar na fundamentação da sentença tal decisão** constante do despacho saneador e que, face à mesma, a acção prosseguiu só relativamente aos direitos reclamados pelo A. de 6/2/2002 em diante, a **sentença limitou-se a esclarecer o âmbito do pedido sobre que se iria pronunciar, o qual não incluiria aquela parte já resolvida por decisão transitada em julgado.**

4. Pelo que **essa referência ao despacho saneador não faz parte obviamente dos fundamentos que estão subjacentes e justificam a parte decisória da sentença, pelo que nunca poderia haver qualquer contradição entre essa referência, meramente esclarecedora**

do objecto da sentença, e a decisão constante da sentença.

5. De qualquer modo, sempre se dirá que **não há sequer qualquer contradição entre a decisão de fls. 818 e 819 e a decisão constante da sentença**, pois naquela decisão (de fls. 818 e 819) o Tribunal limitou-se a constatar, face à excepção invocada pelo R. que, independentemente de tais direitos terem efectivamente existido na esfera jurídica do A., os mesmos sempre teriam prescrito, e a decidir em conformidade, julgando procedente a excepção peremptória invocada pelo R. e absolvendo este parcialmente do pedido, sem prejuízo de a acção prosseguir quanto ao restante do reclamado.

6. De resto, é exactamente com vista a permitir que o Tribunal possa decidir quanto ao mérito da causa, nomeadamente pela absolvição do Réu face à invocação por parte deste de factos que extinguem o efeito jurídico dos factos articulados pelo A., sem necessidade de averiguar se estes factos são verdadeiros e o efeito jurídico deles decorrente se verifica efectivamente, que o CPC previu, nos seus artigos 412º e ss., as excepções peremptórias conducentes à absolvição do pedido.

7. A relação jurídica estabelecida entre o A. e o R. que resulta dos factos que foram dados como provados nos presentes autos só poderia levar, quanto muito, à decisão proferida nestes autos.

8. Resulta claramente dos autos, que o A. desde 27 de Outubro de 1992 tem tratado da administração, conservação e manutenção das partes comuns do "Centro Comercial E", assentando essa sua actuação num acordo por si celebrado em 28 de Setembro de 1992 com a Sociedade de Construção e Fomento Predial F, Limitada, esta na qualidade de mandatária da Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, SARL, acordo cujo teor se encontra junto aos autos.

9. *Atento o disposto no art. 1435º do Código Civil de 1966, em vigor à data da celebração desse acordo, e, não tendo o A. sido nomeado pela assembleia de condóminos mas apenas pelo mandatário do promotor do edifício, a administração do condomínio não foi conferida ao A. de forma legal e válida, porquanto assenta num acto de nomeação nulo que não cumpre os requisitos legais, de onde resulta a falta de legitimidade do A. para administrar o condomínio e a total e inquestionável ineficácia do mencionado acordo para vincular os condóminos, muito particularmente o aqui R..*

10. *Com a entrada em vigor da Lei 25/96/M, de 9 de Setembro (entretanto revogada pelo actual C.C.) o acordo que estava na base da actuação do A. como administrador violava ostensivamente os artigos 32 e 33º dessa Lei, dado não ter sido celebrado com o consentimento da assembleia de condóminos, pelo que, atento o disposto no art. 44º da lei em apreço, o A. deveria convocar uma assembleia do condomínio com vista à confirmação da sua nomeação como administrador, o que, não aconteceu e sempre determinaria que esse acordo tivesse caducado em Junho de 1997 e não produzisse quaisquer efeitos a partir dessa data.*

11. *Com a entrada em vigor no dia 1 de Novembro de 1999 do Código Civil vigente ("CC"), resulta, do disposto no n.º 1 do seu art. 1355º, no n.º 1 do seu artigo 1344º e no n.º 4 do seu art. 1354º, inequívoca a falta de legitimidade do A. para administrar o condomínio em apreço nestes autos e a inexistência e total ineficácia do mencionado acordo para vincular os condóminos, e muito particularmente o aqui R..*

12. *O facto (que resultou provado) de a mulher do R. ter pago ao A., até finais de 1998, os montantes relativos às prestações de condomínio referentes às fracções e parques de estacionamento aqui em causa, em nada releva no sentido de legitimar o A. a administrar*

o condomínio e peticionar ao R. os montantes reclamados, porquanto não supriu a falta de consentimento da assembleia de condóminos para legitimar o A. a administrar o condomínio e não impediu assim o R. de pôr em causa a legitimidade do A. como administrador do condomínio e, bem assim, o valor das prestações mensais unilateralmente fixadas por aquele e que reclama nestes autos.

13. Ficou provado que, logo que assumiu a administração das fracções e parques, o R. considerou o montante das prestações reclamadas pelo A. exageradas e desproporcionadas aos valores das aludidas fracções, tendo pedido ao A. que justificasse o motivo de tal montante, o que este nunca fez (v. respostas aos quesitos 25º a 28º).

14. Ficou também provado que o A. nunca convocou qualquer assembleia geral do condomínio, nunca preparou e apresentou as contas ou sequer elaborou o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano com vista à sua aprovação pelo assembleia de condóminos (v. respostas aos quesitos 29º e 30º).

15. Ora, nos termos do art. 1332º do CC, **as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do condomínio e ao pagamento dos serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção dos valores das suas fracções, sendo todas estas despesas, bem como outras aí previstas, devidamente comprovadas e fundamentadas pelo administrador, sendo que todas essas despesas, com excepção das imprevistas, são pagas em prestações periódicas de montante fixado pela assembleia geral do condomínio, tendo em conta o orçamento proposto.**

16. Pelo que o A. não tem - nem tinha - qualquer legitimidade para fixar unilateralmente o valor das prestações mensais a pagar e exigir o seu pagamento aos condóminos..

17. Este facto, aliado ao facto de nunca ter esclarecido e justificado ao R. os montantes peticionados e bem assim comprovado as despesas, como de resto era sua obrigação, conferem ao R. o direito de não pagar os montantes peticionados, por tal não lhe ser exigível.

18. Pelo que, à luz das leis aplicáveis in casu que o A. não possui, como de resto nunca possuiu, qualquer título contratual válido que o legitimasse, ao longo dos anos em apreço nestes autos, assim como actualmente, a administrar o condomínio e a fixar unilateralmente e peticionar qualquer quantia a título de condomínio, e muito menos os valores peticionados nestes autos, os quais sempre se recusou a comprovar e justificar, não obstante as inúmeras solicitações do R..

19. De qualquer modo, resulta dos factos dados como provados que o A. exerceu efectivamente uma administração de facto das partes comuns do "Centro Comercial E", materializada nos serviços levados a cabo por este no âmbito da manutenção e conservação das partes comuns daquele edifício e pagamento das respectivas despesas.

20. Essa administração de facto do condomínio em causa configura uma situação de gestão de negócios, a qual, como defende, e bem, a douda sentença recorrida, não confere ao A. o direito de haver do R. o montante peticionado nestes autos.

21. Os factos dados como provados demonstram claramente que o R. nunca aprovou a gestão do condomínio levada a cabo pelo A., sendo certo que o A. não logrou obter a prova dessa aprovação..

21. Pelo que, neste quadro de gestão de negócios, e tendo em conta o disposto no art. 462º do CC em vigor, aplicável in casu, o A. só poderia exigir do R. o reembolso das

despesas que ele (gestor) fundadamente tenha considerado indispensáveis e se a gestão tivesse sido exercida em conformidade com o interesse e a vontade real ou presumível do R., o que lhe incumbia alegar e provar, nos termos do disposto no art. 335º do CC.

23. *Ora, o Autor não alegou e obviamente não provou, como lhe impunham os artigos 462º e 335º ambos do CC, factos que demonstrassem que essa gestão de facto foi exercida em conformidade com o interesse e a vontade, real ou presumida do R. ou que as despesas que reclama do R. foram fundadamente por si consideradas indispensáveis (para realizar tal interesse do R.).*

24. *Pelo que em face dessa gestão de negócios, o R. apenas poderia responder, como muito bem decidiu a sentença recorrida, nos termos do instituto do enriquecimento sem causa, tudo de acordo com o disposto no artigos 462º, n.º 2, do CC.*

25. *In casu o A. não tem qualquer direito a remuneração, não obstante a gestão corresponder ao exercício da sua profissão, pois o direito à remuneração do gestor prevista no art. 464º do CC, só existe quando se está perante uma gestão regular e, assim, quando tenha havido aprovação da gestão ou, mesmo sem aprovação, quando o gestor tenha actuado de acordo com os interesses, objectivo e subjectivo do dono do negócio.*

26. *De resto, como vimos, o A. apenas poderia responder segundo as regras do instituto do enriquecimento sem causa, as quais são claras quando referem, no n.º 2 do art. 467º do Código Civil, que "A obrigação de restituir, por enriquecimento sem causa, tem de modo especial por objecto o que for indevidamente recebido (,,), pelo que, também por isso, ao A. não assiste direito a qualquer remuneração.*

27. *De resto, ainda que o A. tivesse direito a ser remunerado - o que não se aceita*

- a verdade é que o A. não carregou para os autos e não resultaram provados quaisquer factos dos quais, por aplicação do n.º 2 do art. 1084º ex vi art. 464º do CC, se pudesse determinar o valor mensal dessa remuneração, e consequentemente, apurar-se a quota-parte que cabia às fracções pertencentes ao R.

28. O pedido do A. relativamente às despesas que alegou ter incorrido até 5 de Fevereiro de 2002 e juros vencidos até essa data foi definitivamente julgado improcedente, por decisão constante do despacho saneador, já transitada em julgado, nos termos do artigo 582º do CPC., com os efeitos previstos nos artigos 574º e 569º, nºs. 1 e 3, do CPC, tendo ficado desde logo, nessa parte, prejudicada a apreciação da existência ou não do direito que o A. se arroga ter, quer na sentença, quer em sede deste recurso.

29. Pelo que, o A. não já tem direito a haver do R., seja em que hipótese for, qualquer montante pelas despesas que alega ter incorrido até 5 de Fevereiro de 2002 e juros até à mesma data., conforme decidido no despacho de fls. 818 e 819 dos autos (complementado pelo esclarecimento de fls. 835 v.), já transitado em julgado

30. A sentença recorrida não viola pois qualquer disposição legal, contrariamente ao alegado pelo A..

Nestes termos, entende, deve ser negado provimento ao presente recurso, mantendo-se a decisão recorrida.

Foram colhidos os vistos legais.

II - **FACTOS** e fundamentação da sentença recorrida

1. Vêm provados os seguintes factos

“(…)

Da Matéria de Facto Assente:

- O Autor é um empresário individual que, sob a firma **A E.I.**, explora a Empresa denominada em chinês “**E 物業管理**” que se dedica à administração predial, desde Outubro de 1992 (*alínea A) da Especificação*).
- O prédio designado por “Centro Comercial **E**” é composto por rés-do-chão e 28 andares, com um total de 156 fracção destinadas ao fim comercial, com as entradas pelos n.ºs XXX da Rua XXX e pelos n.ºs XXX da Rua XXX, registado na matriz sob o n.º XXX e acha-se descrito na Conservatória do Registo Predial, sob o n.º XXX (*alínea B) da Especificação*).
- Por três contratos-promessa, de 4 de Junho de 1992, celebrados com a Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, representada pela Sociedade de Construção e Fomento Predial **F**, Limitada, **C**, à data casada com o Réu no regime de comunhão de adquiridos, prometeu comprar três fracções autónomas designadas por “**A16**”, “**B16**” e “**C16**” do 16.º andar do prédio referido em B) (*alínea C) da Especificação*).
- Por escrituras públicas de compra e venda sido outorgadas em 18 de Outubro de

1995, C adquiriu as fracções autónomas acima mencionadas (*alínea D) da Especificação*).

- As quais estão inscritas, definitivamente, a favor da C, na Conservatória do Registo Predial, sob o nº XXX, a fls. XXX, do Livro FXXX (*alínea E) da Especificação*).
- Até ao final de 1998, C sempre entregou ao Autor as despesas de condomínio relativas às fracções autónomas referidas em B) e a dois lugares de estacionamento sites no 2º andar do prédio aí referido (*alínea F) da Especificação*).
- Em 12 de Janeiro de 2000, por escritura de habitação, o Réu foi habilitado como herdeiro único de C (*alínea G) da Especificação*).
- O Réu era sócio e administrador da Empresa de Indústria D, Limitada (D 實業有限公司) entre 20 de Julho de 1990 a 20 de Julho de 2004 (*alínea H) da Especificação*).
- Em 2000, o Réu, adquiriu a propriedade da mesmas fracções autónomas, por sucessão hereditária (*alínea J) da Especificação*).
- Depois dessa aquisição, o Réu não entregou ao Autor as despesas de condomínio relativas às fracções autónomas referidas em B) e a dois lugares de estacionamento sites no 2º andar do mesmo prédio (*alínea K) da Especificação*).
- Depois da morte de C, o Réu assumiu a administração das fracções autónomas e lugares de estacionamento em causa (*alínea L) da Especificação*).

- O “Centro Comercial E” possui 156 fracções autónomas (*alínea M) da Especificação*).

*

Da Base Instrutória

- A Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, SARL, concessionária do terreno por arrendamento do Lote 13D no NAPE, em colaboração com a Sociedade de Construção e Fomento Predial F, Limitada (F 建築置業有限公司), desenvolveu esse lote de terreno, onde veio a ser construído o “Centro Comercial E” (E 商業中心) (*resposta ao quesito 1º*).
- A Sociedade de Construção e Fomento Predial F, Limitada, na qualidade da mandatária da Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, SARL, celebrou em 28 de Setembro de 1992 um acordo com o Autor (fls. 30) (*resposta ao quesito 2º*).
- Segundo este acordo, o Autor passou a administrar o “Centro Comercial E” e a realizar as necessárias obras de reparação e conservação, devendo, para o efeito, receber as despesas de condomínio para custear os encargos dali resultantes (fls. 30) (*resposta ao quesito 3º*).
- O Autor começou a exercer essas funções em 27 de Outubro de 1992, data da emissão da respectiva licença de utilização do “Centro Comercial E” (fls. 31) (*resposta ao quesito 4º*).

- Desde então, foi sempre e continua ser o Autor que tratou da administração, conservação e manutenção das partes comuns do “Centro Comercial E” (*resposta ao quesito 5º*).

- O Autor pagou todas as despesas daí resultantes (fls. 698 a 704) (*resposta ao quesito 6º*).

- Por força disso, durante o período de 1999 a 2006, o Autor efectuou as seguintes despesas (*resposta ao quesito 7º*):
 - Electricidade

 - Água

 - Telecomunicações

 - Seguro contra incêndio

 - Seguro de responsabilidade civil

 - Seguro de acidente laboral a favor dos empregados

 - Manutenção dos equipamentos contra incêndio e substituição dos respectivos acessórios

 - Manutenção dos aparelhos de ar condicionado e da limpeza das respectivas torres de água, bem como a substituição dos acessórios e refrigerante

 - Limpeza dos contentores de lixo e remoção de resíduos sólidos

- Manutenção dos elevadores e substituição dos respectivos acessórios
 - Conservação e limpeza do vestíbulo, das paredes de vidro exteriores e das casas de banho
 - Manutenção das antenas televisivas, dos intercomunicadores e das câmaras de vigilância, bem como a substituição dos acessórios
 - Manutenção dos geradores eléctricos
 - Contratação de empregados
 - Obras diversas como a reparação e a substituição dos diversos dispositivos nas partes comuns: indicadores de saída de emergência, montagem de andaime, fechaduras e portas maciças, pintura do tecto do vestíbulo, tubos fluorescentes e adaptadores, etc..
- Por dois contratos-promessa de 4 de Junho de 1992 celebrados com a Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, representada pela Sociedade de Construção e Tomonto Predial F, Limitada, C prometeu comprar dois lugares de estacionamento nºs 23 e 24 do 2º andar do prédio referido em B) dos Factos Assentes (fls. 690 e 691) *(resposta ao quesito 9º)*.
- A partir de Janeiro de 1999, C deixou de entregar ao Autor as despesas de condomínio relativas às fracções autónomas referidas em C) e a dois lugares de estacionamento sitos no 2º andar do prédio aí referido *(resposta ao quesito 11º-A)*.

- O Autor pediu várias vezes à C para entregar essas despesas (*resposta ao quesito 12º*).
- C faleceu em 15/10/1999 (fls. 803) (*resposta ao quesito 13º*).
- As despesas de condomínio foram fixadas em MOP\$9,674.00 por mês, até a Dezembro de 1999, e em MOP\$8,095.00 por mês, desde Janeiro de 2000 até à presente data (*resposta ao quesito 14º*).
- O Autor emitiu várias facturas dirigidas ao Réu para que procedesse à entrega das despesas de condomínio (*resposta ao quesito 15º*).
- Esses esforços do Autor foram infrutíferos (*resposta ao quesito 16º*).
- O Réu tem vindo a beneficiar dos actos praticados pelo Autor na administração do “Centro Comercial E” (*resposta ao quesito 19º*).
- O Réu não fez a entrega referida em K) dos Factos Assentes por considerar o montante das despesas de condomínio elevado e desproporcionado face ao valor das fracções autónomas a que respeitam (*resposta ao quesito 20º*).
- A “Empresa de Indústria D, Lda.” estava instalada nas fracções autónomas referidas em C) dos Factos Assentes (*resposta ao quesito 22º*).
- Até finais de 1998, nunca o Réu se tinha interessado pelos fracções autónomas e lugares de estacionamento (*resposta ao quesito 23º*).

- Depois de confrontado com os valores das despesas de condomínio, o Réu, comunicou ao Autor que os montantes em causa eram exagerados e desproporcionados aos valores das aludidas fracções autónomas (*resposta ao quesito 25º*).
- O Réu pediu ao Autor que justificasse o motivo de um montante tão elevado (*resposta ao quesito 26º*).
- O Autor nunca justificou esse montante (*resposta ao quesito 27º*).
- O Réu não entregou as despesas de condomínio ao Autor (*resposta ao quesito 28º*).
- O Autor nunca convocou qualquer assembleia geral do condomínio (*resposta ao quesito 29º*).
- O Autor nunca preparou e apresentou as contas ou sequer elaborou o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano com vista à sua aprovação pela assembleia de condóminos (*resposta ao quesito 30º*).
- Foi o Autor quem unilateralmente fixou e impôs aos condóminos os valores mensais das despesas de condomínio (*resposta ao quesito 31º*).
- Numa das 156 fracções autónomas do “Centro Comercial E” há 99 lugares de estacionamento (fls. 21) (*resposta ao quesito 32º*).

(...)”

2. É do seguinte teor a fundamentação inserta na sentença recorrida:

“(. . .)

Cumpre analisar os factos, a matéria que vem alegada e aplicar o direito.

Uma nota prévia:

Por despacho de fls. 818 e 819, foram julgados prescritos os direitos relativos às prestações mensais reclamadas respeitantes ao período de 05/02/2002 e aos respectivos juros vencidos nesse períodos, pelo que, a acção prossegue só para reclamar os direitos de 06/02/2002 até à data do cumprimento pelo Réu.

* * *

O presente litígio circunscreve-se essencialmente à resolução das seguintes questões:

- **Natureza jurídica da relação jurídica entre o Autor e o Réu;**
- **Montante reclamado pelo Autor.**

* * *

I - Natureza jurídica da relação jurídica entre o Autor e o Réu:

1. Ora, da matéria dada como assente resulta claramente que entre o Autor e o Réu foi estabelecida uma relação de administração (de facto) e o Réu, desde 2000, data em que ele passou a ser proprietário, mais precisamente a partir de Fevereiro de 2002, não pagou as despesas gastas para administrar as partes comuns do edifício em causa.

O Réu nunca praticou algum acto expresso traduzido em se opôr à prestação de serviços fornecidos pelo Autor, conforme as matérias fácticas dadas como assentes.

Diferentemente, o Réu tem exigido ao Autor apresentar e justificar as contas de despesas administrativas, só que o Autor não cumpriu – *vide* as repostas dos quesitos 26º, 27º e 30º.

* * *

No caso, o Autor tem prestado os seus serviços no âmbito da manutenção e conservação das respectivas partes comuns do prédio, para comércio, denominado “Centro Comercial E” (em chinês, E 商業中心), doravante designado simplesmente por Edifício.

O Edifício, composto por rés-do-chão e 28 andares, com um total de 156 fracções destinadas ao fim comercial, com as entradas pelos n.ºs XXX da Rua XXX e pelos n.ºs XXX da Rua XXX, registado na matriz sob o n.º XXX, acha-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXX.

Por sua vez, o Réu, como decorre da matéria provada, estava obrigado, por força do mesmo “aceitação” tácita pelo Réu, a pagar ao Autor, como contrapartida dos serviços por esta prestados uma

determinada retribuição pecuniária, a pagar MENSALMENTE.

O valor destas prestações pecuniárias era fixado em quantitativos por mês. Não deixando de ser uma verdade o facto de muitos dos serviços prestados pelo Autor corresponderem a funções que a lei prescreve como sendo objecto da administração do condomínio, e que como tal competem aos respectivos órgãos de administração, é nessa medida que se diz que o Autor foi incumbida da administração quer das partes comuns, quer das fracções autónomas ou espaços destinados a estacionamento.

Na verdade para que o Autor fosse um órgão administrativo do edifício, importaria saber se foi eleita pela assembleia de condóminos para desempenhar o cargo de administrador, tal como a lei o exige e se exerce determinadas funções que competem ao titular desse órgão, designadamente as elencadas nas alíneas a), b), h), i) e j) do art.º 1357º do Código Civil.

* * *

2. Ora, como não há factos que comprovam a existência de qualquer acordo expresso entre o Autor e o Réu, sobre o exercício de administração das partes comuns, também não há factos comprovativos de que o Réu recebeu as contas do período de 1996 a 2006 e as aprovou, nem o Autor chegou a provar que tais despesas são indispensáveis (algumas são, conforme o que ficou provado, mas nem todas!), tal como o artigo 462º/1 do CCM fala. Pelo que, no caso em apreciação, o instituto mais adequado à situação é o reembolso pelo Réu das despesas feitas pelo Autor, a título de gestão de negócios ou de enriquecimento sem causa.

* * *

3. Efectivamente, a matéria dada como assente permite fazer apelo ao instituto de enriquecimento sem causa, previsto nos artigos 467º e seguintes do Código Civil de Macau e 473º e seguintes do Código Civil de 1966.

Com efeito, seria aberrante e injusto que o Réu enquanto condómino, que beneficiaram dos diversos serviços prestados pelo Autor, não estivessem obrigados a pagar-lhe qualquer contrapartida, pois, ao não efectuarem o pagamento das prestações mensais fixas e previamente convencionadas, o Réu obteve uma vantagem patrimonial avaliável no montante peticionado, à custa do correspondente sacrifício económico suportado pelo Autor.

De facto, durante todo o período em que não pagou ao Autor as prestações a que estava obrigado, o Réu poupou as despesas de manutenção e administração das partes comuns que lhes cabias legalmente suportar, pois foi o Autor quem pagou, durante esse período, todos os encargos relativos às partes comuns, como ficou provado.

Todos esses serviços foram prestados pelo Autor à custa do seu acervo patrimonial, sem a necessária contrapartida por parte dos Réus, a quem, como condómino, compete, nos termos do nº 1 do artigo 1332º do Código Civil (correspondente ao nº 1 do artigo 1424º do CC de 1966), suportar a respectiva quota-parte nas despesas necessárias à conservação das partes comuns do edifício e nos pagamentos dos serviços de interesse comum.

Assim, é manifesta a ausência de causa que justifique ou legitime o enriquecimento do Réu à custa do Autor.

A isto acresce o facto de que nunca houve por parte do Autor a intenção de prestar qualquer

liberalidade ao Réu, uma vez que, conforme o que ficou provado, sempre lhe pediu o reembolso das despesas efectuadas.

Portanto, e em última análise, o Réu sempre será responsável, ao abrigo dos artigos 467º e seguintes do Código Civil, correspondentes aos artigos 473º e seguintes do CC de 1966, pelo pagamento ao Autor dos montantes gastos na administração das partes comuns do Edifício em causa.

Por último, resta ver o montante que o Réu deve pagar a título de despesas de administração.

Nestes termos ficaram provados os seguintes factos:

- Desde então, foi sempre e continua ser o Autor que tratou da administração, conservação e manutenção das partes comuns do “Centro Comercial E” *(resposta ao quesito 5º)*.
- O Autor pagou todas as despesas daí resultantes (fls. 698 a 704) *(resposta ao quesito 6º)*.
- Por força disso, durante o período de 1999 a 2006, o Autor efectuou as seguintes despesas *(resposta ao quesito 7º)*:
 - Electricidade
 - Água
 - Telecomunicações
 - Seguro contra incêndio

- Seguro de responsabilidade civil
 - Seguro de acidente laboral a favor dos empregados
 - Manutenção dos equipamentos contra incêndio e substituição dos respectivos acessórios
 - Manutenção dos aparelhos de ar condicionado e da limpeza das respectivas torres de água, bem como a substituição dos acessórios e refrigerante
 - Limpeza dos contentores de lixo e remoção de resíduos sólidos
 - Manutenção dos elevadores e substituição dos respectivos acessórios
 - Conservação e limpeza do vestíbulo, das paredes de vidro exteriores e das casas de banho
 - Manutenção das antenas televisivas, dos intercomunicadores e das câmaras de vigilância, bem como a substituição dos acessórios
 - Manutenção dos geradores eléctricos
 - Contratação de empregados
 - Obras diversas como a reparação e a substituição dos diversos dispositivos nas partes comuns: indicadores de saída de emergência, montagem de andaime, fechaduras e portas maciças, pintura do tecto do vestíbulo, tubos fluorescentes e adaptadores, etc..
- As despesas de condomínio foram fixadas em MOP\$9,674.00 por mês, até a Dezembro de 1999, e em MOP\$8,095.00 por mês, desde Janeiro de 2000 até à presente data (*resposta ao quesito 14º*).

- O Autor emitiu várias facturas dirigidas ao Réu para que procedesse à entrega das despesas de condomínio (*resposta ao quesito 15º*).
- Esses esforços do Autor foram infrutíferos (*resposta ao quesito 16º*).
- O Réu tem vindo a beneficiar dos actos praticados pelo Autor na administração do “Centro Comercial E” (*resposta ao quesito 19º*).
- O Réu não fez a entrega referida em K) dos Factos Assentes por considerar o montante das despesas de condomínio elevado e desproporcionado face ao valor das fracções autónomas a que respeitam (*resposta ao quesito 20º*).
- O Autor nunca preparou e apresentou as contas ou sequer elaborou o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano com vista à sua aprovação pela assembleia de condóminos (*resposta ao quesito 30º*).
- Foi o Autor quem unilateralmente fixou e impôs aos condóminos os valores mensais das despesas de condomínio (*resposta ao quesito 31º*).

Ora, o valor de prestação mensal unilateralmente fixada pelo Autor não pode ser atendida, porque, quer se defenda a aplicabilidade do instituto de gestão de negócio, quer do instituto de enriquecimento sem causa, o que o devedor está obrigado a fazer é reembolsar as despesas feitas por terceiro por interesse do devedor (artigo 462º do CCM).

Pelo que, o valor que o Réu deve pagar não pode se o abstractamente fixada pelo Autor.

No caso, há-de proceder à soma das contas apresentadas pelo Autor respeitante ao período de 06/02/2002 até à data da propositura da acção, ou seja, as contas documentados de fls. 32 a 686 dos autos.

Portanto, as contas são as constantes dos mapas a seguir indicados:

(...)

II - Montante reclamado pelo Autor:

Pelo que, $\text{MOP\$}5,252,620.50 \div 156 \text{ (fracções)} \times 3 = \text{MOP\$}101,012.00.$

É este valor que o Réu deve reembolsar ao Autor.

* * *

Quanto ao pedido de lançamento do mecanismo do artigo 333º do CCM, por ora não há elemento que convencem o Tribunal de que se justifica o recurso a este mecanismo, pelo que se julga infundado este pedido.

* * *

Quanto ao pedido de medida compulsória, por ora não se aplica porque não há elementos fácticos que justifiquem o recurso a este mecanismo, visto que o Réu não se encontra em funcionamento e não é possível contactar o seu representante legal para saber a capacidade económica do Réu.

* * *

Tudo visto e ponderado, resta decidir.

(...)”

III – FUNDAMENTOS

1. O objecto do presente recurso passa fundamentalmente pelas seguintes questões, tal como vêm colocadas pelo recorrente:

- a nulidade da sentença por oposição entre os fundamentos e a decisão;
- a natureza da relação jurídica entre o A. e o R.;
- o montante reclamado pelo A.;
- a violação do caso julgado formal.

À excepção da primeira das questões a fundamentação exarada na sentença recorrida responde de certa forma aos argumentos invocados pelo que recorrente, pelo que uma remissão para o texto da decisão sob escrutínio bastaria para resolver o presente recurso.

Não nos eximiremos, pois, a dizer algo mais.

2. Da nulidade da sentença por oposição entre os fundamentos e a decisão

Sobre a primeira questão de contradição entre os fundamentos e a decisão, não obstante o engenho posto na argumentação expendida, ela não deixa de ser artificiosa, não tendo razão o recorrente.

Defende o A. que a sentença, ao salientar na sua fundamentação que o despacho saneador de fls. 818 e 819 julgou prescritos os direitos relativos às prestações mensais reclamadas relativas ao período anterior a 5/2/2002, bem como os juros vencidos antes dessa data, e que a acção prosseguiu só relativamente aos direitos reclamados pelo A. de 6/2/2002 em diante, pressupõe que o direito àquelas prestações existiu na esfera jurídica do A., pelo que o Tribunal *a quo* não poderia ter decidido aplicar *in casu* o instituto do enriquecimento sem causa.

Só que esquece que a questão relativa à prescrição foi decidida noutra sede, noutro despacho e ainda que irrelevantemente por outro Juiz.

Mas o que não deixa de ser relevante é o facto de o recorrente que ora se insurge contra essa pretensa contradição não tenha impugnado o despacho que julgou prescritos os créditos em conformidade com um determinado enquadramento jurídico, para mais em relação a uma decisão que lhe foi desfavorável e tendo ele prevenido logo na petição inicial outras causas de pedir a partir de diferentes enquadramentos jurídicos subsidiários de forma a fundamentar as prestações reclamadas.

Em sede de contestação, o R. invocou a exceção peremptória de prescrição do direito de o A. peticionar prestações periódicas e respectivos juros relativos ao período anterior a 5 de Fevereiro de 2002, ao abrigo do disposto nas al. c) e f) do art. 303º do Código Civil (CC).

Tal exceção foi julgada procedente em sede de despacho saneador (a fls. 818 e 818), com a consequente absolvição do Réu do pedido quanto a essa parte do mesmo (cfr. despacho saneador de fls. 818 e 819 e despacho de esclarecimento do mesmo de fls. 835 v.).

O A. não recorreu do despacho saneador, ou seja, não recorreu do despacho de fls. 818 e 819, do qual faz parte integrante o despacho que o esclareceu de fls. 835 v., pelo que tal decisão transitou em julgado, nos termos do artigo 582º do Código de Processo Civil .

Assim, a decisão supra sobre a relação material controvertida passou a ter força obrigatória dentro e fora do processo, nos termos do artigo 574º, nºs. 1 e 2, do CPC, tendo-se de resto esgotado o poder jurisdicional do juiz quanto a essa matéria, atento o disposto no artigo 569º, nºs. 1 e 3, do CPC.

Como bem salienta o recorrido, o Mmo juiz *a quo*, ao salientar na fundamentação da sentença que o despacho saneador de fls. 818 e 819 (complementado pelo despacho de fls. 835 v.) julgou prescritos os direitos relativos às prestações mensais reclamadas relativas ao período anterior a 5/2/2002, bem como os juros vencidos antes dessa data (absolvendo o R. dessa parte do pedido) e que a acção prosseguiu só relativamente aos direitos reclamados pelo A. de 6/2/2002 em diante, a sentença limitou-se, e bem, a

esclarecer o âmbito do pedido sobre que se iria pronunciar, o qual não incluiria aquela parte já resolvida por decisão transitada em julgado.

Importa atentar no facto de que a referência ao despacho Saneador no início da parte relativa à fundamentação da sentença proferida não integra os fundamentos, quer de facto quer de direito, que estão subjacentes e justificam a parte decisória da sentença, pelo que nunca poderia haver qualquer contradição entre essa referência, meramente esclarecedora do objecto da sentença e a decisão constante da sentença.

Acresce que a decisão quanto à prescrição não deixa apenas de constituir caso julgado apenas relativamente a essa questão e não se deixa de basear na configuração feita pelo A. que, a pretender extrapolar dessa decisão para aquela que foi proferida a final, devia ter prevenido essa eventualidade e não a deixar transitar.

Nem se vê como é que essa decisão proferida em sede interlocutória pode vincular o Juiz da sentença que nem sequer se pronuncia sobre a prescrição a não ser para a levar em linha de conta na delimitação do objecto do processo.

Decidida que foi a excepção da prescrição, a sentença recorrida centra-se apenas nas questões a decidir em sede de decisão final, analisando criticamente os factos dados como provados e aplicando o direito a esses factos, não se vislumbrando claramente qualquer oposição entre os

fundamentos e a decisão, pelo que a mesma não padece da invocada nulidade, não assistindo assim qualquer razão ao A..

3. Da natureza da relação jurídica entre o A. e o R.

A factualidade que vem comprovada é configurada abstractamente, sob o ponto de vista jurídico, face ao enquadramento do A. de integrar uma situação jurídica de administração do condomínio em sede de propriedade horizontal e, subsidiariamente falando, de uma situação de gestão de negócios e, ainda, de um enriquecimento sem causa.

O Mo Juiz fixou-se neste último enquadramento, por a actividade do A. em termos de administração do condomínio não estar legitimada pela Assembleia dos Condóminos; ainda, em relação à gestão de negócios, por não se verificarem os respectivos pressupostos.

Analizando a situação fáctica.

O A. desde 27 de Outubro de 1992 tem tratado da administração, conservação e manutenção das partes comuns do "Centro Comercial E", assentando essa sua actuação num acordo por si celebrado em 28 de Setembro de 1992 com a Sociedade de Construção e Fomento Predial F, Limitada, esta na qualidade de mandatária da Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, SARL, acordo cujo teor se encontra junto aos autos.

É ao abrigo desse contrato que a A. vem exercendo a Administração do condomínio onde se integram as fracções do R., tendo sido praticado os actos e feitas as despesas pertinentes no interesse de todos os condóminos e em particular sobre as partes comuns do edifício.

Baseando-se nesse contrato oA. reclama do R. o pagamento de diversos montantes relacionados com as despesas de administração, conservação e manutenção do prédio constituído em propriedade horizontal e onde os RR. são os proprietários de uma fracção e parcela de fracção, conforme matéria de facto assente em II. supra.

Diga-se, antes de mais, que o R. não suscita qualquer invalidade do contrato em si.

É verdade que nos termos do art. 1435º do Código Civil de 1966, em vigor à data da celebração desse acordo, o administrador do condomínio tinha que ser eleito e exonerado pela assembleia de condóminos, ou, caso esta não o elegeisse, nomeado pelo Tribunal a requerimento de qualquer condómino - cfr. art. 22º da Lei 25/96/M, de 9/9, depois de 1/10/96 .

Não tendo o A. sido nomeado pela assembleia de condóminos mas apenas nomeado pelo mandatário do promotor do edifício através do acordo junto aos autos, a administração do condomínio não foi conferida ao A. de forma legal e válida.

Nem sequer se pode falar num qualquer contrato de adesão a um contrato celebrado entre terceiros, na medida em que o R. o não aceita, ainda

que tacitamente tenha usufruído, beneficiado e pago até as prestações e despesas havidas durante certo tempo.

Daqui resulta a falta de legitimidade do A. para administrar o condomínio em apreço nestes autos, e a total e inquestionável ineficácia do mencionado acordo para vincular os condóminos, e muito particularmente o aqui R..

Acresce que, com a entrada em vigor da Lei 25/96/M, de 9 de Setembro (entretanto revogada pelo actual C.C.) o acordo que estava na base da actuação do A. como administrador violava ostensivamente os artigos 32 e 33º dessa Lei, dado não ter sido celebrado com o consentimento da assembleia de condóminos.

Pelo que, atento o disposto no art. 44º da Lei em apreço, o A. deveria convocar uma assembleia geral do condomínio com vista à confirmação da sua nomeação como administrador, o que, conforme se retira dos factos provados (v. resposta ao quesito 29º) , não aconteceu, o que determinou que esse pretenso contrato de nomeação do A. como administrador do condomínio caducasse.

Ou seja, mesmo que fosse válido o acordo que o A. celebrou com a Sociedade de Construção e Fomento Predial F, Lda e que está na base de toda a sua actuação, com a entrada em vigor da lei 25/96/M e o consequente não cumprimento do preceituado nos seus artigos 44º nos 1 e 2 e art. 33º, concretamente a convocação da assembleia com vista à eleição do A. como administrador do condomínio, esse acordo sempre teria caducado em Março de

1997, pelo que nunca produziria quaisquer efeitos a partir dessa data.

Esta situação em nada foi alterada pela entrada em vigor no dia 1 de Novembro de 1999 do Código Civil vigente, o qual seguiu a mesma orientação, ao determinar que *"o administrador é eleito e exonerado pela assembleia, considerando-se não escritas (...) os acordos de transmissão da administração do condomínio celebrados sem o consentimento da assembleia"* - n.º 1 do art. 1355º - e *"se os condóminos não se tiverem reunido em assembleia, o administrador de facto (...) ou, se a houver, a entidade responsável pela administração do condomínio, devem convocar a primeira reunião da assembleia geral do condomínio para escolha da administração, aprovação do orçamento desse ano (...), ficando solidariamente responsáveis pelos danos causados se o não fizerem"* - no n.º 1 do artigo 1344º - e *"o mandato da administração não pode exceder 2 anos, renováveis apenas mediante nova deliberação da assembleia"* - n.º 4 do art. 1354º.

Donde resulta, também na vigência do actual CC, a inequívoca falta de legitimidade do A. para administrar o condomínio em apreço nestes autos e a inexistência e total ineficácia do mencionado acordo para vincular os condóminos, e muito particularmente o aqui R..

O facto da mulher do R. ter pago ao A., até finais de 1998, os montantes relativos às prestações de condomínio referentes às fracções e parques de estacionamento aqui em causa, em nada releva no sentido de legitimar o A. a administrar o condomínio e peticionar ao R. os montantes reclamados.

Repare-se que todas as leis supra citadas, e que estiveram em contacto com a situação em apreço, fazem depender a legitimidade do administrador do condomínio do consentimento e nomeação pela assembleia de condóminos.

A actuação de um dado condómino em termos particulares não legitima aquela actuação do pretendo administrador.

Pelo que, o facto da mulher do R. ter efectuado esse pagamento ao A., não supriu a falta de consentimento da assembleia de condóminos para legitimar o A. a administrar o condomínio do Edifício "Centro Comercial E", e não constitui assim facto susceptível de impedir o R. de pôr em causa a legitimidade do A. como administrador do condomínio e, bem assim, o valor das prestações mensais unilateralmente fixadas por aquele e que reclama nestes autos.

Quer no âmbito do regime previsto no art. 13º da Lei 25/96/M, de 9 de Setembro, quer no âmbito do previsto no art. 1332º do CC, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do condomínio e ao pagamento dos serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção dos valores das suas fracções, sendo todas estas despesas, bem como outras aí previstas, devidamente comprovadas e fundamentadas pelo administrador, sendo que todas essas despesas, com excepção das imprevistas, são pagas em prestações periódicas de montante fixado pela assembleia geral do condomínio, tendo em conta o orçamento proposto.

Donde não poder o A. fixar unilateralmente o valor das prestações mensais a pagar e exigir o seu pagamento aos condóminos - cfr. artigos

1332º n.ºs 1 e n.º 4, 1356º, 1355º e 1357º do CC.

Pelo que só se pode concluir, como concluiu o Mmo Juiz, à luz dos diversos regimes aplicáveis, que o A. não possui, como de resto nunca possuiu, qualquer título contratual válido que o legitime a administrar o condomínio do Edifício do Centro Comercial E, a fixar unilateralmente e a peticionar qualquer quantia a título de condomínio.

Não obstante, não haverá base legal para satisfação do prestado pelo A. em benefício do R.?

Com certeza que sim e desde logo é o próprio A. que previne essa situação na articulação do seu pedido.

Resulta dos factos dados como provados e constantes da resposta aos quesitos 3º, 4º, 5º, 6º e 7º da base instrutória, que o A. exerceu efectivamente uma administração de facto das partes comuns do "Centro Comercial E", administração esta, que por não se encontrar legalmente adjudicada ao A., conforme explanado supra, se materializou nos serviços levados a cabo por este no âmbito da manutenção e conservação das partes comuns daquele edifício e pagamento das respectivas despesas.

Essa administração de facto do condomínio em causa configura claramente uma situação de gestão de negócios, a qual, como se extrai da

sentença recorrida, não confere ao A. o direito de haver do R. o montante peticionado nestes autos.

Assim, neste quadro de gestão de negócios, e tendo em conta o disposto no art. 462º do CC em vigor, aplicável *in casu*, o A. só poderia exigir do R. o reembolso das despesas que ele (gestor) fundadamente tenha considerado indispensáveis e se a gestão tivesse sido exercida em conformidade com o interesse e a vontade real ou presumível do R..

Para que o A. pudesse ter direito a exigir do R. esse reembolso incumbia-lhe, nos termos do disposto no art. 335º do CC, provar que essa gestão foi feita em conformidade com o interesse e de acordo com a vontade real ou presumível do R., e bem assim que os montantes peticionados correspondem às despesas consideradas indispensáveis, ou então, que o R. aprovou a gestão levada a cabo pelo A..

Os factos dados como provados constantes nas alíneas F) e L) dos factos assentes, conjugados com os constantes dos pontos 23º, 25º, 26º da base instrutória, demonstram que o R. nunca aprovou a gestão do condomínio levada a cabo pelo A..

Bem, pelo contrário, a sua actuação foi no sentido de questionar a actuação do A., designadamente pedindo-lhe que justificasse os montantes apresentados, os quais considerava extremamente exagerados e desproporcionados, ao que nunca obteve resposta (resposta aos quesitos 26º, 27º, 29º, 30º).

O A. não logrou obter a prova de aprovação da sua gestão por parte do R..

Acresce que o Autor não provou, como lhe impunham os artigos 462º e 335º ambos do CC, factos que demonstrassem claramente que essa gestão de facto foi exercida em conformidade com o interesse e a vontade, real ou presumida do R..

Com efeito, ao contrário do defendido pelo A., a resposta aos quesitos 5º a 7º e 19º em nada demonstram que a actividade levada a cabo pelo A. tenha sido exercida em conformidade com o interesse e vontade real ou presumível do R..

Da resposta a tais quesitos apenas resulta que o A. praticou actos de administração do condomínio onde se inserem as fracções pertença do R., mas daí não resulta que esses actos tenham sido praticados de acordo com a vontade do R..

E mesmo que tivesse resultado provado que a gestão do A. foi levada a cabo de acordo com a vontade real ou presumida do R., o que não se verifica, a prova de que as despesas peticionadas (importando analisar então uma por uma em função e proporcionalidade das fracções do R.) foram fundadamente consideradas pelo A. como indispensáveis - à realização e satisfação do interesse do A. - era essencial à procedência do pedido do A.

Pelo que, atento o já citado art. 462º do CC, em face dessa gestão de negócios, o R. apenas poderia responder, como bem se decidiu na sentença

recorrida, nos termos do instituto do enriquecimento sem causa, tudo de acordo com o disposto no artigos 462º, n.º 2, do CC.

4. Do montante reclamado pelo Autor

Alega o A. que a sentença recorrida viola o disposto no art. 464º, n.º 2 do CC, porquanto, correspondendo os actos de gestão de negócios por ele executados ao exercício da sua actividade profissional, não foi determinada a medida da retribuição do A..

Só que essa previsão normativa - art- 464º do CC – só deve reger para uma gestão regular.

Ou seja, o dever de remuneração, por aplicação analógica dos artigos 462º e 463º do CC, só se constitui quando tenha havido aprovação da gestão ou, mesmo sem aprovação, quando o gestor tenha actuado de acordo com os interesses, objectivo e subjectivo do dono do negócio.¹

O A. apenas poderá responder segundo as regras do instituto do enriquecimento sem causa, conforme o art. 467º, n.º 2 do CC *"A obrigação de restituir, por enriquecimento sem causa, tem de modo especial por objecto o que for indevidamente recebido, ou o que for recebido por uma causa que deixou de existir ou em vista de um efeito que não se verificou."*

¹ - Menezes Cordeiro, *Obrigações*, 1980. 2º-23

Acresce que não há elementos para determinar o valor mensal dessa remuneração, e consequentemente, apurar-se a quota-parte que cabia às fracções pertencentes ao A.

Pelo que, também por esse motivo, nunca assistiria nessa parte razão ao A..

5. Da violação do caso julgado formal

Por último, alega o Autor que tendo a sentença recorrida aplicado o instituto do enriquecimento sem causa deveria ter contabilizado e levado em conta na condenação as contas apresentadas pelo Autor e referentes ao período compreendido entre 1999 e 2002.

A esta argumentação contrapõe-se o que foi expendido em supra III – 2.

A decisão constante do despacho saneador a fls. 818, 819 e 835 dos autos, que julgou procedente a excepção da prescrição extintiva invocada pelo R - do direito de o A. peticionar prestações periódicas e respectivos juros relativos ao período anterior a 5 de Fevereiro de 2002, ao abrigo do disposto nas al. c) e f) do art. 303º do CC - e, consequentemente, absolveu o R. parcialmente do pedido, transitou em julgado, nos termos do artigo 582º do CPC., por o A. não ter dela recorrido.

Pelo que constitui uma decisão parcial sobre o mérito da causa, que,

atento o disposto no art. 574º do Código de Processo Civil, tem força obrigatória dentro e fora do processo, vinculando o A. definitivamente à mesma.

E, estando esgotado o poder jurisdicional do juiz quanto a essa matéria, atento o disposto no artigo 569º, nºs. 1 e 3, do CPC, tal decisão, já transitada, impediu a discussão jurídica posterior sobre a parte do pedido abrangida pela prescrição, tendo ficado desde logo, nessa parte, prejudicada a apreciação da existência ou não do direito que o A. se arroga.

Ou seja, o pedido do A. relativamente às despesas que alegou ter incorrido até 5 de Fevereiro de 2002 e juros vencidos até essa data foi definitivamente julgado improcedente, não podendo ser sequer apreciado em sede deste recurso.

Donde, sem necessidade de outros desenvolvimentos, o recurso não deixará de ser julgado improcedente.

IV – DECISÃO

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

Custas pelo recorrente.

Macau, 21 de Janeiro de 2010,

João A. G. Gil de Oliveira

Lai Kin Hong

Choi Mou Pan