

**Processo nº 900/2009**

(Autos de recurso em matéria civil e laboral)

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

**Relatório**

1. A (XXX), com os sinais dos autos, pediu, no T.J.B., a suspensão da deliberação da assembleia de condóminos do edifício “**B GARDEN**” datada de 12.07.2008.

Alegou, o que segue:

*“1.º O requerente é proprietário da fracção autónoma designada por G 10, do 10º andar G, do prédio denominado **B 花園**, sito em Macau, com os nºs XXX a XXX da Avenida XXX, XXX a XXX da Travessa*

- XXX, XXX a XXX da Travessa XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXX (Doc. n.º 1).*
- 2.º *No dia 12 de Novembro de 2008, o requerente tomou conhecimento que, no dia 12 de Julho de 2008, pelas 14:00 horas, reuniu na Escola C, sita em Macau, na Rua XXX, n.ºs XXX a XXX, a assembleia geral de condomínios do referido prédio, em primeira convocação, na qual estiveram alegadamente presentes os condóminos titulares de 106 fracções autónomas e 43 parques de estacionamento que representam 32,7% do valor total do condomínio (Doc. n.º 2).*
- 3.º *E que, não se tendo verificado naquela o quorum necessário para obter vencimento, reuniu, no dia 13 de Julho de 2008, pelas 14:00, no mesmo local, em segunda convocação, a assembleia geral de condomínios do prédio em causa, na qual estiveram alegadamente presentes 128 condóminos que representam 39% do valor total do condomínio (Doc. n.º 2).*
- 4.º *Tendo, então, os mesmos deliberado:*
- a) *com os votos que representam 38% do valor total do condomínio, eleger como membros da mesa da assembleia **D** (presidente), **E** (vice-presidente) e **F** (membro e secretário) ;*
- b) *com os votos que representam 38% do valor total do*

*condomínio, eleger como membros da administração: G, H, I · J · K · L · M · N, O, P, Q, conferido-lhes poderes para exercer as funções previstas no regulamento de condomínio, designar, em representação dos condóminos do edifício B 花園, a entidade administradora, celebrar o contrato de administração com esta e abrir contas bancárias;*

*c) com os votos que representam 37,7% do valor total do condomínio, constituir um fundo comum de reserva, nos termos legais, com 10% do valor das taxas do condomínio e outras receitas eventuais:*

*d) com os votos que representam 38% do valor total do condomínio, proceder às obras de reparação da entrada do prédio do Bloco I e dos corredores do 1º e 2º andares do parque de estacionamento;*

*e) com os votos que representam 38% do valor total do condomínio, conferir voto de confiança, nos termos do artigo 1349º do Código Civil, aos membros da mesa de assembleia para assinar a acta (Doc. nº 2).*

*5.º Desde logo, porém, o requerente e mais uma série de outros condóminos não foram convocados por meio de cartas registadas*

*enviadas para as fracções respectivas.*

- 6.º Por outro lado, da ordem de trabalhos indicada nos exemplares das convocatórias alegadamente afixadas no átrio da entrada do edifício, das quais só agora teve o requerente conhecimento, não constava a eleição da administração do condomínio.*
- 7.º E, segundo o requerente apurou, estiveram presentes na referida assembleia somente 15 condóminos.*
- 8.º Não consta, para mais, que os mesmos estivessem munidos de instrumentos de representação válidos para representar os restantes cento e tal condóminos alegadamente presentes naquela.*
- 9.º O que nem sequer pode ser confirmado porque, inclusivamente, não existe livro de presenças no qual hajam sido incorporadas as listas de presença de onde conste o nome dos condóminos presentes ou representados, bem como dos representantes destes.*
- 10.º De acordo com o disposto no artigo 1350º do Código Civil, são nulas as deliberações dos condóminos que não tenham sido aprovadas pelo número de votos exigido e são anuláveis as deliberações da assembleia que violem o regulamento por virtude de irregularidades havidas na convocação dos condóminos.*
- 11.º E, segundo o disposto no artigo 1351º do Código Civil, tem legitimidade para arguir a invalidade de uma deliberação da*

*assembleia qualquer condómino que não tenha votado favoravelmente a deliberação e, tratando-se de condómino que não foi convocado regularmente para a reunião da assembleia, o prazo para a arguição só começa a correr a partir da data em que ele teve conhecimento da deliberação.*

*12.º Como tal, a deliberação que elegeu a administração ou é nula porque, desde logo, foi aprovada por apenas uma poucas dezenas de condóminos não munidos de instrumentos de representação válidos para representar os restantes cento e tal condóminos alegadamente presentes na assembleia.*

*13.º Ou é anulável porque o requerente e mais uma série de outros condóminos não foram convocados por meio de cartas registadas enviadas para as fracções respectivas e porque não constava da ordem de trabalhos indicada nos exemplares das convocatórias alegadamente afixadas no átrio da entrada do edifício a eleição da administração do condomínio.*

*14.º Ora, de acordo com o disposto no artigo 1352º do Código Civil, pode sempre ser requerida a suspensão das deliberações inválidas nos termos da lei de processo.*

*15.º E, segundo o disposto nos artigos 341º a 343º do Código de Processo Civil, se uma assembleia de condóminos de prédio sujeito*

*ao regime de propriedade horizontal tomar deliberações contrárias à lei, ao regulamento de condomínio ou ao título constitutivo da propriedade horizontal, qualquer condómino pode requerer que a execução dessas deliberações seja suspensa, justificando a qualidade de condómino e mostrando que a execução pode causar dano apreciável.*

*16.º Como vimos, a assembleia conferiu à administração ora irregularmente eleita poderes para designar, em representação dos condóminos, a entidade administradora e celebrar o contrato de administração com esta.*

*17.º Se a eleição da administração for julgada inválida na acção a ser intentada pelo requerente para esse efeito, todos os actos praticados por aquela e pela entidade administradora designada serão igualmente inválidos, o que irá obrigar o condomínio a indemnizar todos terceiros com quem as mesmas entretanto contrataram.*

*18.º Finalmente, se a requerida for ouvida antes do decretamento da providência, a eficácia desta ficará necessariamente comprometida tendo em conta que, até à data em que seja proferida a decisão, a mesma irá praticar inúmeros actos cuja validade será contestada.*

*Termos em que deve o presente procedimento ser julgado procedente sem audiência prévia da requerida e, em consequência, ser ordenada a suspensão da deliberação da assembleia de condóminos do edifício B 花園 que elegeu a respectiva administração.”; (cfr., fls. 30 a 35).*

\*

Após oposição da Administração do Condomínio do Edifício B Garden (também conhecida por Comissão Administrativa do Edf. B Garden), (cfr., fls. 61 a 66) e considerando que alegado não estava o dano que a execução da deliberação em questão era passível de causar, julgou o Mm<sup>o</sup> Juiz improcedente o pedido deduzido; (cfr., fls. 148 a 149).

Inconformado, o requerente recorreu.

Em síntese, alegou que:

*“I. O requerente alegou que 1) a assembleia conferiu à administração eleita poderes para designar, em representação dos condóminos, a entidade administradora e celebrar o contrato de administração com esta; 2) todos os actos praticados pela administração*

- irregularmente eleita e pela entidade administradora designada são inválidos; e 2) o condomínio ver-se-á obrigado a indemnizar os terceiros com quem aquelas entretanto contrataram ..*
- II. Trata-se da invocação clara e definida de um dano, a indemnização pela qual o condomínio poderá ser responsabilizado, que resulta da invalidade de todos os actos praticados pela administração irregularmente eleita e pela entidade administradora designada, caso a deliberação seja efectivamente executada.*
- III. É, desde logo, passível de ser provado que a assembleia conferiu à administração eleita poderes para designar, em representação dos condóminos, a entidade administradora e celebrar o contrato de administração com esta.*
- IV. O que interessa, por outro lado, apurar é se, caso a deliberação seja julgada inválida, a execução da mesma irá potencialmente causar danos apreciáveis.*
- V. Para o requerente, tais danos traduzem-se na indemnização pela qual o condomínio poderá ser responsabilizado em virtude de todos os actos praticados pela administração irregularmente eleita e pela entidade administradora designada serem inválidos.*
- VI. Tratando-se de meras consequências que poderão advir da execução da deliberação, as mesmas não são passíveis de serem*

*indiciariamente demonstradas.*

- VII. *Basta que correspondam a um receio real, concreto e legítimo do requerente cuja verificação seja provável se, naturalmente, as deliberações forem julgadas inválidas.*
- VIII. *Não se diga que a indemnização pela qual o condomínio poderá ser responsabilizado, que constitui o dano apreciável alegado pelo requerente, não é passível de ser apreciada, avaliada ou medida.*
- IX. *Quanto ao requisito de a execução poder causar dano apreciável, não tem o tribunal de formular um juízo de certeza, bastando um juízo de verosimilhança.*
- X. *A lei contenta-se com o dano apreciável, sem todavia exigir que ele seja irreparável ou de difícil reparação.*
- XI. *Tendo o requerente alegado factos concretos e determinados que traduzem danos apreciáveis que a execução da deliberação é passível de causar, naturalmente que não poderia a sentença recorrida ter indeferido a providência requerida com o fundamento de que aquele não invocou os mesmos.*
- XII. *Ao fazê-lo, violou o disposto no n.º 1 do artigo 341.º, última parte, do Código de Processo Civil de Macau.”; (cfr., fls. 162 a 169).*

\*

Em resposta, conclui a requerida que:

- “1. *A sentença recorrida é uma decisão acertada, bem fundamentada e que fez correcta e inatacável aplicação do Direito à situação concreta que foi posta ao Julgador.*
2. *A decisão recorrida não padece de qualquer ilegalidade ou de qualquer vício avançado pelo Recorrente nas suas Alegações, não merecendo assim qualquer reparo, pelo que deverá ser mantida nos seus exactos termos.*
3. *Não foram invocados pelo Requerente factos concretos do dano apreciável, requisito indispensável para o decretamento da providência requerida.*
4. *O Recorrente, a propósito da alegação dos danos, limita-se a anunciar a sua hipotética existência sem uma descrição e concretização, sendo vaga a sua discriminação.*
5. *A decisão recorrida julgou de harmonia com a lei e a prova dos autos.”; (cfr., fls. 175 a 176-v).*

\*

Cumpre decidir.

## **Fundamentação**

2. Como se alcança do que até aqui se deixou relatado, entendeu o Mmº Juiz do T.J.B. que invocado não estava o dano que a execução da deliberação cuja suspensão foi peticionada era passível de causar.

Considera porém o requerente que assim não é de entender, imputando à decisão recorrida a violação do “art. 341º, última parte, do C.P.C.M.”.

Vejamos se lhe assiste razão.

Prescreve o art. 341º, nº 1, do C.P.C.M. que:

“Se alguma associação ou sociedade, civil ou comercial, tomar deliberações contrárias à lei, aos estatutos ou ao acto constitutivo, qualquer associado ou sócio pode requerer, no prazo de 10 dias se não for outro o fixado em disposição especial, que a execução dessas deliberações seja suspensa, justificando a qualidade de associado ou sócio e mostrando que essa execução pode causar dano apreciável.”

Comentando idêntico preceito do C.P.C. português – o art. 396º – escreve L. de Freitas que: “*Os factos de que resulta a ilegalidade da*

*deliberação e os que integram a possibilidade da produção de dano apreciável constituem a causa de pedir do pedido cautelar de suspensão. A prova de uns e outros deve ser oferecida com a petição inicial (arts. 303-1 e 384-3), bastando, quanto à ilegalidade, a prova sumária correspondente ao fumus bani juris (art. 384-1; ver o n.º 2 da anotação ao art. 387), mas exigindo-se, quanto ao dano apreciável, em que se traduz o periculum in mora (ver o n.º 4 da anotação ao art. 381), uma prova mais consistente, traduzida na probabilidade muito forte de que a execução da deliberação possa causar o dano apreciável que, com a providência, se pretende evitar”;* (v.d. C.P.C. Anotado, Vol. 2., pág. 91).

Ora, é sabido que o referido “dano apreciável” exigido no art. 341º, nº 1 do C.P.C.M. não se confunde com o “dano irreparável”, nem com o de “difícil reparação” exigido para a providência cautelar comum, (cfr., art. 326º, nº 1), sendo também de notar que não tem de constituir um “dano patrimonial”, podendo tratar-se de “dano moral”

Por sua vez, é também sabido que a expressão “dano apreciável” é “conclusiva”, carecendo de ser integrada por factos concretos que devem ser alegados pelo requerente da providência; (cfr., v.g., Ac. da R. do Porto de 19.12.2002, Proc. nº 0232627).

É pois matéria que implica a alegação e prova de factos concretos, bastantes e relevantes – v.g., quanto ao montante do mesmo e situação económico-financeira do requerente, etc. – em função dos quais se possa densificar o conceito legal e concluir pela sua ocorrência; (cfr., v.g., Ac. da R. do Porto, de 17.12.2008, Proc. n° 0825051).

Nas palavras de Abrantes Geraldés, (in “Temas da Reforma do Processo Civil”, Almedina, IV vol., 3ª edição, pg. 96):

*“«Esta expressão [dano apreciável] integra um conceito indeterminado, carecido de densificação através da alegação e prova de factos dos quais possa extrair-se que a execução do deliberado no seio da pessoa colectiva acarretará um prejuízo significativo, de importância relevante, muito longe dos danos irrisórios ou insignificantes, embora sem se confundir com as situações de irrecuperabilidade ou de grave danosidade.»*

No caso dos presentes autos, e na parte que ora interessa, alegou o requerente que:

“17.º

*Se a eleição da administração for julgada inválida na acção a ser*

*intentada pelo requerente para esse efeito, todos os actos praticados por aquela e pela entidade administradora designada serão igualmente inválidos, o que irá obrigar o condomínio a indemnizar todos terceiros com quem as mesmas entretanto contrataram.*

18.º

*Finalmente, se a requerida for ouvida antes do decretamento da providência, a eficácia desta ficará necessariamente comprometida tendo em conta que, até à data em que seja proferida a decisão, a mesma irá praticar inúmeros actos cuja validade será contestada.”.*

Cremos que insuficiente é o assim alegado, pois que, como se vê, para além de o requerente, ora recorrente, colocar a “ocorrência dos danos” como uma (mera) “possibilidade” ou “probabilidade”, nada avançando para justificar que o que alega possa vir a suceder, também nada diz quanto à possível extensão (quantificação) dos danos, o mesmo sucedendo com a situação económica que se encontra.

Na verdade, e como já se deixou adiantado, o fundado receio da lesão só pode ser afirmado com a prova de factos que, alegados, provados e analisados com objectividade, façam concluir pela seriedade e actualidade da ameaça, não sendo suficiente que deles se extraia a simples

possibilidade de que tal lesão venha a ocorrer; (cfr., v.g., Ac. da R. da Lisboa de 28.02.2008, Proc. n° 920/2008-6).

Nesta conformidade, e atento o alegado pelo ora recorrente, não é de se considerar satisfeito o ónus que lhe cabia quanto à “matéria” em questão, confirmando-se assim a decisão recorrida.

### **Decisão**

**3. Nos termos e fundamentos que se deixam expostos, nega-se provimento ao recurso.**

**Custas pelo requerente.**

Macau, aos 12 de Novembro de 2009

José M. Dias Azedo

Chan Kuong Seng

João A. G. Gil de Oliveira