

**Processo nº 825/2009**

**Data do Acórdão: 19NOV2009**

**Assuntos:**

**Providência Cautelar**

**Suspensão de deliberação**

**Assembleia de condóminos**

**Convocatória**

**Abuso de direito**

## **SUMÁRIO**

Quando o exercício de um direito subjectivo pelo seu titular exorbita dos fins próprios desse mesmo direito ou das razões justificativas da atribuição desse direito, ou está fora do normal contexto em que deve ser exercido, estamos perante abuso de direito, desde que seja reprovável a exorbitação, face aos limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes e pelo fim social ou económico desse direito.

O relator

Lai Kin Hong

## **Processo nº 825/2009**

**I**

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

No âmbito dos autos de providência cautelares de suspensão de deliberação, com o nº CV1-08-0080-CAO-A, do Tribunal Judicial de Base, foi proferida a seguinte sentença:

### **SENTENÇA**

**I**

**1) Companhia de Fomento Predial A (Internacional) Limitada,**

e

**2) Sociedade de Investimento Predial B, Limitada,** com os elementos de identificação nos autos,

vêm intentar a presente,

#### **PROVIDÊNCIA CAUTELAR DE SUSPENSÃO**

#### **DE DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA DOS CONDÓMINOS**

contra

**Administração do Condomínio do Edifício C Garden em representação dos condóminos que votaram na assembleia geral realizada nos dias 12 e 13 de Julho de 2008.**

\*

#### **Alegam as Requerentes, nomeadamente e em síntese que:**

- Na data em que tomou a deliberação dos condóminos, a 2ª Requerente era proprietário de 21 fracções autónomas e comproprietária de 66/166 do estacionamento, ora fracção autónoma A1.

- Em momento posterior, a 1ª Requerente adquiriu a 2ª Requerente tais 21 fracções autónomas.

- A 2ª Requerente ainda é comproprietária da mencionada fracção autónoma A1.
  - A 2ª Requerente e mais uma série de outros condóminos não foram convocados para a assembleia com a antecedência de 10 dias, por meio de cartas registadas enviadas para as fracções respectivas ou por protocolo.
  - A ordem de trabalho indicada nos exemplares das convocatórias alegadamente afixadas no átrio da entrada do edifício e remetidas por correio ou protocolo para os condóminos, das quais só agora tiveram as Requerentes conhecimento, não constava a atribuição aos administradores de quaisquer funções para além das previstas no artigo 1357º do Código Civil.
  - Segundo as Requerentes apuraram, estiveram presentes na referida assembleia somente 15 condóminos, os quais para mais, não estavam munidos de instrumentos de representação válidos para representar quaisquer outros condóminos.
  - Não existem, inclusivamente, livros de presença no qual hajam sido incorporadas as listas de presença.
  - Acresce que não foram afixadas na portaria do edifício, por período mínimo de 15 dias, as deliberações alegadamente tomadas na assembleia em causa dentro do prazo máximo de 10 dias a contar da data das mesmas.
  - Assim, são nulas as deliberações nos termos do artigos 1350º do Código Civil.
- Conclui, pedindo que** o Tribunal ordene a suspensão da execução de deliberações tomadas pela assembleia de condóminos do edifício C Garden.

\*

Citado a Requerida, que apresentou a oposição de fls. 27 a 33 que se dá reproduzido integralmente.

\*

Procedeu-se à audiência final com as formalidades legais.

## II

O Tribunal é competente em razão do território, da matéria e da hierarquia.

O processo é o próprio.

As partes são dotadas de personalidade e capacidade judiciárias.

\*

Não há outras excepções dilatórias e peremptórias ou nulidades processuais que importe conhecer.

### III

**Finda a produção da prova, considera-se indiciariamente demonstrados os seguintes factos com interesse para a decisão:**

1. A 2ª Requerente, Sociedade de Investimento Predial **B**, Limitada, era a proprietária das fracções, autónomas designadas por BR/C, DR/C, ER/C, FR/C, GR/C, HR/C, IR/C, JR/C, KR/C, LR/C, MRJC, NR/C, OR/C, PR/C, QR/C, RR/C, SR/C, TR/C, UR/C, VR/C, WR/C, todas para escritório, do prédio denominado **C 花園** sito em Macau, com os n.º 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, desde a construção do mesmo até 8 de Agosto de 2008, (*art. 1º do Requerimento Inicial*)
2. data em que aquela celebrou com a 1ª Requerente, Companhia de Fomento Predial **A** (Internacional) Limitada, uma escritura pública de compra e venda através da qual vendeu as referidas fracções a esta. (*art. 2º do Requerimento Inicial*)
3. A 2ª Requerente, Sociedade de Investimento Predial **B**, Limitada, por sua vez, é ainda proprietária de 66/166 da fracção autónoma designada por A1, para estacionamento, do mesmo prédio. (*art. 3º do Requerimento Inicial*)
4. No dia 12 de Julho de 2008, pelas 14:00 horas, reuniu na Escola **D**, sita em Macau, na Rua XXX, nºs XXX a XXX, a assembleia geral de condóminos do prédio denominado **C 花園**, em primeira convocação, na qual estiveram presentes os condóminos titulares de 106 fracções autónomas e 43 parques de estacionamento que representam 37,3% do valor total do condomínio.

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 presentes 146 condóminos (128 titulares das fracções autónomas e 18 titulares dos parques de estacionamento) que representam 41% do valor total do condomínio, tendo, então, os mesmos deliberado:

a) com os votos que representam 38% do valor total do condomínio, eleger como membros da mesa da assembleia **E**(presidente), **F**(vice-presidente) e **G**(membro e secretário);

b) com os votos que representam 38% do valor total do condomínio, eleger como membros da administração : **H·I·J·K, L·M·N·O· P, Q, R**, conferido-lhes poderes para exercer as funções previstas no regulamento de condomínio, designar, em representação dos condóminos do edifício **C 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.

*(art. 4º do Requerimento Inicial)*

5. A convocatória para a reunião da Assembleia Geral de Condóminos foi enviada para a 2ª Requerente, por carta registada com A/R para um endereço indicado de modo expreso pela 2ª Requerente e que foi fornecido pela Divisão de Apoio à organização de Edifício (DAOE) junto do Instituto de Habitação de Macau, no dia 30 de Junho de 2008. *(art. 18º, 19º e 38º da Oposição)*
6. Em 7 de Novembro de 2008, a Requerida enviou uma carta à 2ª Requerente a informar as Deliberações tomadas na Assembleia Geral realizada em 13 de Julho de 2008, bem como a forma de pagamento das despesas de condomínio a partir do dia 1 de Janeiro de 2009. *(art. 26º da Oposição)*
7. Todas as deliberações foram aprovadas por mais de 37% de votos dos condóminos. *(art. 42º da Oposição)*
8. Todos os condóminos presentes e representantes. dos condóminos ausentes assinaram a lista de presença no livro de presenças. *(art. 46º da Oposição)*

9. As deliberações da assembleia foram afixadas na portaria do Edifício, no dia seguinte à sua tomada e por um período mínimo de 15 dias. (*art. 47º da Oposição*)

\*

Os que constam dos outros artigos quer do Requerimento Inicial quer da Oposição ou não ficam provados, ou também são irrelevantes, ou são factos conclusivos ou tratam-se de matéria de direito.

Nomeadamente, não ficou provados que não foi afixado a convocatória no átrio da entrada do edifício.

#### IV

Cumpra-se, pelo exposto, a estes factos indiciariamente provados, à aplicação do direito.

\*

#### Da legitimidade activa

A Requerida arguiu a excepção de ilegitimidade das Requerentes.

Dos factos demonstrados, a 2ª Requerente, no momento da tomada das deliberações era condóminos de 21 fracções autónomas e antes da data da propositura da presente providência cautelar deixou de ser titular de tais fracções autónomas mas continua a ser titular de alguns lugares de parques de estacionamento, ora comproprietário de uma quota-parte da fracção A1; e a 1ª requerente, adquiriu as mencionadas 21 fracções autónomas em data posterior a que a deliberação foi tomada na assembleia geral em causa.

Nos termos do artigo 58º do C.P.C., na falta de indicação da lei em contrário, possuem legitimidade os sujeitos da relação material controvertida.

Ao abrigo do artigo 1351º n.º 1, tem legitimidade para arguir a invalidade de uma deliberação da assembleia: qualquer condómino que não tenha votado favoravelmente a deliberação (al. a) ); qualquer outro titular de interesse pessoal, directo e legítimo (al. b)).

Face a qualidade das Requerentes, parece-nos as mesmas têm interesse pessoal, directo e legítimo de demandar neste procedimento cautelar.

Assim, são partes legítimas as Requerentes.

\*

#### Da representação do passivo

As Requerentes vêm instaurar o presente procedimento cautelar de suspensão de deliberações da assembleia dos condóminos contra a administração do condomínio do edifício C Garden em representação dos condóminos que votaram a deliberação tomada em Assembleia de 12 de Julho de 2008, com a finalidade de suspender a execução dessa deliberação que elegeu a administração.

O art. 1352 n.º 2 do Código Civil prevê que *"a representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções de impugnação compete à administração, salvo se ela for o autor; ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito"*.

O referido artigo 1352 do Código Civil respeita à capacidade processual, ou seja o suprimento da incapacidade judiciária do condomínio.

As Requerentes pretende suspender a execução de deliberação social que elegeu a Administração.

Nesta situação coloca-nos algumas dúvidas, se as Requerentes podem demandar directamente a Administração em representação do condomínio, que tal Administração, por entendimento das Requerentes, não foi eleita validamente e que pretende anular a deliberação que elegeu esta Administração.

De qualquer maneira, foi citada a Administração em representação do condomínio para contestar, e esta Administração interveio nesta providência. Sendo assim, sanada as eventuais irregularidades de representação judiciária.

\*

#### Da caducidade da interposição do presente procedimento cautelar

As Requerentes alegaram que tomaram conhecimento da existência da acta da Assembleia no dia 21 de Novembro de 2008, sendo tempestiva a interposição do procedimento cautelar.

A Requerida alega que as Requerentes tomaram conhecimento pelo menos antes de 7 de Novembro de 2008, data em que a Requerida lhes enviou por carta registada, as decisões da assembleia em causa, pelo que o direito das Requerentes de intentar o

presente procedimento cautelar já se extinguiu pelo decurso do tempo.

O pedido de suspensão deve ser feito no prazo de dez dias, a contar da data da assembleia em que as deliberações foram tomadas ou, se o requerente esteve ausente da reunião, da data em que ele teve conhecimento da deliberação.

Compete as Requerentes alegar e provar que a interposição da presente procedimento cautelar é tempestiva e compete a outra parte provar o contrário.

Dos autos, não ficou indiciariamente provado qual é a data em que as Requerentes tomaram conhecimento das deliberações em causa. Também não se pode provar que as Requerente tomaram o conhecimento em 7 de Novembro de 2008, data do envio da carta para comunicação das deliberações tomadas, sendo o envio da carta não faz presunção do conhecimento do seu destinatário.

Assim, as Requerentes não conseguem provar a data do conhecimento das deliberações cuja execução pretendem suspender, pelo que, deve julgar intempestiva a interposição do presente procedimento cautelar e indeferir o requerimento.

\*

Partindo do princípio de economia processual, parece-nos aqui nada obsta a sua apreciação entrado na matéria do mérito da causa.

\*

#### Dos requisitos essenciais da providência de suspensão de deliberações sociais

O disposto quanto às associações e sociedades é igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, à suspensão de deliberações anuláveis da assembleia de condóminos de prédio sujeito ao regime da propriedade horizontal.

São requisitos essenciais das providências cautelares de deliberações:

- a) Ser o requerente condómino ou titular de direito de participação e votação na assembleia;
- b) Ser a deliberação contrária à lei ou ao regulamento; e
- c) Resultar da sua execução dano apreciável.

Esses requisitos têm que verificar cumulativamente.

\*

Em relação a falta da convocação:

A 2ª Requerente alega que a mesma e alguns outros comproprietários ou condóminos não foram convocados para a assembleia, pelo que é nula a deliberação por ter impedido aos condóminos o exercício do direitos de voto na assembleia geral.

Em relação aos factos da falta de convocação dos restantes comproprietários e condóminos, não ficou indiciariamente provados.

Em relação a convocação da 2ª Requerente, os factos indiciariamente provados demonstram que a convocatória para a reunião da Assembleia Geral de Condóminos foi enviada para a 2ª Requerente, por carta registada com A/R para um endereço indicado de modo expreso pela 2ª Requerente e que foi fornecido pela Divisão de Apoio à organização de Edifício (DAOE) junto do Instituto de Habitação de Macau, no dia 30 de Junho de 2008.

Neste quadro de factualidade indiciariamente provados, parece-nos não se verifica a falta de convocação, sendo certo, a carta foi enviada ao endereço, considerado mais actualizado, que a 2ª Requerente ofereceu a Divisão de Apoio à Organização de Edifícios junto do Instituto de Habitação de Macau (IHM). Não deve incumbir a obrigação na entidade convocatória da Assembleia diligenciar pela recolha das informações sobre a nova sede da Sociedade da 2ª Requerente, mas ao contrário, esta tem que tomar a iniciativa de comunicar o seu endereço para efeitos de recebimento das correspondências.

Assim, não se verifica os factos que dá origem a uma invalidação da assembleia, porquanto, para o efeito, a lei exige que através da falta de convocação, se impediu o concreto exercício do direito de voto, através do qual o resultado da formação da opinião podia ter sido influenciado.

\*

As Requerentes alegaram que é nula a deliberação por falta do quorum necessário sendo que apenas 15 condóminos estiveram presentes e votar na assembleia.

Não ficaram indiciariamente provado esses factos alegados pelas Requerentes, mas ficaram indiciariamente demonstrados que as deliberações foram aprovados com quorum necessário, assim, não assiste a razão as Requerentes.

\*

Para o decretamento da providência requerida, tem que consubstanciar-se na ocorrência de um dano apreciável.

Dano apreciável não é toda ou qualquer possibilidade de prejuízo que a deliberação ou a sua execução em si mesmas comportam, mas sim a possibilidade de prejuízos imputáveis à demora da acção de anulação.

Na providência cautelar de suspensão de deliberações de condóminos, o requisito da legalidade deve ser objecto de mero juízo de probabilidade, enquanto o do dano envolve a prova da certeza ou de uma probabilidade muito forte do mesmo, por efeito da execução da deliberação.

Dos factos demonstrados, não se verificam factos que nos permitam concluir que existe uma probabilidade muito forte dos danos, sendo assim, não se verifica esse requisito.

\*

Face ao exposto, a pretensão das Requerentes devem ser julgada improcedente por não preencherem os requisitos da providência cautelar.

\*

#### **V. - Decisão**

**Pelo exposto, julgo a providência improcedente.**

\*

Custas da providência a cargo petas Requerentes.

Registe e notifique.

**Não se conformando com essa sentença, veio as requerentes recorrer da mesma concluindo que:**

- I. De acordo com disposto no n° 2 do artigo 336° do Código Civil de Macau, nas acções que devam ser propostas dentro de certo prazo a contar da data em que o autor teve conhecimento de determinado facto, cabe ao réu a prova de o prazo ter já decorrido.
- II. A requerida não logrou fazer essa prova.

- III. A sentença recorrida, ao julgar intempestiva a proposição do presente procedimento por nem a requerida, nem as requerentes terem logrado provar indiciariamente a data em que estas tomaram conhecimento das deliberações cuja suspensão foi requerida, violou o disposto no n° 2 do artigo 336° do Código Civil de Macau.
- IV. A sentença recorrida considerou indiciariamente provado que a convocatória foi enviada para um endereço indicado pela 2ª requerente ao Instituto de Habitação de Macau.
- V. De acordo, porém, com o disposto no n° 2 do artigo 1345° do Código Civil, a convocatória deve ser enviada para a fracção autónoma de que o condómino é proprietário ou para a morada que este indique de modo expreso à administração.
- VI. A sentença recorrida, ao julgar, com base na matéria indiciariamente provada, que não se verificaram irregularidades na convocação dos condóminos, violou o disposto no n° 2 do artigo 1345° do Código Civil.
- VII. Provou-se indiciariamente nos autos 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.
- VIII. Por outro lado, o que interessa apurar é se, caso a deliberação seja julgada inválida, a execução da mesma irá potencialmente causar danos apreciáveis.
- IX. Para as requerentes, 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.
- X. Tratando-se de meras consequências que poderão advir da execução da deliberação, as mesmas não têm que ser indiciariamente demonstradas.
- XI. Basta que correspondam a um receio real e legítimo das requerentes cuja verificação seja provável se, naturalmente, as deliberações forem julgadas inválidas
- XII. 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.

- XIII. Ao contrário do que afirma a sentença recorrida, não é necessário que, da execução da deliberação, resulte uma probabilidade muito forte de danos.
- XIV. A sentença recorrida, ao julgar que não se encontra preenchido nos autos o requisito de que, da execução da deliberação, deve resultar uma probabilidade muito forte de danos, violou o disposto no n° 1 do artigo 341º, última parte, do Código de Processo Civil de Macau.
- XV. As requerentes alegaram nos autos que, da ordem de trabalhos indica da nos exemplares das convocatórias afixadas no átrio da entrada do edifício e remetidas por correio ou protocolo para os condóminos, não constava a atribuição aos administradores de quaisquer funções para além das previstas no artigo 1357º do Código Civil.
- XVI. A sentença recorrida não se pronunciou sobre a irregularidade invocada, apesar de a inexistência de qualquer menção na convocatória à atribuição aos administradores de quaisquer funções para além das previstas no artigo 1357º do Código Civil ser facilmente comprovada através do teor da referida convocatória junta aos autos pela requerida como doc. 3 e a assembleia ter, segundo a matéria indiciariamente provada, conferido à administração eleita poderes para designar, em representação dos condóminos, a entidade administradora.
- XVII. A sentença recorrida deixou de pronunciar-se sobre uma questão que devia apreciar.
- XVIII. Estando, por isso, a mesma ferida de nulidade, nos termos do disposto no alínea d) do n° 1 do artigo 571º do Código de Processo Civil de Macau.

Termos em que deve o presente recurso ser julgado procedente e, em consequência, a sentença recorrida ser revogada e ordenada a suspensão da deliberação da assembleia de condóminos do Edifício C 花園 que elegeu a respectiva administração, assim se fazendo a já costumada JUSTIÇA.

## II

Foram colhidos os vistos, cumpre conhecer.

Apesar de se ter o Tribunal *a quo* debruçado subsidiariamente sobre os requisitos para o decretamento da providência de suspensão da deliberação, o certo é que o argumento principal para indeferir o requerimento de suspensão é a caducidade do direito de requerer a suspensão por ter sido exercido fora do prazo – cf. pág. 9 da sentença recorrida a fls. 179 dos presentes autos.

Como vimos nas conclusões do recurso, dentro das várias questões levantadas pelas recorrentes, vieram em primeiro lugar sustentar a tempestividade do requerimento da suspensão.

Sendo um dos pressupostos processuais, a tempestividade ou não do requerimento condiciona a apreciação do resto do pedido do recurso.

Começamos então pela apreciação da (in)tempestividade do presente requerimento de providência cautelar.

De acordo com o disposto no artº 341º, aqui aplicável por remissão expressa do artº 343º, todos do CPC, o prazo de 10 dias para o requerimento da suspensão conta-se, na falta de disposição especial, da data da assembleia em que as deliberações foram tomadas ou, se o requerente não tiver sido regularmente convocado para a assembleia, da data em que ele teve conhecimento das deliberações.

Considerando a matéria de facto indiciariamente provada, as razões invocadas na fundamentação da sentença recorrida e os

argumentos deduzidos nas alegações do recurso, a boa decisão sobre a questão de tempestividade não pode senão passar-se pela apreciação da regularidade da convocação da 2ª requerente, Sociedade de Investimento Predial **B**, Lda., proprietária, no momento da convocação, das várias fracções autónomas e de 66/166 da fracção autónoma designada por A1, para estacionamento no prédio em causa.

Pois só após a apreciação dessa questão é que nos permite saber o *terminus a quo* do prazo de 10 dias para o requerimento da suspensão, ou seja, a partir da data da realização da assembleia em que foram tomadas as deliberações ou da data de conhecimento dessas deliberações por parte das requerentes.

De acordo com a materialidade fáctica indiciariamente provada, a convocatória para a reunião da Assembleia Geral de Condóminos foi enviada para a 2ª requerente, por carta registada com A/R para um endereço indicado de modo expresse pela 2ª requerente e que foi fornecido pela Divisão de Apoio à Organização de Edifício (DAOE) junto do Instituto de Habitação de Macau, no dia 30 de Junho de 2008.

Para opor à eficácia dessa convocação, as recorrentes disseram que, de acordo com o disposto no artº 1345º/2 do CC, a convocatória deve ser enviada para a fracção autónoma de que o condómino é proprietário ou para a morada que este indique de modo expresse à administração.

Para as requerentes ora recorrentes, ao considerar indiciariamente provado que a convocatória foi enviada para um endereço indicado pela 2ª requerente ao Instituto de Habitação de Macau e julgar que se não verificaram irregularidades na convocação da 2ª requerente, a sentença recorrida violou o artº 1345º/2 do CC.

Ora, aparentemente falando, pela letra da lei, a convocação não foi efectuada com observância do preceituado no citado artº 1345º/2 do CC.

No entanto, as particularidades ocorridas no caso *sub iudice* e razões de justiça impõem-nos a proceder a uma indagação mais aprofundada com vista à boa decisão de causa.

Reza o artº 1345º/2 do C.C. que a convocatória deve ser enviada para a fracção autónoma de que o condómino é proprietário ou para a morada que este indique de modo expreso à administração.

Ora, *in casu*, apesar de a convocatória não ter sido enviada para qualquer dessas duas moradas em alternativa, mas ficou indiciariamente provado que a convocatória foi enviada para a 2ª requerente – *vide* o ponto 5 da matéria de facto indiciariamente assente, nas pág. 5 a 6 da sentença recorrida.

Ou seja, às mãos da 2ª requerente foi feita chegar a convocatória.

Atendendo a essa particularidade, urge assim averiguar se, de acordo com a matéria de facto indiciariamente provada, foi respeitado o verdadeiro pensamento legislativo subjacente às normas reguladoras de convocações para a assembleia dos condóminos.

Por razões que passamos a expor *infra*, é perfeitamente compreensível a não opção, por parte da comissão preparatória da assembleia de condóminos, por qualquer das modalidades de endereçar a convocatória a que se refere o artº 1345º/2 do CC, mas sim por enviá-la para um endereço obtido junto do Instituto de Habitação de Macau.

Antes de mais, é um ponto a ponderar a circunstância de a 2ª requerente ter sido na altura proprietária de uma grande pluralidade de fracções autónomas, para além de ser também comproprietária de uma quota-parte de uma fracção autónoma destinada ao estacionamento.

Na verdade, é indubitavelmente vantajoso o envio para um único endereço de uma convocatória que tem por destinatário o mesmo sujeito, mas proprietário de uma pluralidade de fracções autónomas, pois fica assim substancialmente reduzida a possibilidade de falhas e sai muito mais económico do que enviar tantas convocatórias quantas são as fracções autónomas, o que certamente acaba por beneficiar a administração de todo o prédio com a redução de custos.

Em segundo lugar, é também facilmente explicável o não envio da convocatória para a morada indicada pela 2ª requerente, uma vez que não resulta da matéria de facto indiciariamente provada nem das alegações deduzidas pelas requerentes quer no requerimento inicial quer na motivação do presente recurso que, até à data do envio da convocatória, a 2ª requerente tenha chegado a indicar à administração, de facto ou de direito, a morada para a recepção de convocatória.

O que torna a impraticável aquela segunda modalidade de enviar a convocatória.

Finalmente resta à disposição da comissão preparatória da assembleia dos condóminos a primeira modalidade de lhe fazer chegar a convocação, ou seja, a de enviar para as fracções autónomas de que era proprietária a 2ª requerente.

Para além dos inconvenientes quer na ordem prática quer na económica que vimos *supra*, , há outras razões que *in casu* não

aconselham o envio da convocatória para todas as fracções autónomas de que era proprietária a 2ª requerente.

Ora, sendo uma pessoa colectiva que é, a 2ª requerente não podia residir fisicamente nas fracções autónomas de que era proprietária.

Também não parece razoável supor que a 2ª requerente estava na altura ocupar todas essas fracções como a sede do seu funcionamento e as actividades

Por isso, as fracções autónomas de que era proprietária a 2ª requerente não eram endereços idóneos para onde se remetia a convocatória.

Por outro lado, ela é também comproprietária da fracção autónoma A1, que se destina exclusivamente ao estacionamento.

Sendo estacionamento que é, pela sua própria finalidade, essa fracção autónoma A1 se mostra incompatível à natureza reclamada por um endereço propício à recepção de correspondências.

Pois ao contrário do que sucede com uma fracção autónoma para habitação, essa fracção autónoma não é um espaço onde a 2ª requerente, enquanto pessoa colectiva, poderia permanecer ou ser encontrada normalmente, dada a sua finalidade exclusiva do estacionamento.

Além disso, a quota-parte pertencente à 2ª requerente não constitui fisicamente uma unidade distinta e isolada das outras partes da fracção autónoma e mesmo que haja uma determinada área individualizada pela demarcação física, é imaginável que dificilmente pode ser um praticável endereço para ali fazer chegar

a convocatória.

Perante essas particularidades e a fim de assegurar o êxito de fazer chegar às mãos da 2ª requerente a convocatória, a comissão preparatória da assembleia dos condóminos teve o cuidado de procurar saber e conseguiu o endereço onde era contactável a 2ª requerente, junto do Instituto de Habitação de Macau, entidade pública a qual a lei compete, entre outros, a matéria de assuntos relacionados com a administração de condomínio de edifícios em Macau.

Por razões e circunstâncias particulares presentes no caso *sub iudice* que vimos *supra*, entendemos que não deixaram de ficar razoavelmente acautelados os legítimos interesses da 2ª requerente, enquanto um dos condóminos, nos assuntos de administração do condomínio, pois segundo as regras da experiência comum e normalidade das coisas, somos levados a crer que o endereço para onde foi enviada a convocatória dirigida à 2ª requerente deveria ser o endereço de contacto realmente querido e por isso de boa fé fornecido pela própria 2ª requerente ao Instituto de Habitação de Macau, para ser utilizado no relacionamento com essa entidade, na matéria dos assuntos da administração de condomínio.

Sendo assim, vislumbra-se o abuso do seu direito quando as requerentes sustentam a irregularidade da convocação para fazer dilatar o *terminus quo* do prazo para exercer o seu direito de requerer a suspensão das deliberações, direito esse que, caso venhamos a considerar a convocatória regularmente feita, já terá desde há muito tempo caducado.

Chegamos aqui, relembremos que ficou indiciariamente provado que à 2ª requerente foi enviada a convocatória, embora mediante carta registada enviada para o endereço diverso de qualquer das

moradas a que se refere o artº 1345º/2 do CC.

Existe abuso de direito *quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito* – artº 326º do CC.

Assim, para se verificar a existência de abuso de direito, é preciso que exista um direito subjectivo na esfera jurídica do um determinado sujeito.

Quando o exercício desse direito subjectivo por esse sujeito exorbita dos fins próprios desse mesmo direito ou das razões justificativas da atribuição desse direito, ou está fora do normal contexto em que deve ser exercido, estamos perante abuso de direito, desde que seja reprovável a exorbitação, face aos limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes e pelo fim social ou económico desse direito.

*In casu*, apesar de lhe sido enviada a convocatória, a 2ª requerente, agora juntamente com a 1ª requerente na sequência da venda das fracções autónomas a essa última, vêm insistir que a 2ª requerente tenha o direito de receber a convocatória em qualquer das moradas a que se refere o artº 1345º/2 do CC, para em última análise pôr em crise as deliberações da assembleia de condóminos a fim de procurar ver satisfeitos determinados interesses seus.

No fundo o que estão a fazer com a sua actuação processual é estar a aproveitar a rigidez inerente a normas jurídicas em geral, para conseguir algo diverso do que a lei visa proteger através da atribuição do direito subjectivo.

A não entender assim, para além de estarmos a tolerar os excessos do exercício do um direito subjectivo, embora ofensivos,

em termos reprováveis, à boa fé e aos bons costumes, estamos ainda a premiar absentismo por parte de alguns condóminos, em flagrante oposição ao espírito do regime legal de administração do condomínio que, como se sabe, visa justamente promover cooperações e colaborações de todos os condóminos nas questões condominiais, como vista à criação de um bom ambiente de convivência para todos os condóminos.

Há que pois julgar ilegítimo o pretendido exercício do direito pela 2ª requerente de receber convocatória em qualquer das moradas previstas no citado artº 1345º/2 do CC e conseqüentemente considerar a 2ª requerente ter sido regularmente convocada mediante a convocatória enviada ao endereço por ela indicado de modo expreso ao Instituto de Habitação de Macau.

Assim, estamos perante a primeira das hipóteses previstas no artº 341º/3, *ex vi* do 343º, ambos do CPC, o prazo de 10 dias para o requerimento da suspensão conta-se a partir da data de deliberação, que é 13JUL2008.

Pelo que vimos *supra*, torna-se irrelevante o momento em que as requerentes tomaram conhecimento das deliberações em causa.

É assim manifestamente intempestivo o requerimento que deu entrada no tribunal em 27NOV2008.

Nesta conformidade, concluindo-se, como se conclui, que tendo o requerimento de suspensão das deliberações sido apresentado fora do prazo, ficou conseqüentemente caducado, desde há muito tempo, o direito de requerer a suspensão das deliberações tomadas em 13JUL2008 na assembleia dos condóminos.

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam negar provimento ao recurso mantendo a sentença de 1ª instância que

indeferiu a requerida providência cautelar.

Custas pelas recorrentes.

Notifique.

RAEM, 19NOV2009

Lai Kin Hong

Choi Mou Pan

José M. Dias Azedo