

## **Processo n.º 708/2010**

(Recurso Cível)

Data: 12/Maio/2011

### **ASSUNTOS:**

- Administração do condomínio
- Mandato da administração da propriedade horizontal

### **SUMÁRIO:**

A Administração de um prédio em propriedade horizontal eleita para exercer um dado mandato continua em funções e tem legitimidade para representar os condôminos em juízo até nova administração ser eleita.

O Relator,

João A. G. Gil de Oliveira

**Processo n.º 708/2010**

(Recurso Civil e Laboral)

Data: 12/Maio/2011

Recorrente: Empresa A

Recorrida: Administração do Edifício "B"

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

**I – RELATÓRIO**

1. A **Administração do Edifício "B"**, sito na Rua de Francisco Xavier Pereira n.ºs XXX, Avenida de Venceslau de Moraes n.º XXX, e Rua das Indústrias n.ºs XXX,

veio intentar **acção ordinária** contra

A **Empresa A**, em inglês, XXX, Domiciliada na Rua DRéPedro José Lobo, n.ºs 1 a 3, Edifício "Banco Luso Internacional", XXº andar, em Macau, com os fundamentos apresentados constantes da p.i., de fls. 2 a 11.

Concluiu pedindo que seja julgada procedente por provada a presente acção, em consequência:

a) *confirmada a decisão de fls. 527 e seguintes que decretou a petição da*

*Providência Cautelar Não Especificada, n.º CPV-005.03.6;*

*b) condenada a Ré a não praticar quaisquer actos de administração do edifício;*

*c) condenada a Ré a abandonar definitivamente as instalações do Edifício;*

*d) condenada a Ré a prestar contas à Autora da sua gestão e entregar-lhe toda a documentação relativa à administração do Edifício;*

*e) condenada a Ré a entregar as importâncias pagas pelos condóminos a título de caução à Autora após a apresentação das contas referidas anteriormente;*

*f) condenada a Ré a entregar à Autora todos os bens pertencentes ao condomínio;*

*g) condenada a Ré a pagar à Autora uma sanção pecuniária compulsória, a ser fixada segundo a equidade, até ao cumprimento do despacho que decretou a providência cautelar, e ao cumprimento do que for determinado nestes autos, ao abrigo do disposto no art. 333º do Código Civil.*

*h) Condenada a Ré a pagar os honorários que a Autora por este efeito despendeu, no montante de MOP\$30000.00 (trinta mil patacas);*

*i) Condenada a Ré a pagar à Autora uma indemnização pelos encargos assumidos para pôr em execução o contrato de prestação de serviços de administração pela sociedade C, em valor a fixar em execução de sentença.*

**A Ré contestou a acção com os fundamentos constantes de fls.**

85 a 89 dos autos e concluiu pedindo que sejam julgados improcedentes os pedidos da Autora.

Procedeu-se a julgamento com observância do devido formalismo, tendo-se decidido, a final:

*"1. Absolver a Ré, Empresa A, da instância relativa aos pedidos de prestação de contas e de entrega da quantias pagas a título de caução formulados pela Autora, Administração do Edifício "B";*

*2. Ordenar que a Ré se abstenha de praticar quaisquer actos de administração do edifício "B ";*

*3. Ordenar que a Ré abandone as instalações do mesmo edifício;*

*4. Condenar a Ré a entregar à Autora toda a documentação relativa à administração do referido edifício;*

*5. Condenar a Ré a entregar à Autora todos os bens pertencentes ao condomínio; e*

*6. Absolver a Ré dos restantes pedidos. "*

2. A Ré **EMPRESA A**, vem interpor recurso da sentença, alegando em abono da sua posição, em síntese:

*a) Vem o presente recurso interposto da sentença proferida pela Ma. Juiz Presidente em 26 de Abril de 2010 que julgou parcialmente procedente a acção;*

b) Não se conforma a recorrente com esta decisão porquanto, salvo o devido respeito, todos os pedidos formulados e atendidos pelo Tribunal "a quo" estão dependentes da improcedência da excepção de ilegitimidade suscitada pela recorrente na sua contestação;

c) É, pois, esta a única questão em apreço, já que, como se disse, todos os demais pedidos julgados procedentes pelo Tribunal "a quo" estão dependentes da eventual legitimidade da A.;

d) Da conjugação destes factos resulta, pois, como provado que a A. nunca tomou efectiva a administração do condomínio, directa ou indirectamente neste caso, via a projectada contratação da empresa "C"; nem a R. alguma vez cessou aquela administração de facto;

e) Mantém-se, assim, o disposto no art. 1354º, n.º 4 do C.C., que estipula que "O mandato da administração não pode exceder 2 anos, renováveis apenas mediante nova deliberação da assembleia, considerando-se reduzido a 2 anos qualquer prazo superior que conste do acto de designação da administração." (v. sentença);

f) No caso, não houve "... nova deliberação da assembleia ..." pelo que, forçosamente, caducou o mandato da administração - que nunca exerceu efectivamente a administração do condomínio - devendo a R., ora recorrente, precisamente para evitar qualquer "estagnação" nesta administração, manter-se em actividade até que a assembleia do condomínio, convocada para o efeito, delibere pela eleição de nova administração ou renove o mandato dos, eventualmente, actuais administradores;

g) A propugnada "estabilidade" visada com a posição assumida pelo Tribunal "a quo" só se alcança, salvo o devido respeito, mantendo a actual administração de facto da Ré

*recorrente e exigindo nova assembleia para eleição da administração do condomínio ou a renovação do mandato daqueles que nunca tomaram posse efectiva daquelas funções;*

*h) A Ré recorrente nunca foi substituída naquela administração pelo órgão pretensamente executivo eleito em 30 de Março de 2003, pelo que, salvo melhor opinião, "cai pela base", no tocante à recorrida, a tese da continuidade que o Tribunal "a quo" julgou como aquela que se coadunaria com a administração do condomínio em questão;*

*i) Não existe, pois, salvo o devido respeito e ao contrário do que refere a sentença recorrida, a necessidade do recurso à analogia, por existência de uma lacuna na lei;*

*j) Por outro lado e finalmente, sendo o Código Civil de Macau, em grande parte, decalcado sob o Código Civil da República Portuguesa, e sendo os dois artigos de cada um destes Códigos, respectivamente, 1354º e 1435º, muito semelhantes, verifica-se que a intenção do legislador de Macau foi exactamente suprimir o comando constante do n.º 5 deste último artigo, já que este foi aditado ao artigo pelo D.L. n.º 267/94 de 25/10 e o Código Civil de Macau foi aprovado pelo D.L. n.º 39/99/M, de 3/8;*

*k) Não se trata, portanto, do ponto de vista da recorrente, de uma lacuna da lei, a carecer de preenchimento, mas de interpretação da lei, nos termos do art. 8º do C.C., segundo o qual a interpretação da lei "... deve reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada";*

*l) Afigura-se, por isso, à recorrente que o pensamento do legislador, em relação ao art. 1354º do CCM, sob a epígrafe "composição, remuneração e prazo do mandato" foi exactamente o de estipular um prazo máximo de 2 anos para o mandato da administração,*

*eventualmente renovável, mas sempre mediante nova deliberação da assembleia de condóminos.*

Termos em que por violação do disposto no art. 1354º do C.C.M. deverá ser concedido provimento ao presente recurso, declarando-se a A., ora recorrida, como parte ilegítima no presente pleito e, conseqüentemente, absolvendo-se a R. recorrente da instância, nos termos dos arts. 412º, n.º 2 e 413º al. e) do C.P.C ..

## **II - FACTOS**

Vêm provados os factos seguintes:

### **“Da Matéria de Facto Assente:**

- A Assembleia Geral do Condomínio do Edifício "B", foi convocada segundo os termos legais, tendo reunido no dia 30 de Março de 2003 (alínea A) dos factos assentes).
- Com a existência de quórum, a Assembleia Geral do Condomínio escolheu, de acordo com a ordem de trabalhos da convocatória, a administração do condomínio, ora A. (alínea B) dos factos assentes).
- A administração, assim eleita, era constituída por 19 condóminos (alínea C) dos factos assentes).
- Até à reunião da referida Assembleia Geral, a administração do condomínio era assegurada pela R. (alínea D) dos factos assentes).

- No entanto, essa administração do condomínio era efectuada pela R. como administradora de facto, uma vez que para tal função não fora escolhida pelos condóminos do edifício (alínea E) dos factos assentes).

- Foi exactamente para assegurar a administração efectiva do edifício pelos respectivos condóminos, que foi convocada e reuniu a primeira Assembleia Geral acima referida (alínea F) dos factos assentes)

- Nessa reunião foi deliberado que a administração do edifício eleita teria as funções genéricas previstas na lei e a específica de escolher uma empresa para exercer a administração do condomínio do edifício e assinar o respectivo contrato de prestação de serviços, em representação de todos os condóminos do edifício (alínea G) dos factos assentes).

\*\*

#### **Da Base Instrutória:**

- No dia 18 de Abril de 2003, realizou-se a primeira reunião da nova administração do edifício, na qual se deliberou a adjudicação da prestação dos serviços de administração do condomínio à sociedade "C", com quem a A. celebrou, em 22 de Abril de 2003, um contrato constante do doe. n.º 4 junto com a petição da providência cautelar (resposta ao quesito da 1.º da base instrutória).

- A A. enviou uma comunicação à R., por carta registada com aviso de recepção, solicitando a entrega dos serviços de administração do condomínio no dia 28 de Abril de 2003 (Doc. N.º 5 junto com a petição da Providência Cautelar) (resposta ao quesito da 2.º da base instrutória).

- Porém, a R. se recusou a entregar os serviços de administração do condomínio e a

abandonar as respectivas instalações alegando que a estava pendente uma providência cautelar (resposta ao quesito da 3 ° da base instrutoria),

- A R. impedia a Administração eleita e a empresa por si contratada de administrarem o edifício em causa (resposta ao quesito da 5° da base instrutoria).

- A R. ocupava as partes comuns do edifício destinadas à administração do condomínio (resposta ao quesito da 6° da base instrutória).

- A título de caução das despesas de administração, cada condómino do edifício pagou a Ré uma caução no montante de MOP\$600.00 (resposta ao quesito da 7° da base instrutária).

- Para a propositura da presente acção, a A. despendeu MOP\$30.000,00 a título de honorários de advogado (resposta ao quesito da 8° da base instrutoria).”

### **III - FUNDAMENTOS**

1. O objecto do presente recurso passa apenas por saber se a A. é parte legítima na presente acção.

A recorrente delimita o objecto do recurso apenas a essa questão, propugnando pela procedência da excepção de ilegitimidade da A., considerando que se mostra ultrapassado o prazo do mandato de 2 anos da Administração do condomínio previsto no artigo 1354° do CC (Código Civil) donde não poder a A. exercer os poderes que se arroga e que por via da presente acção visa concretizar.

2. Por incisiva e pertinente, atentemos na argumentação expendida pela Mma Juiz que serviu de suporte à sua decisão que foi no sentido de considerar a A. parte legítima:

"Legitimidade da Autora

*Conforme os factos assentes, a Autora foi eleita administração do condomínio por deliberação da assembleia geral do condomínio de 30 de Março de 2003.*

*Nos termos do artigo 1354º, n.º 4, do CC, "O mandato da administração não pode exceder 2 anos, renováveis apenas mediante nova deliberação da assembleia, considerando-se reduzido a 2 anos qualquer prazo superior que conste do acto de designação da administração."*

*Por força da norma transcrita, há muito caducou o mandato da Autora, como bem salienta a Ré, o que, de facto, põe em causa a legitimidade daquela em continuar a demandar esta na presente acção. Com efeito, apenas a administração actual dotaria de legitimidade para prosseguir a presente demanda.*

*Porém, dos factos assentes não resulta que houve nova eleição da administração depois da assembleia geral de 30 de Março de 2003.*

*Nestas circunstâncias, será que se deva, sem mais, considerar que o edifício "B" deixou de ter um órgão de natureza executiva como todos os inconvenientes que disso acarretaria para os respectivos condóminos e os terceiros a quem os assuntos relacionados com o edifício em questão possam interessar?*

*Crê-se que não.*

*É que, não é discipiendo um aspecto referido pela Autora. Qual seja, o de a propriedade horizontal é o modelo de propriedade dominante na nossa sociedade. As exigências de estabilidade social requerem obviamente uma solução.*

*Mas, com isso estar-se-á perante uma lacuna jurídica?*

*Segundo J. Baptista Machado, in Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador, Almedina. Coimbra, 1990, pg. 200, tanto a descoberta como o preenchimento da lacuna deve ser feito com recurso à analogia.*

*No que à existência da lacuna diz respeito, constata-se que o artigo 455º, n.º 2, do Código Comercial prevê que, depois de caducado o mandato dos administradores das sociedades anónimas, estes se mantenham em funções até sejam substituídos por novos administradores.*

*Ora, essa norma destina-se a acautelar os interesses da sociedade e de terceiros contra qualquer paralisação da pessoa colectiva durante o período que medeia entre o termo do mandato dos administradores e a nomeação de novos administradores. Trata-se de uma situação análoga àquelas em que o funcionamento de uma entidade ou de um regime não coaduna com qualquer estagnação.*

*O presente caso é precisamente um daqueles. Há, pois, uma lacuna a preencher também por via da analogia ao abrigo do disposto no artigo 9º do CC.*

*Pelos fundamentos acima expostos, é de entender que a norma do Código Comercial deve ser aplicada analogicamente por serem análogos as situações e os*

*interesses envolvidos.*

*Aliás, a manutenção da administração cessante em funções era uma solução propugnada por Pires da Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, Vol. III, 2ª edição revista e actualizada, Coimbra Editora, Limitada, pg. 452.*

*Pelo que, deve-se reconhecer legitimidade à Autora para prosseguir a presente acção, pois, por força da aplicação analógica da norma do artigo 455º, n.º 2, do Código Comercial, a mesma mantém-se em funções até seja nomeada nova administração do condómino.*

*Nestes termos, é de julgar improcedente a excepção de ilegitimidade da Autora.”*

Somos a concordar com estes argumentos e não fora dar-se o caso de o recorrente a rebater num ou noutro ponto tanta bastaria para nos ficarmos por aqui.

3. Rebate a recorrente o argumento da estabilidade, pretendendo revertê-lo em seu benefício, enquanto diz, ainda que por outras palavras, que a necessidade de estabilidade da administração dos condomínios em Macau, vista a alta concentração habitacional que aqui se verifica, leva a que se privilegie a manutenção das administrações efectivas, mesmo as de facto, sob pena de ruptura na disponibilidade daqueles serviços mínimos básicos e comuns de que os condóminos usufruem na sua vida do dia-a-dia, sob pena de quebra de uma estabilidade e harmonia

convivencial.

Com todo o respeito por esta opinião, cremos no entanto que este argumento é subverter a *ratio* legislativa que deve estar ínsita à análise da legitimidade processual de forma a procurar uma legitimação na actuação. E essa legitimação só pode ser encontrada na lei e nas competências atribuídas a determinados órgãos sob pena de se incorrer numa concepção *terrorista* do poder; sob pena, *argumentum baculinum*, de se terem de passar a legitimar todos os actos de força contra as normas instituídas; sob pena de se subverterem as competências legitimadas pela lei e pela vontade da Assembleia Geral no domínio da Propriedade Horizontal.

A estabilidade que preside à argumentação expendida é aquela que se legitima institucionalmente, *ratione materiae*.

E só não se cria um vazio em termos de administração do prédio se, por inércia na escolha de uma nova Administração, a que foi anteriormente escolhida e legitimada continuar em exercício.

4. Invoca o recorrente a caducidade do mandato por não ter havido *nova deliberação da assembleia* (cfr. n.º 4 do art. 1334º do CC).

Mas, perguntamo-nos, onde é que a lei prevê a caducidade do mandato se tal não ocorrer? Nem a lei o prevê expressamente, nem tal resulta da norma ou do espírito da mesma - cfr. art. 291º do CC -, antes pelo contrário, em nome da racionalidade que os actos de administração

do condomínio requerem, tudo aponta para que aqui a caducidade não se verifique pelo simples decurso do prazo.

O simples decurso do prazo do mandato, normalmente a ser exercido por dois anos, só gerará uma situação de extinção dos efeitos jurídicos se a lei determinante do prazo lhe atribuir esse efeito.<sup>1</sup>

5. Invoca ainda o recorrente um argumento decorrente do Direito Comparado, nomeadamente da legislação portuguesa que nos serve de matriz para daí retirar força em seu proveito.

Sem razão, porém.

Se argumentos se podem retirar dessa análise, eles vão exactamente no sentido de reforçarem a tese de que a Administração eleita continua até nova administração ser eleita. Ao artigo 1435º do CC português, em 1994, foi aditado um n.º 5, prevendo exactamente essa situação - art. 1º do DL267/94, de 25/10.

E importa não esquecer que este aditamento ao artigo vem exactamente na esteira da Doutrina que assinalava já essa necessidade, nomeadamente pela pena de Henrique Mesquita que numa previsão normativa similar à de Macau, apontava a necessidade de aplicar analogicamente ao caso o regime dos gerentes das sociedades (art. 987º

---

<sup>1</sup> - Cunha de Sá, Caducidade, 1º, 68

do CC port.).

6. Esta mesma solução não deixa de ser preconizada pela Doutrina autorizada, neste particular pelas palavras de P. Lima e A. Varela, tal como assinalado na douta sentença recorrida, enquanto dizem:

*“Se, findo o período de dois anos, o administrador não vir renovada a sua nomeação, como a lei permite que o seja, as suas funções não cessam imediatamente (não caducam de jure), como sucederia se a sua investidura no cargo tivesse por base um simples contrato. Elas prolongam-se, em princípio, à semelhança do que sucedia com a prorrogatio imperii no direito público romano, até que um novo administrador seja nomeado ou que o administrador em exercício deponha, de facto, o seu cargo.*

*O administrador poderá também renunciar ao cargo, antes de findo o prazo de dois anos, devendo, no entanto, continuar no exercício das suas funções até que outro seja provido nelas. Ressalva-se, de acordo com os princípios gerais, o caso de incapacidade superveniente (permanente ou acidental)”.*

7. Há ainda um argumento que se afigura não ser despiciendo.

Na tese da recorrente a A. seria parte legítima porque o seu mandato se mostraria expirado.

Então, e onde residiria a legitimidade da recorrente, enquanto administradora de facto? Poder-se-ia ela eternizar na administração por

qualquer tempo, não estando sujeita a quaisquer prazos limitativos do seu mandato?

Não se afigura, de todo, razoável, esta leitura, tanto mais que o artigo 1344º, n.º 1 do CC determina que seja o próprio administrador de facto ou até o promotor do empreendimento a convocar a assembleia do condomínio. Ora se esta não reuniu quando devia, aceitando os condóminos essa inércia, daí não resulta que quem haja de tirar proveito dessa situação seja o administrador de facto em detrimento da administração regulamente eleita e constituída.

Por todas as razões acima aduzidas não se afigura que o caso mereça maior desenvolvimento, donde sermos a confirmar a decisão recorrida.

#### **IV - DECISÃO**

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

Custas pela recorrente.

Macau, 12 de Maio de 2011,

João A. G. Gil de Oliveira (Relator)

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho