

Processo n.º 189/2001

Data do acórdão: 2004-3-11

(Recurso civil)

Assuntos:

- dever de decisão do tribunal de recurso
- reclamação do despacho do relator
- art.º 620.º, n.º 1, do Código de Processo Civil de Macau
- art.º 631.º, n.º 5, do Código de Processo Civil de Macau
- personalidade judiciária
- assembleia de condóminos de prédio urbano em regime de propriedade horizontal
- administradora de facto
- obrigação de prestação de contas

S U M Á R I O

1. O tribunal de recurso só tem obrigação de decidir das questões concretamente colocadas pela parte recorrente nas conclusões da sua minuta de recurso, e já não de aquilatar da justeza ou não dos fundamentos ou razões pela mesma invocadas para sustentar a procedência das suas pretensões.

2. A parte que concretamente não fique prejudicada por despacho do relator, não pode deduzir reclamação do mesmo para conferência nos termos do art.º 620.º, n.º 1, do Código de Processo Civil de Macau.

3. Caso todas as questões materialmente postas pela parte recorrente na sua alegação de recurso já tenham sido suficientemente rebatidas pelas considerações tecidas pelo juiz *a quo* no texto da decisão recorrida, o Tribunal de Segunda Instância pode limitar-se a negar provimento ao recurso remetendo integralmente aos fundamentos daquela decisão, nos termos nomeadamente permitidos pelo disposto no n.º 5 do art.º 631.º do Código de Processo Civil de Macau.

4. A assembleia dos condóminos de um prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal tem personalidade judiciária para ser parte no processo, por consistir num património autónomo semelhante, e tem também legitimidade para interpor acção especial de prestação de contas contra a administradora de facto do prédio em causa.

5. Qualquer entidade que presta de facto funções próprias da administração de um edifício, mesmo que não tenha sido prévia e legalmente nomeada como administradora desse edifício pela respectiva assembleia dos condóminos, tem obrigação de prestar contas dessa administração perante a assembleia, porquanto o que importa decisivamente na obrigação de prestação de contas é o facto da

administração de bens exclusivamente alheios ou também alheios, seja qual for a sua fonte.

O relator,

Chan Kuong Seng

Processo n.º 189/2001

(Recurso civil)

Recorrente (ré): Companhia de Administração de Propriedades (A), Limitada

Recorrida (autora): Assembleia de Condóminos do Edifício (B) Garden

Tribunal a quo: Tribunal singular do 6.º Juízo do Tribunal Judicial de Base

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

I. No âmbito da acção especial de prestação de contas entretanto registada sob o n.º 177/99* do 6.º Juízo do Tribunal Judicial de Base (TJB) e movida pela “Assembleia de Condóminos do Edifício (B) Garden”, para o efeito representada por “(C), Serviços de Gestão e Segurança de Propriedades, Limitada” como sociedade administradora do condomínio do mesmo edifício, contra a “Companhia de Administração de Propriedades (A), Limitada” (encontrando-se ambas as partes já melhor identificadas nos autos), foi a seu tempo proferido pelo Mm.º Juiz titular

da acção o seguinte saneador-sentença:

<<DESPACHO SANEADOR-SENTENÇA

Nos presentes autos de prestação de contas, vem a ré na sua contestação invocar a ilegitimidade e a falta de personalidade judiciária da autora.

No que respeita à questão de (i)legitimidade da autora, temos de dizer que com a vigência do regime jurídico da propriedade horizontal (Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro), actualmente integrado no Código Civil de Macau, o legislador pretendia atribuir aos condóminos de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal mais poderes para reger por si o local onde vivem, concedendo competências próprias à assembleia dos condóminos, que é constituída por todos os proprietários das diversas fracções autónomas do prédio, para decidir de todas as matérias relacionadas com a administração do prédio em que moram.

Assim sendo, in casu, dúvidas não restam de que tem ela legitimidade para interpor a acção referida nos presentes autos, não obstante se encontrar ela representada pela sociedade administradora (C), Serviços de Gestão e Segurança de Propriedades, Limitada.

Pois, é sabido que nos termos do art.º 35.º, n.º 1 do RJPH, consagra-se que "*o administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução de funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia*", o que significa que, sendo o administrador escolhido pela assembleia dos condóminos para desempenhar essencialmente funções de administração das partes comuns do edifício (art.º 22.º, n.º 1 e 31.º, n.º 1 do RJPH), e tendo aquele legitimidade para agir em juízo, como diz a lei, seria

absurdo dizer que a própria assembleia já não tinha essa mesma legitimidade, já que esta tem competência para eleger e exonerar o próprio administrador.

Por outro lado, a intervenção da assembleia dos condóminos não implica necessariamente a intervenção de todos os seus condóminos, pois a lei é claro ao referir que *"a administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos..."* (artº 22º, nº 1 do RJPH) , *"a assembleia também reunirá quando for convocada pelo administrador, ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do valor do edifício"* (artº 23º, nº 3 do RJPH), *"as deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria de votos representativos do valor do edifício"* (artº 25º, nº 1 do citado regime), isto é, a lei não exige a intervenção de todos os condóminos de um prédio para efeitos de deliberação de algum assunto relacionado com a administração do prédio em regime de propriedade horizontal, pois o legislador é ciente que a intervenção de todos os condóminos consistiria numa solução quase impossível, pelo que adoptou-se um regime mais flexível.

Por outro lado, invocou ainda a ré a falta de personalidade judiciária da autora.

Salvo melhor opinião em contrário, julgo que a excepção invocada não pode deixar de improceder.

Vejamos.

Nos termos da lei, dispõe-se que *"quem tiver personalidade jurídica tem igualmente personalidade judiciária"*. Trata-se de uma disposição geral respeitante à personalidade judiciária, isto é, sempre que alguém tenha personalidade jurídica, terá igualmente personalidade para ser parte no processo. Por outro lado, a lei admite algumas excepções a esta regra, atribuindo personalidade judiciária a entidades que, embora não possuam personalidade jurídica, gozam de

personalidade judiciária, nomeadamente a herança jacente, patrimónios autónomos semelhantes, sucursais, agências, filiais ou delegações, pessoas colectivas e sociedades irregulares, etc... (artº 6º a 8º do CPC [*com nota deste TSI: do texto do Código de Processo Civil de 1967 então vigente em Macau, e aplicável à data da propositura da acção especial subjacente aos presentes autos recursórios*].)

No nosso caso, temos uma assembleia dos condóminos. Poderá configurar como qualquer dessas entidades acima referidas?

Uma vez que a lei de propriedade horizontal atribui legitimidade ao administrador para o mesmo agir em juízo, e sendo este escolhido e nomeado pela assembleia dos condóminos, é absurdo afirmar que esta última não possui personalidade judiciária, ou seja, não possa ser parte no processo.

Por outro lado, é amplamente entendida na doutrina, nomeadamente pelo Professores Antunes Varela e Teixeira de Sousa, que a assembleia dos condóminos tem personalidade judiciária, isto é, pode ser parte no processo, por consistir num património autónomo semelhante. Como diz o Professor Antunes Varela, no seu Manual, 2ª edição, 1985, página 111 e seguintes, "*os patrimónios autónomos semelhantes, que gozam de igual tratamento, são constituídos por aqueles bens ou massas unificadas de bens cuja titularidade seja incerta (doações ou deixas testamentárias a nascituros, concebidos ou não concebidos: art's 952º, 2033º, nº 2, al. a) e 2240º do Cód. Civil) ou que pertençam a um conjunto de pessoas, ao qual seja reconhecida personalidade jurídica (sociedades civis: artº 966º, e associações sem personalidade jurídica: artº 198º, nº 3; comissões especiais para a realização de certos interesses colectivos de carácter difuso: artº 199º, condóminos, na propriedade horizontal: artº 1433º, nº 4 e 1437º, nº 1, todos do Cód. Civil"* (sublinhado nosso)

Nestes termos, julgo não assistir razão à ré no que respeita às duas excepções acabadas de referir.

Veio ainda a ré alegar a irregularidade da representação da autora e do mandato judicial por parte da autora.

Relativamente a esta questão, julgo que dúvidas de maior já deixam de existir, pois, não obstante consistirem os presentes autos numa acção não prevista nas diversas alíneas do artº 34º do RJPH, o que, nos termos da lei (artº 35º, nº 1, in fine) a sua instauração teria necessariamente de ser autorizada pela própria assembleia dos condóminos, tal obstáculo já foi ultrapassado com a nova deliberação da própria assembleia que veio atribuir poderes à representante (C), Serviços de Gestão e Segurança de Propriedades, Limitada para interpor a presente acção e, bem assim, ratificar todo o processado anterior à data da deliberação. Assim, sendo, ficando sanada a irregularidade, cai por terra a excepção levantada.

Finalmente, veio a ré alegar a inexistência da obrigação de prestar contas.

Vejam os.

Vem a ré defender-se alegando que não existe qualquer obrigação de prestar contas, por não existir entre a autora e a ré qualquer relação jurídica da qual resultasse para esta a obrigação de prestar contas à autora.

Ora, segundo a autora, esta afirma que a ré exerceu, desde meados da década de oitenta até 30 de Junho de 1997, as funções de Administradora do edifício (B), ficando assim obrigada de prestar contas.

Porém, na versão da ré, vem a mesma referir que não é Administradora (no seu sentido técnico-jurídico) do edifício em causa, não obstante ter prestado funções a que são atribuídas ao órgão "Administrador".

Trata-se, no fundo, de indagar se as funções exercidas pela ré ao longo dos anos poderão configurar-se como funções a que correspondem um órgão "Administrador" no seu sentido técnico-jurídico, pelo que, sendo uma questão meramente jurídica, cabe a este Tribunal e Juízo decidir, desde já, neste despacho saneador-sentença.

Admitindo a ré que ao longo dos anos, ou seja, desde 1 de Janeiro de 1989 até Junho de 1997, prestou junto do edifício (B) o conjunto de serviços a que estava contratualmente obrigada, nomeadamente foi ela que sempre procedeu ao pagamento de todas as despesas relativas às partes comuns (electricidade, água), foi ela quem assegurou a conservação e limpeza daquelas partes comuns, quem se responsabilizou pela segurança do edifício e pela assistência e manutenção dos elevadores, e ainda quem garantiu a prestação de todos os serviços comuns, tais como fornecimento de gás, intercomunicações e recepção de televisão.

Serão estas tarefas aquelas meramente resultantes de contratos de prestação de serviços, ou serão funções próprias de um órgão "Administrador" no seu sentido técnico-jurídico.

Salvo melhor opinião em contrário, julgo que a situação que temos não pode deixar de ser a segunda hipótese.

Em primeiro lugar, verifica-se que a ré prestou serviços que tendo em conta o seu âmbito e natureza, que estando relacionados com a administração de partes comuns do edifício, não é difícil entender que são funções próprias do órgão "Administrador".

Procedendo ao pagamento de despesas de electricidade, água, assegurando a limpeza das partes comuns, segurança do edifício, assistência e manutenção dos elevadores, garantindo o fornecimento de gás, intercomunicações e recepção de

televisão, pergunta-se, que razão teremos para não atribuir à ré a qualidade de um órgão "Administrador", considerando que todas as funções por ela assumidas se desenvolveram no âmbito do próprio prédio em causa.

Talvez juridicamente a ré não tenha essa mesma qualidade, uma vez que não foi ela escolhida e nomeada pela Assembleia dos condóminos (nem pelo Tribunal). No entanto, face aos serviços por ela prestados, dificuldades de maior não temos de considerar que são funções de administração. Em sentido jurídico, "*administração*" significa "*tudo quanto diga respeito a prover à conservação dos bens administrados e a promover a sua frutificação*", segundo Professor Manuel de Andrade, Teoria Geral da Relação Jurídica, 1960, 2º, página 58 e seguintes.

É entendida quer na jurisprudência quer na doutrina o seguinte princípio geral, "*quem administra bens ou interesses alheios está obrigado a prestar contas da sua administração ao titular desses bens ou interesses*" (cfr. Professor Alberto dos Reis, in Processos Especiais, vol. I, pág. 303)

Não obstante não ter a ré assumido a qualidade de "Administrador" do prédio (B), é certo que durante mais de oito anos, a ré prestou serviços de administração aos condóminos daquele prédio.

Nestes termos, dúvidas não restam de que a mesma tem a obrigação de prestar contas à assembleia dos condóminos.

É entendida na jurisprudência, nomeadamente o Ac. de 24 de Maio de 1990, RL, in CJ Ano XV, T3 pág.126 e Ac. de 15 de Dezembro de 1993, RL [*com nota deste TSI de que este Aresto é tido nesta sede recursória meramente como doutrina*], que "*o que importa decisivamente (na obrigação de prestação de contas, sublinhado nosso) é o facto da administração de bens exclusivamente alheios ou também alheios, seja qual for a sua fonte*".

Aliás, é ainda o próprio regime jurídico de propriedade horizontal que, de certo modo, dá relevância ao "administrador de facto", designadamente no seu artº 44º, nº 1, quando diz "*os administradores, nomeados ou de facto, de condóminos...* ", assim quer a lei atribuir relevância jurídica às entidades que, embora não apresentem juridicamente (isto é, constituídos segundo a lei) como órgão "Administrador", não deixam de possuir os mesmos direitos e deveres.

Pelos fundamentos acima expostos, julgo improcedentes as excepções invocadas pela ré, e por outro lado, condeno a ré na obrigação de prestar contas à autora, durante o período de 1 de Janeiro de 1989 até Junho de 1997, no prazo de dez dias, nos termos do artº1014º, nº 5 do CPC.

Custas pela ré, com a taxa de justiça reduzida metade, nos termos do artº 16º, nº 2, alínea b) do RCT.

Registe e notifique.

[...]>> (cfr. o teor de fls. 90 a 94 dos autos, e *sic*).

II. Inconformada com essa decisão judicial, veio aquela ré recorrer da mesma para este Tribunal de Segunda Instância (TSI), tendo para o efeito, e de moldes seguintes, apresentado em segunda via (na esteira do convite lançado pelo relator da presente lide recursória a fls. 131v dos autos) as conclusões da sua alegação de recurso inicialmente formulada a fls. 98 a 111v (na qual se pedindo, a final, a revogação daquele despacho recorrido com substituição do mesmo por outro que: <<**a**) julgue procedente a excepção da falta de personalidade judiciária da Recorrida, absolvendo, conseqüentemente, a Recorrente da instância;// **b**) se assim não se entender – o que

só por cautela se concebe – deve em qualquer caso ser ordenado o prosseguimento dos autos, com a produção da prova, a fim de se apurar a existência da obrigação de contas, a cargo da Recorrente, com o que ... farão a habitual JUSTIÇA!>> – cfr. o teor de fls. 111 dos autos):

<<1. A Assembleia de Condóminos não goza de personalidade jurídica e, ao contrário do decidido pelo Meritíssimo Juiz *a quo*, também não é um "*património autónomo semelhante*", nos termos entendidos no artigo 6.º do Código de Processo Civil de 1961, **pelo que a aqui Recorrida carece da necessária personalidade judiciária para estar em juízo.**

2. Condóminos e Assembleia de Condóminos são realidades distintas e que não se confundem: os primeiros são proprietários individuais de cada uma das fracções autónomas e comproprietários das partes comuns que compõem o edifício, ao passo que a segunda é um órgão colegial, formado pelos condóminos, ao qual pertence a administração das partes comuns do edifício juntamente com o Administrador – artigos 9.º, 22.º e 25.º da Lei 25/96/M, em vigor à data da interposição da acção.

3. Ora, apenas ao **Condomínio**, como o conjunto dos condóminos, é que a lei, a doutrina e a jurisprudência reconhecem autonomia e personalidade judiciária, mas já não à Assembleia de Condóminos, que é tão somente um dos órgãos de gestão do respectivo património comum.

4. É aos Condóminos, e não à Assembleia dos Condóminos, que cabe o direito de exigir do Administrador a prestação de contas (o correspondente dever vem previsto no artigo 23.º da referida Lei).

5. Por outro lado, **quem pode actuar em juízo são os Condóminos, atribuindo a lei ao Administrador** (ou qualquer outra pessoa designada) **a função de os representar** – artigo 28.º, n.º 4 e artigo 35.º do citado diploma.

6. **É também aos Condóminos**, e não à Assembleia dos Condóminos, **que pertence o fundo comum de reserva** previsto no artigo 20.º da citada Lei n.º 25/96/M.

7. Acolhendo expressamente este entendimento, **o artigo 6.º do Código de Processo Civil Português** (na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 329/A/95) **reconheceu personalidade judiciária ao "*condomínio resultante da propriedade horizontal*".**

8. Também a Relação de Lisboa decidiu que **"a assembleia de condóminos não dispõe de personalidade e de capacidade judiciárias"** (cfr. CJ, 1989, Tomo II, pág. 151).

9. Sem prescindir, sempre se dirá que não existe, *in casu*, qualquer dever da Recorrente prestar contas porque **não se verifica o único facto no qual a Autora, ora Recorrida, fundamentou a sua pretensão** – a alegada qualidade de Administrador do Edifício (B) Garden.

10. Com efeito, **entre a Recorrente e cada um dos condóminos do referido edifício apenas vigorou um contrato de prestação de serviços.**

11. O próprio Meritíssimo Juiz *a quo* considera que *"talvez juridicamente a Ré não tenha essa mesma qualidade [a de Administrador de Condomínio], uma vez que não foi ela escolhida e nomeada pela Assembleia dos Condóminos (nem pelo*

Tribunal)", afirmando peremptoriamente, na parte final do despacho recorrido, "*...não ter a Ré assumido a qualidade de Administradora do prédio (B)*".

12. De resto, saber se a Recorrente exerceu efectivamente o cargo de Administrador não é uma questão meramente jurídica, pelo que, tendo sido expressamente impugnada, a sua resolução (e, conseqüentemente, a da própria obrigação de prestar contas), passa pela prova dos diversos factos vertidos na contestação, prova essa que o Meritíssimo Juiz *a quo* porém considerou desnecessária.

13. Por outro lado, **o despacho recorrido**, condenando a Recorrente na prestação de contas com base no contrato de prestação de serviços – facto diverso do que foi alegado pela Autora/Recorrida – **faz necessariamente apelo a uma causa de pedir diversa daquela que foi articulada na petição inicial, violando o artigo 273.º do Código de Processo Civil de 1961.**

14. Acresce que, também **à luz do referido contrato celebrado entre a Recorrente e cada um dos condóminos do Edifício (B) Garden, não pode aceitar-se a existência do alegado dever de prestação de contas.**

15. Nos termos desse contrato, **os condóminos apenas eram credores de uma prestação de facto**, correspondente ao conjunto de serviços prestados pela Recorrente, que, em contrapartida, recebia uma **prestação pecuniária de valor fixo.**

16. Nos contratos de prestação de serviços, salvo nos casos em que tal obrigação é expressamente convencionada, **o prestador não está obrigado a prestar contas à outra parte:** aos beneficiários dos serviços prestados não assiste

o direito de exigir o reembolso dos valores que excedam as despesas suportadas pelo prestador, e este, por seu lado, não goza do direito de reclamar daqueles importâncias adicionais no caso de os custos serem superiores ao montante mensalmente recebido.

17. Assim, conclui-se que é fundamental para a decisão da causa apurar a que título foram prestados pela Recorrente diversos serviços junto do referido Edifício, pelo que deveria o Meritíssimo Juiz *a quo* ter ordenado o prosseguimento dos autos para a produção da necessária prova.

18. Por último, ainda que se aceite que a Recorrente está obrigada a prestar contas – o que apenas por cautela se concebe –, será forçoso concluir que **a Recorrida é parte ilegítima** na respectiva acção para prestação de contas.

19. Com efeito, se a obrigação de prestação de contas tem a sua fonte no **contrato que cada um dos condóminos**, individualmente considerados (e não a Assembleia dos Condóminos), **celebrou com a Recorrente**, só aqueles que efectivamente pretendessem exercer judicialmente o direito de prestação de contas poderiam interpor a competente acção, e não a Assembleia dos Condóminos, que não é parte do referido contrato.

Termos em que deve o despacho recorrido ser revogado e substituído por outro que:

a) julgue procedente a excepção da falta de personalidade judiciária da Recorrida, absolvendo, conseqüentemente, a Recorrente da instância;

b) se assim não se entender, julgue procedente a exceção da falta de legitimidade da Recorrida, absolvendo, conseqüentemente, a Recorrente da instância;

c) se assim não se entender – o que só por cautela se concebe – deve em qualquer caso ser ordenado o prosseguimento dos autos, com a produção da prova, a fim de se apurar a existência da obrigação de contas, a cargo da Recorrente, com o que V. Exas. farão a habitual JUSTIÇA!

[...]>> (cfr. o teor de fls. 133 a 135v dos autos, e *sic*, conclusões essas em face das quais foi entretanto emitido o seguinte despacho do relator, a fls. 138 a 138v dos autos:

“Por meu despacho de 24/10/2001 (a fls. 131 a 131v dos autos), foi convidada a ré recorrente para “vir apresentar as “novas conclusões (em sentido próprio do termo) da sua alegação de recurso...” e como tal, não para apresentar qualquer novo pedido no recurso.

Ora, o que sucedeu agora foi o seguinte:

A ré recorrente, aproveitando da sede de apresentação de novas conclusões, formulou mais um pedido, qual seja, o de este tribunal ad quem julgar “procedente a exceção da falta de legitimidade da Recorrida, absolvendo, conseqüentemente, a Recorrente da instância” (cfr. fls. 135 – o pedido b) formulado a título subsidiário no recurso sub judice), enquanto as alegações (em sentido amplo do termo), inicialmente apresentadas em 26/6/2001 a fls. 98 a 111v dos autos, não continham este pedido, ainda que a título subsidiário.

Assim sendo, por ter ultrapassado o âmbito do convite formulado no meu despacho anterior, considero não escrita “a parte de pedidos” ínsita na parte final da peça processual ora junta, pela ré recorrente (a fls. 135 a 135v), cumprindo, pois, a este Tribunal ad quem conhecer apenas dos dois pedidos (subsidiários entre si) veiculados nas alegações iniciais de 26/6/2001 (a fls. 110v dos autos).>>, despacho do relator este que, por sua vez, foi objecto de pedido de esclarecimento formulado pela ré ora recorrente a fls. 140 a 142 dos autos, pedido este que veio a ser decidido nos seguintes termos constantes do despacho do relator de fls. 146 a 148 dos autos:

<<[...]

Após notificada do meu despacho de 3 de Dezembro de 2001, a fls. 138 a 138v dos presentes autos de Processo (Recurso Civil) n.º 189/2001 deste Tribunal de Segunda Instância, veio a recorrente “Companhia de Administração de Propriedades (A), Limitada”, através do requerimento apresentado em 19 de Dezembro de 2001, e portanto tempestivamente, a fls. 140 a 142, pedir a esclarecimento do mesmo, ao abrigo do disposto nos art.ºs 572.º, al. a), e 569.º, n.º 3, do Código de Processo Civil de Macau (CPC), a fim de obter esclarecimento “se o despacho de fls. 138 enferma de um lapso, por não ter tido em consideração que a questão da ilegitimidade da Recorrida foi expressamente suscitada nas alegações e conclusões inicialmente apresentadas, ou se apesar disso, entendeu efectivamente considerar não escrito o pedido relativo à falta de legitimidade daquela.”

Notificada a parte contrária, i.e, a recorrida “Assembleia de Condóminos do Edifício (B) Garden”, nos termos e para os efeitos do art.º 573.º, n.º 1, 2.ª parte, do CPC, esta ficou silente.

Cumprido, pois, conhecer do requerimento *sub judice*, nos termos da parte final

do n.º 1 do art.º 573.º do CPC.

Ora, desde logo, cabe observar previamente que do que se pode retirar do teor do pedido de que se ocupa, não é uma eventual incompreensão por parte da ora requerente do teor do despacho de fls. 138 a 138v devido à sua obscuridade ou ambiguidade, mas sim provavelmente a sua incompreensão (por não estar convencida) quanto à decisão por mim tomada nesse despacho.

Não obstante, cumpre responder à recorrente ora requerente que o despacho de fls. 138 a 138v não enferma de nenhum lapso, por o seu autor, antes e aquando do proferimento do mesmo, ter efectivamente em consideração que a questão da ilegitimidade da recorrida foi expressamente suscitada nas alegações e conclusões inicialmente apresentadas, e entender, apesar disso, considerar não escrito o pedido relativo à falta de legitimidade daquela.

Para constatar esta conclusão, basta reler os termos em que foi formulado o despacho em causa:

“Por meu despacho de 24/10/2001 (a fls. 131 a 131v dos autos), foi convidada a ré recorrente para “vir apresentar as “novas conclusões (em sentido próprio do termo) da sua alegação de recurso...” e como tal, não para apresentar qualquer novo pedido no recurso.

Ora, o que sucedeu agora foi o seguinte:

A ré recorrente, aproveitando da sede de apresentação de novas conclusões, formulou mais um pedido, qual seja, o de este tribunal ad quem julgar “procedente a excepção da falta de legitimidade da Recorrida, absolvendo, conseqüentemente, a Recorrente da instância” (cfr. fls. 135 – o pedido b) formulado a título subsidiário no recurso sub judice), enquanto as alegações (em sentido amplo do termo), inicialmente apresentadas em 26/6/2001 a fls. 98 a 111v dos autos, não

continham este pedido, ainda que a título subsidiário.

Assim sendo, por ter ultrapassado o âmbito do convite formulado no meu despacho anterior, considero não escrita “a parte de pedidos” ínsita na parte final da peça processual ora junta, pela ré recorrente (a fls. 135 a 135v), cumprindo, pois, a este Tribunal ad quem conhecer apenas dos dois pedidos (subsidiários entre si) veiculados nas alegações iniciais de 26/6/2001 (a fls. 110v dos autos).”

Ou seja, considerarei claramente no despacho cuja aclaração se requer não escrita a seguinte “parte de pedidos” ínsita na parte final da peça processual então junta pela mesma, constante de fls. 135 a 135v dos autos:

“Termos em que deve o despacho recorrido ser revogado e substituído por outro que:

- a) julgue procedente a exceção da falta de personalidade judiciária da Recorrida, absolvendo, consequentemente, a Recorrente da instância;
- b) se assim não se entender, julgue procedente a exceção da falta de legitimidade da Recorrida, absolvendo, consequentemente, a Recorrente da instância;
- c) se assim não se entender – o que só por cautela se concebe – deve em qualquer caso ser ordenado o prosseguimento dos autos, com a produção da prova, a fim de se apurar a existência da obrigação de contas, a cargo da Recorrente, com o que V. Exas. farão a habitual JUSTIÇA!”

Visto que a expressão “conclusões (em sentido próprio do termo)” empregue no despacho de 24 de Outubro de 2001 (a fls. 131v) quis e quer significar evidente e propriamente como as conclusões através das quais o recorrente conclui, de forma sintética, pela indicação dos fundamentos do recurso interposto, não abrangendo por isso e obviamente a parte de pedidos do recurso, então já formulados pela recorrente a fls. 111v dos autos, de seguinte teor (cfr. a última página da minuta do

recurso apresentada pela recorrente em 26 de Junho de 2001 no Tribunal *a quo*):

“... Termos em que deve o despacho recorrido ser revogado e substituído por outro que:

a) julgue procedente a excepção da falta de personalidade judiciária da Recorrida, absolvendo, conseqüentemente, a Recorrente da instância;

b) se assim não se entender – o que só por cautela se concebe – deve em qualquer caso ser ordenado o prosseguimento dos autos, com a produção da prova, a fim de se apurar a existência da obrigação de contas, a cargo da Recorrente, com o que V. Exas. farão a habitual JUSTIÇA!”

Dest’arte, por entender que o despacho de fls. 138 a 138v não contenha nenhuma obscuridade ou ambigüidade, e sem mais considerações acerca da justeza ou não desse despacho por esta não ser a sede própria para o efeito, **indefiro o requerimento de esclarecimento datado de 19 de Dezembro de 2001 (a fls. 140 a 142 dos presentes autos), com custas do presente incidente pela parte vencida a final, com taxa de justiça fixada em uma UC (MOP\$500,00) (art.º 15.º do Regime das Custas nos Tribunais e art.º 376.º, n.ºs 1 e 2, do CPC).**

[...]>>, despacho último este que, por seu turno, acabou por ser objecto de reclamação para conferência, deduzida pela ré ora recorrente a fls. 150 a 152v dos autos, nela pedindo esta que <<... o douto Acórdão que vier a julgar o presente recurso, apreciando a matéria dos referidos despachos de fls. 138 e 146, inclua uma decisão quanto à questão da ilegitimidade da Recorrida, não só por a mesma ser do conhecimento officioso, mas por ter sido expressamente suscitada nas alegações e conclusões inicialmente apresentadas.>> – cfr. o teor de fls. 152v, e *sic*, tendo a autora ora recorrida, ouvida acerca disso, respondido a fls. 154 a 156 no sentido de não provimento dessa

reclamação).

III. Entrementes, a autora ora recorrida ofereceu contra-alegações no sentido de manutenção da decisão recorrida, concluídas de seguinte maneira:

<<[...]

- i.** Como resulta do art.º 35.º, n.º 1 na Lei 25/96/M, de 9 de Setembro (Regime Jurídico da Propriedade Horizontal), é atribuída legitimidade ao administrador para agir em juízo e, sendo este escolhido e nomeado pela assembleia dos condóminos, decorre necessariamente que esta última possui personalidade judiciária e pode ser parte no processo;
- ii.** Se a Assembleia tem, por virtude de lei expressa, legitimidade para intentar, por si, acções contra terceiros, também terá, necessariamente, personalidade judiciária, pois esta é um pressuposto processual que antecede o da legitimidade, sendo certo que não pode haver legitimidade processual sem se ter personalidade judiciária;
- iii.** Tem sido jurisprudência uniforme que a Assembleia de Condóminos tem personalidade judiciária, tal como o Administrador, ao contrário do condomínio, que dela carece e, consistindo a personalidade judiciária na susceptibilidade de se ser parte, a sua falta em relação ao condomínio arreda a viabilidade da questão da capacidade judiciária do mesmo, em cujo âmbito se levanta a representação como meio do respectivo suprimento;

- iv.** A Assembleia de Condóminos é soberana para nomear quem entenda por bem para representar em juízo a propriedade horizontal, cabendo a esta e a um Administrador a administração das partes comuns do edifício, por isso dizer que a Assembleia de Condóminos está em juízo é o mesmo que dizer que estão em juízo os condóminos, através dela.
- v.** A Assembleia de Condóminos tem personalidade judiciária, isto é, detém a susceptibilidade de estar, por si, em juízo, conforme o Ac. RP, de Portugal, *in* www.dgsi.pt, processo n.º 9220908, de 8 de Fevereiro de 1993, doc. n.º RP199302089220908.
- vi.** Não é necessário, para que se reconheça a qualidade de Administradora da Recorrente, que se verifique que tenha a mesma sido titulada com um contrato, porque, como resulta do art.º 44.º, n.º 1 do RJPH, a lei reconhece a existência de administradores de facto, situação comum em Macau à data da entrada em vigor daquele Regulamento e que é, sem dúvida, a que se verificou em relação à Recorrente.
- vii.** Desde 1 de Janeiro de 1989 até Junho de 1997, a Recorrente prestou junto do edifício (B) o conjunto de serviços a que estava contratualmente obrigada, nomeadamente procedendo sempre ao pagamento de todas as despesas relativas às partes comuns, verificando-se que a Ré prestou serviços que, tendo em conta o seu âmbito e natureza e, estando relacionados com a administração de partes comuns do edifício, se identificam com as funções próprias do órgão “Administrador”;
- viii.** Não é verdade que a Recorrente tenha celebrado contratos individuais de prestação de serviços com cada um dos condóminos, pois o instituto da

propriedade horizontal implica um carácter comunitário de certas partes do edifício, bem como das facilidades que este oferece;

- ix.** Basta atentar na denominação e objecto social da Recorrente, como consta da certidão comercial junta com a petição inicial, para concluir que ela nasceu indubitavelmente para exercer as funções de administradora de propriedades e edifícios, sendo manifesto que a Recorrente prestou serviços de administração de facto;
- x.** A Recorrente foi Administradora de bens alheios e, como tal, é-lhe obrigatória a prestação de contas, obrigação que decorre directamente da lei, do negócio jurídico ou mesmo do princípio geral da boa fé.
- xi.** Quem administra bens ou interesses alheios está obrigado a prestar contas da sua administração, sendo certo que o que importa é o facto da administração de bens alheios, seja qual for a sua fonte; não interessa a intenção do administrador, mas sim o facto da administração;
- xii.** É irrelevante que as prestações pecuniárias que a Recorrente exigia dos condóminos fossem de valor fixo, pois foi ela quem, arbitrariamente, fixou ao longo dos anos os montantes a pagar, e os aumentos que entendia deverem ser realizados, nunca mostrando interesse em cumprir o determinado no art.º 1424, n.º 1, do Cód. Civil de 1966, nem, posteriormente, o art.º 13.º, n.º 1 do RJPH;
- xiii.** É absolutamente irrelevante, para a decisão do Tribunal, o facto de a Recorrente admitir ou não a sua qualidade de Administradora, pois tal qualidade decorre directamente das funções e do papel que desempenhou no período em que prestou serviços no Edifício (B);

- xiv.** Não houve alteração da causa de pedir, pois no duto despacho recorrido apenas se deu como procedente o pedido cuja causa é uma só: a qualidade de administradora de facto da Recorrente;
- xv.** Nos termos do art.º 510.º, n.º 1, al. c), do Cód. Proc. Civil de 1962, em vigor à data da propositura da acção, podia o Tribunal conhecer directamente do pedido, pois o processo continha todos os elementos para uma decisão conscienciosa.>> (cfr. o teor de fls. 121 a 124, e *sic*).

IV. Corridos os vistos de todo o processado anterior pelos Mm.ºs Juízes-Adjuntos, cumpre agora decidir, primeiro, da sorte da reclamação acima referida da ré recorrente (cuja apreciação foi relegada pelo relator para esta sede decisória final nos termos do art.º 620.º, n.º 2, primeira parte, do Código de Processo Civil de Macau, aplicável nos presentes autos em matéria de recurso), e, por último, do recurso interposto do saneador-sentença proferido pelo Mm.º Juiz *a quo*, sendo líquido que este TSI, como tribunal de recurso, só tem obrigação de decidir das questões concretamente colocadas pela ré na presente lide recursória, e já não de aquilatar da justeza ou não dos fundamentos ou razões pela mesma invocadas para sustentar a procedência das suas pretensões, isto porque tal como já explicara o saudoso e insigne **PROFESSOR JOSÉ ALBERTO DOS REIS**, no seu Código de Processo Civil Anotado, Vol. V (reimpressão), Coimbra Editora, 1984, p. 143: “Quando as partes põem ao tribunal determinada questão, socorrem-se, a cada passo, de várias razões ou fundamentos para fazer valer o seu ponto de vista; o que importa é que o tribunal

decida a questão posta; não lhe incumbe apreciar todos os fundamentos ou razões em que elas se apoiam para sustentar a sua pretensão.”

V. Conhecendo em concreto:

Desde já, e quanto à reclamação deduzida pela ré recorrente com os fundamentos por ela alegados a fls. 150 a 152v dos autos, entendemos, depois de analisada a situação, não ser de admitir a mesma reclamação, posto que independentemente do demais, realizamos que a ré reclamante nunca fica em concreto prejudicada pelo então decidido pelo relator, porque a questão de alegada ilegitimidade da autora ora recorrida será conhecida por este Colectivo *ad quem* como uma das questões por ela postas no seu recurso (cfr. mormente o teor do ponto 18 das novas “conclusões” da alegação do recurso apresentadas pela ré a fls. 133 a 135).

Desta feita, não é de admitir efectivamente a reclamação da ré (cfr. o art.º 620.º, n.º 1, do Código de Processo Civil de Macau, no segmento em que se dispõe que “... quando a parte se considere prejudicada por qualquer despacho do relator, ..., pode requerer que sobre a matéria do despacho recaia um acórdão”, e aqui aplicado *a contrario sensu*).

Com isso, vamo-nos ocupar agora do recurso interposto pela ré do saneador-sentença exarado pelo Mm.º Juiz a quo:

A este propósito, e após examinados criticamente todos os presentes autos, com análise, em especial, do teor dos articulados então apresentados

pelas partes e imediatamente anteriores ao proferimento da decisão ora recorrida, e da documentação aos mesmos anexa, bem como consideradas as disposições legais aplicáveis na matéria e aliás já invocadas na decisão ora sob impugnação, é-nos claro que todas as questões materialmente postas pela ré na parte das (“novas”) conclusões da sua minuta do recurso para pretender a revogação do despacho-saneador em causa (i.e., a alegada falta de personalidade judiciária da autora recorrida, a ilegitimidade da mesma recorrida e a assacada inexistência do dever de prestação de contas, com violação pelo Tribunal *a quo* do art.º 273.º do CPC de 1967) já foram suficiente e brilhantemente rebatidas pelas doutas e perspicazes considerações aí tecidas pelo Mm.º Juiz *a quo* (e já acima transcritas *in totum*), às quais nos remetemos aqui integralmente como solução concreta de negação de provimento ao recurso *sub judice*, nos termos nomeadamente permitidos pelo disposto no n.º 5 do art.º 631.º do CPC.

Em suma, é de julgar improcedente o recurso, com manutenção do saneador-sentença nos seus precisos termos.

VI. Dest’arte, e em harmonia com o acima exposto, **acordam em:**

- **não admitir a reclamação deduzida pela ré recorrente a fls. 150 a 152v;**
- **e negar provimento ao recurso interposto pela mesma ré do saneador-sentença proferido pelo Mm.º Juiz *a quo*.**

Custas nesta Instância pela ré.

Macau, 11 de Março de 2004.

Chan Kuong Seng (relator)

João Augusto Gil de Oliveira

Lai Kin Hong