

Processo nº 557/2009

Data do Acórdão: 10MAIO2012

Assuntos:

Assembleia geral do condomínio

Invalidade das deliberações

Nulidade da sentença

Ónus de alegação da causa de pedir

Junção de documentos

SUMÁRIO

1. Para a declaração da invalidade de uma deliberação tomada na assembleia geral do condomínio com fundamento na ilegitimidade de quem convocou, é preciso que seja demonstrado que a assembleia tenha sido convocada por quem não tem poder e não basta a demonstração da simples omissão da identificação dos indivíduos que compõem a entidade convocadora no texto da própria convocatória.
2. No hipótese da impossibilidade da realização de reunião da assembleia geral do condomínio por falta do *quorum*, a realização de nova reunião uma hora depois daquela não constitui violação do disposto no artº 1347º/3 do Código Civil.
3. O autor não pode substituir a exposição das razões de facto pela mera junção de documentos.

4. Ao autor cabe formular a pretensão de tutela jurisdicional que visa obter e expor as razões de facto e de direito em que a fundamenta (artº 389º/1-c) do CPC) e sobre o réu recai o ónus de impugnação dos factos articulados na petição pelo autor (artº 410º/1 do CPC) .

O relator

Lai Kin Hong

Processo nº 557/2009

Acordam em conferência na Secção Cível e Administrativa no Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I

No âmbito dos autos da acção ordinária, registada sob o nº CV3-06-0044-CAO, do 3º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base, foi proferida a seguinte sentença:

SENTENÇA (判決書)

I - RELATÓRIO(敘述部份):

A, 已婚, 中國籍, 及其妻子B, 中國籍, 居於澳門黑沙環看台街155號南暉大廈第二座XX樓XX座; 及

C, 已婚, 中國籍, 居於澳門黑沙環看台街155號南暉大廈第二座XX樓XX、XX座。

於2006年7月14日提起本通常訴訟程序之宣告之訴

針對

“南暉”大廈分層建築物所有人(condóminos), 該大廈位於永安街71-117號、永定72-120號、看台街121-169號及馬場大馬路72-118號, 根據《民法典》第1352條第2款規定由管理機關代理, 該機關由以下成員組成:

- 1)- D, 居於澳門黑沙環馬場海邊大馬路86號南暉大廈第一座XX樓XX;
- 2)- E, 居於澳門黑沙環馬場海邊大馬路86號南暉大廈第一座XX樓XX;
- 3)- F, 居於澳門黑沙環馬場海邊大馬路86號南暉大廈第一座XX樓XX;
- 4)- G, 居於澳門黑沙環馬場海邊大馬路86號南暉大廈第一座XX樓XX;
- 5)- H, 居於澳門黑沙環馬場海邊大馬路86號南暉大廈第一座XX樓XX;
- 6)- I, 居於澳門黑沙環看台街155號南暉大廈第二座XX樓XX;

- 7) - J，居於澳門黑沙環看台街155號南暉大廈第二座XX樓XX；
- 8) - K，居於澳門黑沙環看台街155號南暉大廈第二座XX樓XX座；
- 9) - L，居於澳門黑沙環看台街155號南暉大廈第二座XX樓XX。

有關之理由及依據如下：

- (一) 第一原告為黑沙環看台街155號南暉大廈第二座XX樓XX座的所有權人〔文件一〕；
- (二) 第二原告為黑沙環看台街155號南暉大廈第二座XX樓XX及XX座的所有權人〔文件二〕；
- (三) 上述大廈以分層所有權制度興建，分層所有權設立之登記登錄編號為1891(見文件一及二)；
- (四) 於2006年4月18日，一署名為南暉大廈分層所有人大會籌備委員會發出的“南暉大廈分層所有人大會會議召集書”〔文件三〕；
- (五) 上條所述的召集書並沒任何人簽名；
- (六) 根據《民法典》第1344條的規定：
 - 一、 如分層建築物之所有人尚未舉行大會會議，則實際進行管理之人或策劃建造該建築物之人，又或倘有之負責管理有關分層建築物之實體，在分層建築物之半數單位已被轉讓、或百分之三十之單位已被占用時，應即召集所有人大會之第一次會議，以便選出管理機關、通過本年度之預算及在有必要時制定有關規章及定出火險之保險金額，否則須就因不作出此召集而造成之損害負連帶責任。
 - 二、 分層建築物之所有人大會亦於每年之一月份內透過管理機關之召集而舉行會，以討論及通過上年度之帳目，並通過在本年度執行之開支預算。
 - 三、 經管理機關召，集或經所占份額至少為分層建築物總值之十分之一之分層建築物所有人召集時，所亦須舉行會議。
 - 四、 在第一款及第二款所指之情況下，應召集會議而未召集者，分層建築物之任何所有人均可召集大會或聲請法院命令任何負責人召集大會。
- (七) 因此，只有以下實體有正當性作出上述大廈的分層建築物所有人的

召集：(1)實際管理之人；(2)策劃建造該建築物之人，及；(3)分層建築物的所有人。

- (八) 然而，根據文件三顯示，召集者並非上條所述的任何實體。
- (九) 另一方面，於2006年5月14日，召開了上述大廈的分層建築物之所有人大會。
- (十) 原告並沒有出席會議，且並未就任何決議投贊成票。
- (十一) 會上選出了D、E、F、G、H、I、J、K及L為管理委員會成員；
- (十二) 然而，有關的所有人大會並沒有按照法律規定召集所有的分層建築物所有人，尤其是上述大廈車位的所有權人或占用人；
- (十三) 此外，開會當天只有約40多人出席會議，但有關大廈的獨立單位數目達431個(參閱文件一及二)。
- (十四) 很明顯，出席之所有人數目未達致CC第1347條第3款規定的人數。
- (十五) 此外，在上述的會議當中出現了不規則的情況，尤其是以下的情況：
 - 1) 部份出席的人士並非有關大廈的分層建築物的所有人；
 - 2) 個別人士在不具備代理資格下簽署出席表；
 - 3) 並作出決議
- (十六) 面對這情況，南暉大廈的其中兩名獨立單位所有權人，M(南暉大廈第二座XX樓XX所有權人)及N(南暉大廈第一座XX樓XX所有權人)於2006年6月13日致函予其中一名管委會成員D，要求其提供有關南暉大廈分層建築物所有人大會的會議錄、召集書、召集書的交收紀錄、出席表及其他的相關文件〔文件四、五、六及七〕；
- (十七) 然而，D在收到上述信函後，表示其及管理委員會均拒絕提供何文件；
- (十八) 該項拒絕嚴重違反《民法典》第1349條第6款的規定；
- (十九) 基於此，原告至今無法查閱或獲得關於2006年5月14日召開的南暉大廈分層建築物所有人大會的文件。
- (二十) 被告的行為，顯示出其故意不遵守法律，並將會議中不規則的情況持續下去；
- (二十一) 根據《民法典》〔以下簡稱“CC”〕第1330條規定，分層建築物所有人權利為：

- a) 參與分層建築物所有人大會之會議及投票；
 - b) 按第一千三百四十四條第三款之規定召集分層建築物之所有人大會之特別會議；
 - c) 將認為有助於管理機關執行屬其負責工作之要求向該機關提出；
 - d) 按第一千三百六十條之規定就管理機關之行為向分層建築之所有人大會提出申訴；
 - e) 因管理機關在有過錯下違反其義務而提出針對該機關之司法訴訟；
 - f) 由法律賦予之其他權利。
- (二十二) 同時，根據CC第1351條的規定，原告具正當性對大會非有效的決議提出爭辯。
- (二十三) 被告故意違反CC第1349第6款的規定；
- (二十四) 事實上，2006年5月14日召開的分層建築物所有人大會決議具有以下
的瑕疵；
- 1) 在未經所需之票數通過；
 - 2) 在未經召集之會議上通過；
 - 3) 召集所有人之程序中出現不當情事
- (二十五) 因此，根據CC第1350條第1款d)項及e)項的規定，上述會議的決議屬無效。
- (二十六) 倘若法院認為不是這樣理解，根據CC第1350條第2款的規定，上述會議的決議為可予以撤銷。

基於以上事實的理由及法律的規定，請求作出判決，判處：

- 1)於2006年5月14日召開的南暉大廈分層所有人大會的決議無效；或
- 2)撤銷於2006年5月14日召開的南暉大廈分層所有人大會的決議；
- 3)撤銷為執行上述有關決議而作出的一切行為；
- 4)以及判處被告支付本案的一切訴訟費用。

* * *

Citada a Ré "Comissão da Administração do Condomínio NAM FAI" (南暉大廈管理委員會), veio a apresentar a CONTESTAÇÃO com os fundamentos seguintes:

- 1 ° - Antes de mais, a Ré não pretende impugnar os factos vertidos nos artigos 1 °, 2 ° e 3 ° da P.I. por serem factos objectivos que possam ser comprovados por meio de documentos legais.
- 2 ° - Não correspondem à verdade os alegados nos art °s 4 °, 5 °, 6 °, 7 ° e 8 ° da p.i., a assembleia geral dos condóminos do edifício em causa realizada em 14.05.2006 foi devidamente convocada por 10% dos condóminos, tendo estes subscrito no respectivo convocatório. (Protesta-se juntar os comprovativos no prazo de 10 dias).
- 3 ° - Assim, têm perfeitamente legitimidade para convocar a dita assembleia geral tais condóminos juntamente com a ora Autora, nos termos do art ° 1344 ° do Código Civil e em especial no seu n ° 4.
- 4 ° - Deve salientar que ao contrário do que a lei manda, a sociedade gestora de facto do edifício em causa, "XX Administração de Propriedades, Limitada" (XX 物業管理有限公司) nunca convocou a assembleia geral dos condóminos. (Protesta-se juntar os comprovativos no prazo de 10 dias)
- 5 ° - À semelhança de muitos outros prédios também constituídos no regime de propriedade horizontal em Macau, a gestão das partes comuns do ora Edifício "Nam Fai" (南暉大廈) foi transferida para a referida sociedade de gestão (de facto) pela "Empresa de Construção Civil XX Limitada" (XX 建築公司), em Abril do ano de 1993, sem que tivesse consultado previamente os condóminos do referido prédios ou obtido o consentimento deles.
- 6 ° - Desconhece-se a que título ou com que base legal que pudesse legitimar a referida transferência de gestão do prédio para a aludida sociedade de gestão.
- 7 ° - Desde o momento em que a referida sociedade de gestão do edifício começou a assumir a gestão do referido prédio em 1993, a mesma exigiu aos condóminos desse prédio para lhe efectuar pagamentos diversos, nomeadamente, a título de fundo de reserva ou de caução (MOP\$840,00), de condomínio mensal (MOP\$280,00), de contribuição pelas despesas relacionadas com alegadas reparações diversas, sem que houvesse apresentado contas claras e precisas.
- 8 ° - E, nenhum dos assuntos respeitantes às partes comuns do prédio em causa,

seja de maior ou menor interesse, chegou a ser submetido previamente à consulta, à apreciação ou à aprovação dos condóminos, ao contrário do que está determinado na lei.

- 9° - Assim, os condóminos do prédio *sub judice* nunca concordaram ou aceitaram a forma como a dita sociedade de gestão do prédio tem vindo a gerir o prédio, muito menos o modo de lhes tem pedido para efectuar os pagamentos.
- 10° - Os condóminos apenas procederam aos pagamentos que lhes foram exigidos pela sociedade gestora de facto ou por medo ou por ignorância da lei e dos seus direitos, ou até apenas puramente por não quererem ter qualquer problema ou "sarilho" com ninguém, mesmo que nunca concordassem com tais alegadas despesas perante a falta de informação ou de prestação de contas.
- 11° - Acontece que, pouco a pouco, a referida sociedade gestora, apesar de ser "administradora" de facto do referido prédio, deixou de administrar devida e convenientemente as partes comuns do edifício em causa.
- 12° - Problemas de ordens diversas têm surgido com frequência, nomeadamente, assaltos no interior do edifício, a ausência de reparação da luz nos corredores, a falta de limpeza e/ou de pintura das partes comuns (especialmente nos tectos e nas paredes), a falha na manutenção das condições de higiene (o aparecimento de baratas, mosquitos e ratos), a falta de profissionalismo por parte dos guardas nocturnos que se deixaram de adormecer durante as horas de serviço à noite em vez de procederem à vigilância periódica aos andares e demais espaços comuns do prédio, a insuficiência do número de guardas para proceder a necessária vigilância (por só haver 1 guarda em cada turno de dia e de noite e uma limpeza em cada torre, isto é num total de seis pessoas em 2 torres).
- 13° - A referida situação, além de se tornar insuportável, chegou a colocar em perigo e/ou o bem estar dos condóminos do referido prédio, provocando um ambiente geral de descontentamento no seio dos condóminos.
- 14° - Nesta circunstância, a aludida sociedade de gestão (de facto) do edifício deixou de cumprir das obrigações assumidas (embora de facto), causando a degradação cada vez mais das partes comuns do edifício e provocando, ainda, um ambiente inseguro.
- 15° - Em face da inadequada e má gestão por parte da sociedade de gestão (de facto) do edifício, e a fim de melhor proteger os seus legítimos interesses, os condóminos, com a ajuda e o apoio da Associação Geral dos Moradores de

Macau, convocaram, em 21.03.2004, a primeira Assembleia Geral dos Condóminos do prédio em causa, tendo eleito os membros da Administração do prédio (designada por 南暉大廈業主管理委員會) (A Comissão da Administração do Condomínio Nam Fai), para desempenhar as funções de administração nos termos da lei.

16° - Ora, a assembleia geral dos condóminos realizada em 14.05.2006, que os AA. pretendem por em crise com a presente acção judicial, foi convocado na sequência da última assembleia geral e que tinha por objecto, entre outros, a eleição de novos membros da "Comissão da Administração do Condomínio Nam Fai"(南暉大廈業主管理委員會) - cfr. o ponto nº 6 da respectiva acta deliberativa.

Ficando assim devidamente contestados os factos articulados nos artºs 4º 5º 6º 7º e

17° - Na verdade, conforme expressamente "confessado" pelos AA. nos seus artºs 9º, 10º e 11º da p.i., realizou-se em 14.05.2006 a assembleia geral dos condóminos ora posta em causa, sem a participação dos mesmos AA, e

18° - na qual foram validamente eleitos os novos membros da aludida Comissão, conforme melhor identificados na respectiva acta deliberativa.

19° - Mais uma vez aqui, não é verdade que a assembleia geral dos condóminos ora em causa não foi devidamente convocada, antes pelo contrário, com a ajuda e o apoio da Associação Geral dos Moradores de Macau, foram observados os comandos legais relacionados com a convocação e realização duma assembleia geral dos condóminos,

20° - Tendo os condóminos do edifício incluindo os do parque de estacionamento sido convocados, ou por meio de protocolo, ou por carta registada. (Protesta-se juntar os comprovativos no prazo de 10 dias)

21° - E ainda fixado o convocatório em todos os lugares comuns e públicos do edificio, nomeadamente junto das entradas do edifício e do parque de estacionamento.

22° - Os alegados pelos AA. nos artºs 13º e 14º da p.i, também não correspondem à verdade, visto que conforme o cálculo procedido pela R., participaram na aludida assembleia geral condóminos do edifício em causa que representava mais do que um quarto do valor total do condomínio. (Protesta-se juntar os comprovativos no prazo de 10 dias)

23° - Por outro lado, a assembleia geral dos condóminos em causa realizou-se com

o respeito da lei, em especial, do Código Civil em vigor na parte que lhe é aplicável, sem qualquer assistência nem participação de pessoa(s) estranha(s), excepto os dois representantes da Associação Geral dos Moradores de Macau, os quais foram convidados pela R. para apenas assistir a reunião por aquela associação ter abundantes experiências nos assuntos relacionados com a realização de assembleia geral de condóminos.

- 24° - Importa chamar atenção de que os referidos convidados - os representantes da Associação Geral dos Moradores de Macau não interferiram em nenhum dos assuntos que foram discutivos e votados na assembleia geral ora em causa.
- 25° - No que diz respeito aos alegados nos artºs 16º, 17º, 18º, 19º da p.i., os "factos" ali articulados foram totalmente infundados e falsos, visto que,
- 26° - Após a realização da assembleia geral ora em causa, a R. enviou, or por meio de protocolo, ou por carta registada, uma cópia da respectiva acta deliberativa aos condóminos do edifício, tendo ainda, de igual modo, fixado cópias em todos os lugares comuns e públicos do edificio, nomeadamente junto das entradas do edifício e do ~arque de estacionamento.
- 27° - Embora sendo certo que em 13.06.2006, os condóminos identificados pelos AA. tivesse mandado uma carta exigindo a consulta da acta da assembleia geral, do convocatório e demais livros relacionados com a dita reunião dos condomínios, mas corresponde mais à verdade que tendo os referidos condóminos sido informados pela R. que só podiam consulta-los no local onde se encontrava a funcionar a administração, ora R., eles, por motivo desconhecido, nunca apareceram para esse efeito.
- 28° - Assim, não é verdade que a R. chegou a recusar a mostrar os referidos livros e informação relacionados com a assembleia em causa, nem tão-pouco violou qualquer comando legal, incluindo o previsto no artº 1349º, nº 6 do Código Civil.
- 29° - Quanto ao aspecto jurídico invocado, se remete para a sede e o momento próprias para as futuras alegações, sem prejuízos das eventuais questões de conhecimento officioso.
- 30° - Embora assim, apenas se pretende realçar que a R. tem perfeitamente legitimidade para convocar a assembleia geral dos condóminos ora post em causa, a qual foi validamente convocada e realizada, sendo todas as deliberações nela tomadas legais e válidas, sem ter sofrido de qualquer vício ou irregularidade que possa comprometer a sua nulidade ou anulabilidade.

- 31° - Outro aspecto não menos relevante é que os AA. não estão de boa fé, visto que no plano teórico ou jurídico, os AA. pareceu ter "legitimidade" para intentar a presente acção judicial e por em causa a assembleia geral e suas deliberação em que eles não participaram!
- 32° - Mas, a verdade é que no seio dos quatrocentos e tal condóminos do edifício ora em causa, porquê motivo só os AA condóminos tão ingénuos e que pretendem exercer o seu direito legítimo que a lei lhe confere para por em causa a assembleia geral e suas deliberação em que eles não participaram?
- 33° - A resposta reside no facto de os AA., antes a presente acção judicial, ter feita uma proposta à ora R., segundo a qual caso a R. lhe pagasse uma mensalidade de quatro mil patacas, então os AA. iriam "ajudar mandar" a dita sociedade de gestão de facto embora, a que a R. recusou expressa e imediatamente.
- 34° - Assim, como se pode verificar que os AA são apenas "instrumentos" da sociedade de gestão de facto "XX Administração de Propriedades, Limitada" (XX物業管理有限公司) pois, noutras acções judiciais em que sejam também partes os Autores e a ora Ré, os ora Autores, configuram, curiosamente, testemunhas!

Concluiu, pedindo que deverá a presente acção IMPROCEDER, por não provada e considerar válidas assembleia geral ora em causa, bem como as suas deliberações tomadas, conforme melhor se fundamenta na presente contestação, e consequentemente, absolvendo a Ré dos pedidos, e sendo os Autores condenados nas custas e procuradoria condigna, e com as demais consequências legais.

* * *

Este Tribunal é o competente em razão da matéria e da hierarquia.

As partes são dotadas de personalidade e capacidade judiciária e de legitimidade "*ad causam*".

O processo é o próprio.

Inexistem nulidades, excepções ou outras questões prévias que obstem à apreciação "*de meritis*".

* * *

Procedeu-se a julgamento com observância do devido formalismo.

Os Autores apresentaram as alegações de direito por escrito de fls. 823 e seguintes.

* * *

II- FACTOS(事實部份) :

Dos autos resulta assente a seguinte factualidade com interesse para a decisão da causa:

Da Matéria de Facto Assente:

- Na Conservatória do Registo Predial de Macau encontra-se inscrita a favor do Autor A e B, a aquisição do direito resultante da concessão por arrendamento incluindo a propriedade da construção relativamente à fracção T do 21º andar do Edf. Nam Fai, sito na Areia Preta, Rua da Tribuna nº 155 (*alínea A da Especificação*).
- Na Conservatória do Registo Predial e Macau encontra-se inscrita a favor do Autor C, a aquisição do direito resultante da concessão por arrendamento incluindo a propriedade da construção relativamente às fracções M e N do 21º andar do Edf. Nam Fai, sito na Areia Preta, Rua da Tribuna nº 155 (*alínea B da Especificação*).
- O referido edifício tem 431 fracções autónomas (*alínea C da Especificação*).
- No dia 14 de Maio de 2006, foi realizada uma reunião da assembleia geral do condomínio do dito edifício (*alínea D da Especificação*).
- Nessa reunião, a assembleia geral tomou as deliberações que constam da respectiva acta cujo teor consta de fls. 183 a 186 e aqui se dá por reproduzido (*alínea E da Especificação*).
- Os Autores não assistiram à nem se fizeram representar na dita reunião (*alínea F da Especificação*).

* * *

Da Base Instrutória

- Provado o que consta de fls. 43 (*Resposta aos quesitos 1º e 5º*).

* * *

III-FUNDAMENTAÇÃO (理據) :

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

O presente litígio reconduz-se essencialmente à resolução da seguinte questão:

- (In)Validade da deliberação de 14/05/2006 - por violação das alíneas d) e e) do artigo 1350º do CCM (nulidade), ou violação do artigo 1350º/2 do CCM - anulabilidade.

Ora, o artigo 1350º do C.C.M. tem o seguinte teor:

"1. São nulas as deliberações dos condóminos:

a) Que sejam contrárias à ordem pública, aos bons costumes ou a normas legais destinadas à tutela do interesse público ;

b) Sobre matéria que não esteja, por lei ou por natureza, sujeita a deliberação dos condóminos ;

c) Que, sem o consentimento expresso do condómino beneficiado, violem direitos preferenciais atribuídos a este, nos limites da lei, pelo título constitutivo da propriedade horizontal ;

d) **Que não tenham sido aprovadas pelo número de votos exigido ;** ou

e) **Tomadas em assembleia não convocada, salvo o disposto no n.º 3.**

2. Exceptuados os casos previstos no número anterior, as deliberações da assembleia contrárias à lei ou que violem o regulamento, seja pelo seu objecto, seja por virtude de irregularidades havidas na convocação dos condóminos ou no funcionamento da assembleia, são anuláveis.

3. A comparência de todos os condóminos na reunião sanciona quaisquer irregularidades da convocação, bem como a invalidade da deliberação tomada sobre matéria estranha à ordem de trabalhos, desde que nenhum deles se oponha à realização da assembleia ou ao aditamento."

Ora, ficaram provados os seguintes factos:

- No dia 14 de Maio de 2006, foi realizada uma reunião da assembleia geral do condomínio do dito edifício (*alínea D da Especificação*).
- Nessa reunião, a assembleia geral tomou as deliberações que constam da respectiva acta cujo teor consta de fls. 183 a 186 e aqui se dá por reproduzido

(*alínea E da Especificação*).

- Os Autores não assistiram à nem se fizeram representar na dita reunião (*alínea F da Especificação*).

Depois, na acta da assembleia de 14/05/2006 consigna-se o seguinte:

「『南暉大廈』(第一期及第二期)」

全體分層所有人大會(業主大會)會議紀錄

「南暉大廈」(第一期及第二期)於二零零六年五月十四日，晚上八時三十分，在澳門長壽大馬路355號「坊眾學校」禮堂召開一次全體小業主大會：是次會議乃經過法定之程序召集，並按有關之規定通知各小業主，隨函並附上有關之召集書、議程，而其他因本會內未有資料之小業主，亦於二零零六年五月二日在「南暉大廈」(第一期及第二期)之大堂及停車場出入口張貼有關之召集書(包括有關之議程)作出通知。

大會於第一次召集時間，即晚上八時三十分，因仍未達法定之人數，故一小時後，即九時三十分，根據澳門民法第1347條第3款、第4款及召集書之規定，經第二次召集後召開。而出席大會小業主之人數為四十五人，授權書/委托書之數目為壹百壹拾玖張；總計出席是次大會之業主及代表人數為壹百陸拾四人，其所代表之分額超過大廈總面積的百分之二十五(25%)，符合法律之規定。

按照有關之召集書，是次大會之議程如下：

1. 確定大會表決形式。
2. 確定是次大會議程。
3. 選出及通過大會臨寺主席、副主席及秘書，經出席之分層所有人大會，並授權上述三人代表出席大會的小業主負責編寫及簽署大會之會議記錄。
4. 確定南暉大廈管理機關人數。
5. 確認南暉大廈管理機關候選人名單。
6. 選出南暉大廈管理機關(即管理委員會)，及確定其職務內容如下：
 - *履行法律上規定管理機關(即管理委員會)的一切職務。
 - *代表南暉大廈所有業主選定管理公司；對南暉大廈作出實際管理及與管理公司簽訂的合約。

7.報告南暉大廈管理機關在2004年3月21日以來與XX物業管理公司交涉情況，並議決2004年11月15日與XX物業管理公司協議的正確性。

8.通過決議授權管理機關執行對解決南暉大廈管理問題的相關工作。

9.決議採取招標形式聘請管理公司，授權管理機關，執行招標甄選程序及簽訂管理合同。

10.其他討論事項。

是次大會邀請XXX大律師在法律層面對整個大會進行過程方面提供意見及協助，以便使大會能順利進行。

另大會更榮幸得到澳門街坊會聯合總會負責人XXX先生及XXX先生到場列席，提供意見以作鼓勵及支持。

會議於上述時間開始：

議程1：確定大會表決形式(選舉方式：以舉手方式)

首先，經詢問後，與會小業主及代表對上述提議作出決議，結果無反對票、無棄權票，大會以一致性票數獲得通過，以舉手方式進行點票及通過。

議程2：確定是次大會議程

經詢問後，小業主對上述提議作出決議，結果無反對票、無棄權票，大會以一致性票數獲得通過。

議程3：推舉是次全體大會臨時主席團之成員(主席、副主席及秘書)

首先，經詢問後，有與會小業主提出推舉是次大臨時主席團三位成員之建議，即由D女士為臨時主席；E先生為臨時副主席及I先生為秘書。

對上述提議作出決議，結果無反對票、無棄權票，大會以一致性票數獲得通過。

三位剛獲選為是次大會臨時主席團成員：D女士、E先生及I先生就坐後，是次大會正式交由上述臨時選出之主席團成員：D女士、E先生及I先生主持會議。並正式進入以下議程。

議程4：確定南暉大廈管理機關人數

上述事項首先由臨時主席D女士向大會建議本大廈管理機關成員為九人，一名後補。

經大會主席詢問在場之業主是否有任何動議或意見後，因無其他意見，

將上述提案進行投票表決；結果無反對票、無棄權票，大會以一致性票數獲得通過。

議程5：確定南暉大廈管理機關候選人名單

經大會主席讀出有意參選本大廈管理機關成員即分別為：D女士、E先生、F先生、G先生、H先生、I先生、J先生、K先生、L先生九位正選及一名管理機關後補之候選人為O先生。

經大會主席詢問在場之業主是否有任何動議、意見或是否還有人想加入競選，因無其他意見，亦沒有業主想加入，將上述提案進行投票表決；結果無反對票、無棄權票，大會以一致性票數獲得通過。

議程6：選出南暉大廈管理機關(即管理委員會)，及確定其職務內容如下：

*履行法律上規定管理機關(即管理委員會)的一切職務。

*代表南暉大廈所有業主選定管理公司；對南暉大廈作出實際及與管理公司簽訂的合約。

經大會主席詢問在場之業主是否有任何疑問或意見後，因無其他意見，將上述提案進行投票表決；結果無反對票、無棄權票，大會以一致性票數獲得通過。

議程7：通過決議授權管理機關執行對解決南暉大廈管理問題的相關工作

經大會主席詢問在場之業主是否有任何疑問或意見後，因無其他意見，將上述提案進行投票表決；結果無反對票、無棄權票，大會以一致性票數獲得通過。

(.....) 。」

Ora, aos Autores cabe provar os vícios imputados à forma de convocação da respectiva Assembleia e também da respectiva deliberação, pela vista, não ficou provado nenhum vício dos actos em causa. Pelo contrário, os documentos de fls. 43 e 183 a 185 foram esclarecedores em relação às questões levantadas.

Perante este quadro fáctico, importa ver o que o legislador exige na apreciação de deliberação dos condóminos.

Ora, o artigo 1347º do CCM manda:

“1. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por um número de condóminos que represente mais de metade do valor total do condomínio.

2. Cada condómino tem na assembleia tantos votos quanta a percentagem ou permissão atribuída à sua fracção ou fracções.

3. Se, passada uma hora, da marcada, não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para igual dia da semana seguinte, no mesmo local e à mesma hora, **podendo neste caso a assembleia, salvo quando a lei exija de modo especificado uma determinada maioria legal, deliberar por maioria dos votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do condomínio.**

4. Contudo, tratando-se de assembleia convocada para aprovação do regulamento inicial do condomínio, sendo este obrigatório, ou para aprovação das contas e do projecto de orçamento anuais, a assembleia poderá deliberar sobre esses assuntos, em segunda reunião, pela maioria de votos dos condóminos presentes, independentemente do valor que estes representem no valor total do condomínio, se na convocatória inicial se indicar expressamente essa possibilidade.

5. Sempre que existam condóminos que se expressem apenas numa das línguas oficiais e outros que se expressem apenas na outra, deve a administração, quando possível, providenciar a presença de um intérprete."

Ora, pelo visto, obteve-se a maioria necessária à aprovação da respectiva deliberação, por não se registar nenhum voto de contra, pois os condóminos presentes na Assembleia titularam 26.691 % do valor total do condomínio, sem contar já a percentagem dos parques, senão percentagem seria ainda mais elevada.

Ora, o artigo 1349º do CCM dispõe:

"1. As presenças dos condóminos nas reuniões da assembleia devem constar de um livro de presenças, no qual devem ser incorporadas as listas de presença, de onde conste o nome dos condóminos presentes ou representados, bem como dos representantes destes.

2. As listas de presença referidas no número anterior devem ser assinadas pelos condóminos presentes e pelos representantes dos condóminos ausentes no início das reuniões.

3. São obrigatoriamente lavradas actas das reuniões da assembleia geral do condomínio, redigidas e assinadas por quem nelas tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas hajam participado.

4. A assembleia poderá, porém, conferir um voto de confiança a uma comissão de condóminos presentes, incumbindo-a de redigir a acta da reunião, que

será assinada pelos redactores e pelo presidente da reunião, ou pela administração, quando os seus titulares não façam parte da comissão; nestes casos, é dispensada a assinatura dos outros condóminos presentes.

5. As deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas para os condóminos, para os terceiros titulares de direitos sobre as fracções, bem como para quaisquer possuidores ou meros detentores das fracções.

6. Salvo deliberação da assembleia em sentido distinto, incumbe à administração guardar as actas e facultar a respectiva consulta, quer aos condóminos, quer aos terceiros a que se refere o número anterior.

7. As deliberações da assembleia devem ser afixadas na portaria do edifício, ou de cada um dos edifícios, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, no prazo máximo de 10 dias sobre a sua tomada e por um período mínimo de 15 dias, devendo, sempre que possível, ser acompanhada de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra língua oficial."

No caso, os documentos juntos demonstram que todos estes requisitos foram cumpridos e como tal não merecem reparo os actos em causa.

A propósito desta matéria, escreve-se:

"Estabelecido, delimitado e ultrapassado este primeiro quadro legal, e porque não dizê-lo: esta fase "introdutória", (conferência da legitimidade dos presentes e contabilização dos respectivos votos) deverá ser constituída, de imediato, de entre os presentes, a Mesa da Assembleia, composta em regra: por um presidente e um secretário.

Ao primeiro competir-lhe-á o governo e a condução da sessão, ao segundo, a elaboração da respectiva Acta.

Excepcionalmente, em determinados condomínios, é comum proceder-se, antes de iniciada a ordem do dia, à leitura e aprovação da acta precedente. Ou, pura e simplesmente à respectiva rectificação. São casos, em que por impossibilidade de elaboração, *in loco*, da acta e, respectiva aprovação, se retarda tal momento. Vários factores concorrem para tal: desde da inviabilidade prática, passando pela hora tardia em que a assembleia atinge o seu *terminus* ; para culminar, até, na elevada confiança que os condóminos possuem entre si.

Iniciada a ordem de trabalhos - **debate sobre as matérias agendadas, aquando da convocação** - observemos as formas de deliberação -, ou seja: a constituição de "*quorum*". Ao longo do artigo 1432 o , o legislador, estabeleceu três formas de deliberação: uma regra geral e duas situações excepcionais (unanimidade d

2/3 do valor do edifício). À regra geral corresponde a "*maioria de votos representativos do capital investido*", as restantes dependem do carácter das deliberações a tomar.

(...)

"Aberta a assembleia, a primeira tarefa a realizar é a verificação de poderes, que consiste em estabelecer se os presentes têm o direito de intervir na assembleia, nela votando, e qual o número de votos que tem cada um dos presentes. A tarefa seguinte consiste na constituição da Mesa, com a escolha do presidente e do secretário que, geralmente, é o administrador.

Tais cargos podem recair sobre pessoas estranhas ao condomínio.

Ao presidente incumbe a direcção e a disciplina da assembleia, impondo-se com voz e com autoridade. Porém a falta de nomeação do presidente não invalida a assembleia.

À constituição da Mesa seguem-se a discussão e a votação, sendo essencial que seja redigida acta da assembleia.

Encerrada a sessão, pelo presidente da mesa da assembleia, nova tarefa se adivinha ao administrador em exercício (eleito ou reeleito) : a comunicação, a todos os condóminos ausentes e subsequente à data da assembleia, nº 6 do artigo 1432º: "as deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias." (In "*Manual do Condomínio* ", Ana Sardinha e Francisco Cabral Metelo, 2ª edição, ALMEDINA, pag', 156 e ss.)

É O que se verifica no caso dos autos.

Pelo que, é de julgar improcedentes os pedidos dos Autores.

* * *

Tudo visto, resta decidir.

* * *

IV - DECISÃO (裁決)

Em face de todo o que fica exposto e justificado, o Tribunal julga improcedente a acção e, em consequência decide:

【據上論結，本法庭裁定訴訟理由不成立，裁決如下：】

1) - Julgar-se improcedentes os pedidos dos Autores, deles absolvendo-se a

Ré.

【裁定原告之請求理求不成立，駁回其對被告提起之訴求。】

* * *

Custas pelos Autores.

【訴訟費用由原告支付。】

* * *

Notifique e Registe.

【依法作出通知及登錄本判決。】

Não se conformando com o decidido, vieram os Autores recorrer da mesma concluindo e pedindo:

1. A sentença proferida pelo tribunal recorrido é nula porque OS FUNDAMENTOS ESTÃO EM OPOSIÇÃO COM A DECISÃO, violando o artigo 571.º, n.º 1, al. c) do CPC;
2. A sentença proferida pelo tribunal recorrido é nula porque o mesmo tribunal deixou de pronunciar-se sobre a questão de validade de instrumentos de representação, violando o artigo 571.º, n.º 1, al. d) do CPC;
3. No caso vertente, existe nulidade na convocatória, Assembleia Geral foi convocada pela uma comissão designada por "Comissão Preparatória da Assembleia Geral dos Condomínios do Edifício Nam Fai(南暉大廈分層所有人大會籌備委員會)" e não por qualquer condómino do edifício em causa. A lei não conferia qualquer competência a esta Comissão Preparatória da Assembleia Geral dos Condomínios do Edifício Nam Fai(南暉大廈分層所有人大會籌備委員會) para convocar a assembleia geral do condomínio. Violou o artigo 1344.º 1, 3 e 4 , 1347.º, n.º 1 , 2 e 3, do CCM, devendo considerar-se, deste modo, não convocada a assembleia geral realizada no dia 14 de Maio de 2006, pelo que, devem as deliberações aí tomadas ser consideradas inválidas, e por conseguinte, nulas, ao abrigo do art. 1350.º, n.º1, alínea e) do CCM;
4. Os instrumentos de representação são nulos, violando os artigos 211.º, 279.º e 1346.º, n.º 1, todos do CCM;
5. Na consequência da invalidade dos instrumentos de representação, as

deliberações são ainda inválidas por que não foram aprovadas pelo número de votos exigido, violando as disposições previstas nos artigos 1347.º, n.º 1, 2 e 3, e 1350.º, n.º 1, al. d) do CCM.

6. As deliberações tomadas na assembleia geral realizada no dia 14 de Maio de 2006 são anuláveis, por ter violado o disposto nos artigos 1347.º, n.º 3 e 1350.º n.º 2 do CCM;

Nestes termos, e nos mais de Direito que V. Exas. muito doutamente suprirão, deve:

- (a) ser considerado procedente o presente recurso, decretando nula a sentença do tribunal recorrido;
- (b) ser consideradas a não convocada a assembleia geral realizada no dia 14 de Maio de 2006, pelo que, devem as deliberações aí tomadas ser decretadas inválidas, e por conseguinte, nulas, ao abrigo do art. 1350.º, n.º 1, alínea e) do CCM;
- (c) ser considerada a nulidade de instrumentos de apresentação de condóminos, consequentemente, as deliberações tomadas ser decretadas nulas, por que não foram aprovadas pelo número de votos exigido, violando as disposições previstas nos artigos 1347.º, n.º 1, 2 e 3, e 1350.º, n.º 1, al. d) do CCM.
- (d) ser decretadas anuladas as deliberações tomadas na assembleia geral realizada no dia 14 de Maio de 2006, por ter violado o disposto nos artigos 1347.º, n.º 3 e 1350.º n.º 2 do CCM.

Nada responderam os Réus.

II

Foram colhidos os vistos, cumpre conhecer.

Conforme resulta do disposto nos artºs 563º/2, 567º e 589º/3 do CPC, são as conclusões do recurso que delimitam o seu objecto, salvas as questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras e as que sejam de conhecimento officioso.

Em face das conclusões na petição de recurso, constituem o objecto do recurso as seguintes nulidades da sentença:

- 1. Nulidade por os fundamentos estarem em oposição com a decisão; e**
- 2. Nulidade por omissão da pronúncia.**

Apreciemos.

- 1. Nulidade por os fundamentos estarem em oposição com a decisão**

Os Autores ora recorrentes entendem que ao não declarar a invalidade das deliberações tomadas na assembleia geral do condomínio, a sentença padece da nulidade porque os fundamentos estão em oposição com a decisão.

Para sustentar a sua posição, a recorrente entende que as deliberações são nulas por ter sido violado o disposto nos art^{os} 1344^o/1, 3 e 4 e 1350^o/1-e) do Código Civil e anuláveis por ter sido violado o disposto nos art^{os} 1347^o/3 e 1350^o/2 do Código Civil.

A fim de nos facilitar a análise desses argumentos, é-nos conveniente transcrever a seguir as disposições citadas:

Assembleia geral do condomínio

Artigo 1344.º

(Reuniões)

1. Se os condóminos entretanto não se tiverem reunido em assembleia, o administrador de facto ou o promotor do empreendimento, ou, se a houver, a entidade responsável pela administração do condomínio, devem convocar a primeira reunião da assembleia geral do condomínio para escolha da administração, aprovação do orçamento desse ano e, quando necessário, elaboração do regulamento e fixação do montante do seguro contra o risco de incêndio, logo que metade das fracções estejam alienadas, ou trinta por cento ocupadas, ficando solidariamente responsáveis pelos danos causados se o não fizerem.

2. A assembleia geral do condomínio reúne-se ainda durante o mês de Janeiro de cada ano, mediante convocação da administração, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano em curso.

3. A assembleia também reunirá quando for convocada pela administração, ou por condóminos que representem, pelo menos, um décimo do valor total do condomínio.

4. Não sendo a assembleia convocada quando deveria ser, nos casos dos n.os 1 e 2, qualquer condómino pode convocar a assembleia ou requerer ao tribunal a intimação de qualquer dos responsáveis para a convocar.

Artigo 1345.º

(Convocação)

.....

Artigo 1346.º

(Representação)

.....

Artigo 1347.º

(Funcionamento)

- 1. são tomadas, salvo disposição especial, por um número de condóminos que represente mais de metade do valor total do condomínio.*
- 2. Cada condómino tem na assembleia tantos votos quanta a percentagem ou permilagem atribuída à sua fracção ou fracções.*
- 3. Se, passada uma hora, da marcada, não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para igual dia da semana seguinte, no mesmo local e à mesma hora, podendo neste caso a assembleia, salvo quando a lei exija de modo especificado uma determinada maioria legal, deliberar por maioria dos votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do condomínio.*

4. Contudo, tratando-se de assembleia convocada para aprovação do regulamento inicial do condomínio, sendo este obrigatório, ou para aprovação das contas e do projecto de orçamento anuais, a assembleia poderá deliberar sobre esses assuntos, em segunda reunião, pela maioria de votos dos condóminos presentes, independentemente do valor que estes representem no valor total do condomínio, se na convocatória inicial se indicar expressamente essa possibilidade.

5. Sempre que existam condóminos que se expressem apenas numa das línguas oficiais e outros que se expressem apenas na outra, deve a administração, quando possível, providenciar a presença de um intérprete.

Artigo 1348.º

(Deliberações que exijam unanimidade)

.....

Artigo 1349.º

(Livro de presenças, actas e publicidade d)

.....

Artigo 1350.º

(Deliberações inválidas)

1. São nulas dos condóminos:

a) Que sejam contrárias à ordem pública, aos bons costumes ou a normas legais destinadas à tutela do interesse público;

b) Sobre matéria que não esteja, por lei ou por natureza, sujeita a deliberação dos condóminos;

c) Que, sem o consentimento expresso do condómino beneficiado, violem direitos preferenciais atribuídos a este, nos limites da lei, pelo título constitutivo da propriedade horizontal;

d) Que não tenham sido aprovadas pelo número de votos exigido; ou

e) Tomadas em assembleia não convocada, salvo o disposto no n.º 3.

2. *Exceptuados os casos previstos no número anterior, da assembleia contrárias à lei ou que violem o regulamento, seja pelo seu objecto, seja por virtude de irregularidades havidas na convocação dos condóminos ou no funcionamento da assembleia, são anuláveis.*

3. *A comparência de todos os condóminos na reunião sanciona quaisquer irregularidades da convocação, bem como a invalidade das deliberações tomada sobre matéria estranha à ordem de trabalhos, desde que nenhum deles se oponha à realização da assembleia ou ao aditamento.*

Na óptica dos recorrentes, ficaram nos autos demonstrados factos integradores das causas das invocadas invalidades, mas o

Tribunal *a quo* decidiu em sentido contrário julgando não verificado qualquer dos vícios imputados às deliberações em causa.

Então passemos a analisar cada uma dessas causas alegadamente geradoras da invalidade das deliberações em causa.

(i) A geradora da nulidade:

Afirmaram os recorrentes que a assembleia geral do condomínio não foi convocada por quem tem poder legal para tal, mas apenas por uma entidade denominada Comité preparatório da Assembleia do Condomínio do Edifício Nam Fai (南暉大廈分層所有人大會籌備委員會), uma vez que o tal comité preparatório não se integra em qualquer das entidades ou pessoas referidas no artº 1344º/1, 3 e 4, quais são o administrador de facto, o promotor do empreendimento, a entidade responsável pela administração do condomínio, a administração, um décimo do valor total do condomínio ou qualquer condómino.

Afirmação essa que é apoiada na circunstância de na convocatória não constar a menção de que foi a assembleia geral convocada por qualquer dessas entidades.

Ora, é verdade que, como conforme se vê na convocatória (cf. fls. 43 dos p. autos) cujo teor ficou provado, dela não consta a tal menção.

Todavia, isso não quer dizer sem mais que a assembleia

geral não foi convocada por qualquer das entidades referidas no artº 1344º do Código Civil.

Ora, ao contrário do que sucede com o regime geral das invalidades do negócio jurídico, todas as invalidades, incluindo as nulidades, das deliberações da assembleia geral do condómino só podem ser arguidas por certas entidades ou indivíduos a quem a lei confere a legitimidade – artºs 278º, 279 ambos *a contrario*, e 1351º do Código Civil.

Assim, àquele que arguir a invalidade de uma deliberação cabe alegar e provar factos geradores da invocada invalidade.

In casu, o que os Autores, ora recorrente, lograram provar nos autos é o teor da convocatória cuja cópia se juntou com a petição inicial – *vide fls. 43 dos p. autos*, isto é a assembleia foi convocada pelo Comité preparatório da Assembleia do Condomínio do Edifício Nam Fai (南暉大廈分層所有人大會籌備委員會).

Só que não se pode afirmar, tal como afirmaram os recorrentes, que a assembleia não foi convocada por qualquer das entidades referidas no artº 1344º, pois o tal Comité poderia ter sido perfeitamente representante ou constituído, nomeadamente, por uma certa percentagem dos condóminos ou até por um único condómino.

Aliás, à luz do artº 1345º/3 do Código Civil, é preciso que sejam indicados na convocatória a data, hora, ordem de trabalho e local da assembleia, parece que nem a lei

considera como elemento essencial a menção nela da entidade convocadora.

Assim, para declarar a nulidade de uma deliberação é preciso que seja demonstrado que a assembleia tenha sido convocada por quem não tem poder e não basta a simples omissão da identificação dos indivíduos que compõem a entidade convocadora no texto da própria convocatória.

Inexiste assim a causa dessa invocada nulidade.

(ii) A geradora da anulabilidade:

A outra invalidade das deliberações invocada pelos recorrentes prende-se com o tempo de realização da segunda reunião da assembleia geral.

Entendem os recorrentes que *“dado ser impossível (no caso de passada uma hora, da marcada, não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter quorum....) se considerar convocada nova reunião para uma hora depois da hora inicialmente marcada”*, as deliberações tomadas padecem do vício que consiste na violação do disposto no artº 1347º/3 do Código Civil.

Para sustentar a bondade do seu argumento, citaram a doutrina do Conselheiro Aragão Seia, que ensina: *“É conveniente que na primeira convocatória, prevendo a hipótese de não ser possível efectuar a reunião por falta de quorum, seja desde logo fixada outra data para a sua realização, dispensando-se, assim, as formalidades de uma nova*

convocação. Essa data deve respeitar um intervalo mínimo de uma semana, da data primeira designada. Não se pode efectuar no mesmo dia, embora com dilação horária, para possibilitar que os condóminos que não compareceram por qualquer razão tenha mais uma oportunidade de participarem na assembleia, evitando-se, assim, o recurso imediato a uma deliberação com quorum reduzido, já que em segunda convocação, a assembleia pode deliberar por maioria dos votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.”

Ora, salvo o devido respeito, afigura-se-nos que embora seja defensável esta doutrina na óptica *de jure constituendo*, não nos convence dado que isso não resulta seguramente da letra da lei nem se trata de uma solução vantajosa tendo em conta a natureza das coisas.

Comecemos então pela interpretação da letra da lei.

Diz o artº 1347º/3 do Código Civil que: *se, passada uma hora, da marcada, não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para igual dia da semana seguinte, no mesmo local e à mesma hora, podendo neste caso a assembleia, salvo quando a lei exija de modo especificado uma determinada maioria legal, deliberar por maioria dos votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do condomínio.*

Uma coisa é certa, a lei não impõe como requisito de

validade das deliberações um mínimo do intervalo de tempo entre a primeira e a segunda reunião.

É verdade que a lei dispõe supletivamente que se na convocatória não tiver sido fixada outra data, se considera convocada nova reunião para igual dia da semana seguinte, estabelecendo assim entre a primeira reunião não realizada por falta do *quorum* e a nova reunião um intervalo de uma semana que o legislador reputa como razoável no caso de silêncio do convocador.

Só que sendo supletiva que é, a tal norma apenas se aplica quando nada tiver sido dito na convocatória sobre a data da nova reunião.

O que *in casu* não sucede, pois, como se vê na convocatória, a nova reunião é logo agendada para uma hora depois se a primeira não puder realizar-se, por falta do *quorum* na hora agendada que é 20h30.

Diz a lei que “.....na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data”, parece estar a insinuar que a nova reunião não pode ter lugar mais tarde no mesmo dia.

Todavia não nos parece que seja aceitável essa interpretação.

Imagina-se que se na convocatória estiver fixada a hora para a realização da reunião em 23h30 e caso essa não venha a poder realizar-se por falta do *quorum* a nova reunião passará a ter lugar pelas 00h30 do dia seguinte.

Fica já assim cumprido o disposto no artº 1347º/3 do Código Civil, embora o intervalo de tempo que se medeia entre as duas *datas* seja igualmente uma hora!

Por idêntica razão, não há violação da lei pura e simples por a nova reunião ter lugar no mesmo dia.

Agora, pela natureza das coisas.

Se é certo que o mínimo de uma semana de intervalo possibilita que, como assim ensina a doutrina alegadamente da autoria do Conselheiro Aragão Seia, “os *condóminos que não compareceram por qualquer razão tenha mais uma oportunidade de participarem na assembleia, evitando-se, assim, o recurso imediato a uma deliberação com quorum reduzido*”, não é menos verdade que perdem a oportunidade de participarem na assembleia os condóminos, presentes na primeira reunião fracassada, que por qualquer razão não puderem comparecer na nova data uma semana depois.

Todavia, essa preocupação da doutrina embora defensável *de jure constituendo* como dissemos *supra*, fica largamente aliviada senão neutralizada pela possibilidade legal de quem não puder ou não querer comparecer se fazer representar por pessoa da sua confiança.

Na verdade, a lei a este propósito estabelece uma forma especial, muitíssimo mais simplificada do que no regime geral de representação voluntária, para facilitar a vida de

quem não puder ou querer comparecer pessoalmente mas pretender exercer o seu direito de voto – cf. artº 1346º do Código Civil (à luz do qual o instrumento válido será apenas uma carta dirigida ao presidente da reunião da assembleia geral do condomínio e a apresentação de cópia do documento de identificação do representado).

Não vimos portanto razão para interpretar o artº 1347º/3 Código Civil no sentido de que no caso de não realização da primeira reunião por falta do *quorum*, a segunda não pode ter lugar senão passada uma semana.

Aliás, essa interpretação, nunca *contra legem*, ora por nós defendida, é mais justificável perante a realidade de Macau, em termos da eficiência e bom funcionamento de uma reunião de grande multidão de pessoas, tendo em conta nomeadamente a disponibilidade dos seus residentes por razões de ordem familiar e profissional, o grau não muito elevado do entusiasmo e do interesse dos mesmos em participar em assuntos comunitários e a escassez das instalações disponíveis aptas à realização de uma assembleia geral do condomínio (v. g. a Assembleia Geral do condomínio em causa realizou-se nas instalações de uma escola primária nas imediações, em vez de se realizar nas instalações do próprio complexo dos edifícios).

Assim sendo, é de concluir que *in casu* a realização de nova reunião uma hora depois da primeira não constitui qualquer violação do disposto no artº 1347º/3 do Código Civil.

Improcedem assim os argumentos deduzidos pelos recorrentes para sustentar a violação do disposto no artº 1347º/3, geradora da invocada nulidade das deliberações em causa.

2. Nulidade por omissão da pronúncia.

Entendem aqui os recorrentes que a sentença proferida pelo Tribunal recorrido é nula porque o mesmo tribunal deixou de pronunciar-se sobre a questão de validade dos instrumentos de representação, violando o artº 571º/1-d) do CPC, e os artºs 211º, 279º e 1346º/1 do Código Civil, e defende que são inválidas as deliberações em causa por terem sido arrastadas pela invalidade de todos os instrumentos de representação de alguns votantes na assembleia realizada em 14MAIO2006.

Como vimos na petição inicial, integralmente transcrita na sentença recorrida, reproduzida no relatório do presente Acórdão, os Autores, ora recorrentes, limitaram-se a alegar conclusivamente que uma parte dos participantes na votação não estava habilitada a votar em representação de outrém.

Como se sabe, a lei impõe ao autor o ónus de alegar os factos concretos integradores dos requisitos legais de que depende o efeito jurídico que o autor pretende ver declarado pelo Tribunal através do exercício do direito de acção.

Assim, com o emprego das expressões “*parte dos participantes na votação não esteve habilitada a votar em representação de outrém*” não se mostra cumprido o tal ónus, pois as expressões assim redigidas não passam, em bom rigor, de referências vagas e

juízos conclusivos meramente subjectivos, conseqüentemente insusceptíveis de prova, uma vez que nenhum facto concreto foi alegado para nos demonstrar a identidade dos alegados votantes não habilitados e dos condóminos irregularmente representados, em que consiste a alegada conclusiva falta de habilitação, isto é, por falta absoluta ou por mera irregularidade, formal ou material, do instrumento da representação.....etc.,

Expressões essas naturalmente não foram levadas ao questionário.

Assim, nenhum facto sobre esta questão ficou provado nos autos.

O que os recorrentes vêm defender agora em sede de recurso não é mais do que os juízos e considerações por eles tecidas sobre o teor dos documentos entretanto juntos aos autos pelos Réus a requerimento daqueles (autores) ao abrigo do disposto no artº 455º do CPC.

Na óptica dos recorrentes, ao não pronunciar-se sobre a validade dos instrumentos de representação cuja cópia foi juntada aos autos, a sentença padece da nulidade por omissão da pronúncia prevista no artº 571º/1-d) do CPC.

Importa saber agora se o Juiz deve pronunciar a matéria, embora não alegada pelo autor, mas sim apenas resulta do teor dos documentos por ele juntos aos autos para decidir o pedido inserido na petição inicial.

Como se sabe, ao autor cabe formular a pretensão de tutela jurisdicional que visa obter e expor as razões de facto e de direito

em que a fundamenta (artº 389º/1-c) do CPC) e sobre o réu recai o ónus de impugnação dos factos articulados na petição pelo autor (artº 410º/1 do CPC) .

Na matéria de facto, o juiz tem de cingir-se às alegações das partes, ao passo que na indagação, interpretação e aplicação do direito o tribunal age livremente (artº 567º do CPC).

Teceram agora os recorrentes os seus argumentos com base nos documentos apresentados pelos Réus nos termos do disposto no artº 455º do CPC, põe-se agora a questão de saber se o ónus de alegação das razões de facto, a que se refere o artº 389º/1-c) do CPC, pode ser substituído pela simples junção de documento.

É verdade que doutrina existe aceitando como forma válida de contestação a simples junção de documento.

No que respeitante às formas admissíveis de contestação pelo réu, o Saudoso Prof. Antunes Varela chegou a distinguir entre elas a contestação articulada, a contestação por negação e a contestação por mera junção de documento - *cf. Antunes Varela, in Manual de Processo Civil, 2ª ed. Rev. e Act., pág. 285 e s.s.*

A propósito dessa última que nos interesse agora, o Mestre ensina que:

“A contestação por simples junção de documentos assenta no puro oferecimento real da prova documental, desacompanhada de qualquer alegação escrita sobre os próprios factos a que o documento se refere. Não é mencionada nos textos legais, mas cabe sem dúvida no

espírito da lei, como forma válida de contestação.

A mera junção de documento comprovativo de um pagamento, de uma renúncia, de uma revogação ou de outro acto jurídico, pode bem constituir um meio concludente de contrariar um facto articulado pelo autor, não mero expressivo do que a alegação do facto em contestação articulada. Um sistema processual como o português, mais empenhado na descoberta da verdade dos factos do que na observância dos puros ritos de forma, não pode recusar in limine tal forma de contestação.

Se numa acção de condenação, o réu se limita a requerer a junção aos autos do documento comprovativo do pagamento, remissão, novação ou compensação da dívida cuja cobrança lhe é exigida, não será lícito ao juiz ignorar a contrariedade dos factos articulados pelo autor, de que ele deve conhecer ex officio, nem será lícito duvidar do animus compensandi (art. 848º do Cód. Civil) do réu, no caso de o documento se referir a uma dívida compensatória.” – cf. Antunes Varela, in Manual de Processo Civil, 2ª ed. Rev. e Act., pág. 287 e 288.

Todavia, não encontramos quer texto legal quer doutrina em paralelo no sentido de defender a simples junção do documento é forma válida para o autor expor razões de facto como causa de pedir.

Compreende-se a admissibilidade da simples junção de documentos como forma válida da contestação e não também forma válida para expor razões de facto que constituem causa de pedir, uma vez que ao autor cabe a tarefa de mencionar os factos concretos que servem de fundamento ao efeito jurídico pretendido, por isso esses factos hão de ser articulados ponto a ponto de

modo a que o tribunal possa inteirar-se da causa de pedir, ao passo que a função duma contestação-defesa se limita a repelir a pretensão do autor, negando de frente os factos já articulados pelo autor ou sem afastar a realidade desses factos, contradizendo o efeito jurídico que o autor pretende extrair dele, ou seja, repelir a pretensão do autor dentro de um contexto já traçado por factos concretamente articulados na petição.

Cremos que é por causa disso que o autor não pode substituir a exposição das razões de facto pela mera junção de documentos.

Portanto, *in casu*, por falta dos factos articulados pelos autores no que diz respeito à alegada invalidade dos instrumentos da representação da parte dos votantes na assembleia geral, o tribunal não tem a obrigação nem pode lançar mãos aos simples documentos juntos aos autos, mesmo apresentados pela parte contrária ao abrigo do disposto no artº 455º do CPC, para criar *ex officio* a base fáctica a fim de decidir o pedido dos autores que por razões que vimos *supra*, não cumpriram o seu ónus da alegação da causa de pedir.

Assim, não há omissão da pronúncia por parte do Tribunal *a quo*.

Tudo visto, resta decidir.

III

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam julgar improcedente o recurso interposto pelos Autores, mantendo na íntegra a sentença recorrida.

Custas pelos recorrentes.

Registe e notifique.

RAEM, 10MAIO2012

Lai Kin Hong

Choi Mou Pan

João A. G. Gil de Oliveira