

Proc. n° 1007/2012

(Recurso jurisdicional)

Relator: Cândido de pinho

Data do acórdão: 21 de Fevereiro de 2013

Descritores:

-Administração de condomínio

-Gestão de negócios

-Liquidação em execução de sentença

SUMÁRIO:

I- Uma administração de condomínio *de facto* pode caracterizar uma actividade em gestão de negócios.

II- Não haverá gestão de negócios se a actividade for desenvolvida com a oposição do dono do negócio.

III- O não pagamento das prestações pelos condóminos não configura oposição à administração exercida.

IV- Provada a obrigação por parte dos RR, condóminos, perante o autor, administrador de condomínio em gestão de negócios, se for impossível determinar o respectivo *quantum*, mesmo com recurso à equidade, deve o tribunal remeter a fixação do seu valor para liquidação em execução de sentença, nos termos do art. 560º, nº2 do CPC.

Proc. n° 1007/2012

(Recurso Jurisdicional)

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I- Relatório

A, aliás, XXX, intentou no TJB acção declarativa com processo ordinário contra B e muitos outros, de todos pedindo a condenação no pagamento de quantias determinadas a título de prestações de condomínio em dívida e juros respectivos.

*

Foi, na oportunidade, proferido despacho saneador que julgou improcedente a acção, absolvendo os RR do pedido.

*

Interposto recurso jurisdicional para o TSI, julgado provido, foi o dito despacho saneador revogado e determinado o prosseguimento dos autos.

*

Retomado o curso dos autos, viria a ser proferida sentença, que julgou

improcedente a acção e absolveu os RR do pedido.

*

É dessa sentença que ora vem interposto o presente recurso jurisdicional apresentado pelo autor da acção, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

«1ª Foi o presente recurso interposto da, aliás, douta Sentença que julgou improcedente a acção por não provada, decidindo julgar improcedente o pedido do Autor, deles absolvendo os Réus;

2ª A decisão ora recorrida, quanto a esta questão, decidiu: “ (...) *Resta pois, saber qual é a quota parte dos encargos correntes que cabe a cada um dos Réus pagar.*

Ora, para esse efeito, é indispensável saber o valor das despesas feitas pelo Autor a título de encargos correntes bem como o valor de cada uma das fracções autónomas, pois a administração incidiu sobre vários blocos do edifício de que cada uma das fracções autónomas destes era apenas uma parte.

Nada consta dos autos acerca do valor das fracções autónomas dos Réus, para daí estabelecer a quota-parte das despesas que cabe a cada um deles (cfr. artigo 1332.º, n.º1 do CC)

Ademais, não consta dos autos os valores das despesas feitas pelo Autor a título de encargos correntes com a administração. Está apenas provado que o Autor procedeu ao pagamento de despesas relativas às partes comuns, nomeadamente gastos com a electricidade, água, despesas de reparação dos elevadores e demais despesas.

Ora, na falta desses elementos, nada pode ser fixado a título de despesas de administração a cargo dos Réus”;

3.^a Entendeu, ainda o douto Tribunal *a quo* que estamos na presença do instituto da gestão de negócios e que o **Autor** cumpriu os deveres inerentes a um gestor de negócios;

4.^a Pelo que, está no direito de ser reembolsado das despesas que fez, dos respectivos juros legais a contar do momento em que foram feitas e a ser indemnizado do prejuízo que haja sofrido - cfr. **artigo 462.º, n.º 1 do Código Civil de Macau**;

5.^a Ora, salvo o devido respeito, existe contradição -no raciocínio e na fundamentação da douta Sentença;

6.^a Com efeito, o instituto de gestão de negócios previsto e regulado no **artigo 458.º e seguintes do Código Civil de Macau** pressupõe que o gestor assuma o negócio no interesse e por conta do dono do negócio sem que para tal esteja autorizado;

7.^a Na verdade, *“se a gestão tiver sido exercida em conformidade com o interesse e a vontade, real ou presumível é este obrigado a reembolsar o gestor das despesas que ele fundadamente tenha considerado indispensáveis, com juros legais a partir do momento em que foram feitas, e a indemnizá-lo do prejuízo que haja sofrido”* - cfr. o disposto no **artigo 462.º, n.º 1, do Código Civil**;

8.^a Ora, no período compreendido entre 1990 e Junho de 2005 o edifício foi administrado, de facto, pelo **Autor**, ora **Recorrente**, com o **prévio consentimento do Instituto de Habitação de Macau**;

9.^a Que foi sempre quem procedeu ao pagamento de todas as despesas relativas às partes comuns, nomeadamente, electricidade e água; quem assegurou a conservação e limpeza daquelas; 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 intercomunicadores, manutenção das antenas de recepção do sinal de televisão;

10.^a Para o efeito, para além de ter contratado, por diversas vezes, os serviços de terceiros, é responsável pelo cumprimento dos contratos de trabalho que tem para com o pessoal - num total de 63 assalariados - que desempenharam as funções necessárias à conservação, manutenção, limpeza e guarda do edifício;

11.^a O **Autor** a assumir o cargo de administração de condomínio na qualidade de gestor de negócios, ou seja, de um negócio alheio, já que as partes comuns do edifício pertencem aos condóminos nomeadamente aos ora **RR**;

12.^a Mas administrou tal condomínio sempre no interesse e por conta dos respectivos condóminos que são, quem, nos termos da lei, devem suportar as despesas necessárias à conservação das partes comuns e ao pagamento dos serviços de interesse comum (**artigos 1331 e 1332.º, ambos do código Civil de Macau**), certo sendo que tal encargo é transferido, nos termos do **artigo 1343.º, alíneas a) e c) do mesmo diploma**, para o usufrutuário da fracção e para o promitente-adquirente;

13.^a Tem, assim, o **Recorrente**, nos termos do **artigo 462.º do Código Civil**, direito a exigir a cada um dos **Recorridos** aqui identificados os montantes em dívida nos termos acima descritos;

14.^a Entende o douto Tribunal *a quo* que não cabe “ (...) *ao Autor fixa-las sem atender às despesas efectivamente feitas e o valor de cada uma das fracções autónomas (...)*”.

15.^a Olvidando que estamos perante **habitações sociais cujos valores de condomínio são apresentados ao Instituto de Habitação e só após decisão favorável deste instituto governamental podem os mesmos serem implementados**;

16.^a Os valores a pagar de condomínio foram previamente **aprovados pelo Instituto de Habitação** atendendo aos documentos apresentados pelo ora Recorrente comprovativos dos gastos de administração efectivamente realizados;

17.^a Os valores dos condomínios em habitações sociais não podem ser fixados sem a prévia aprovação do Instituto de Habitação e sem o prévio estudo realizado por este instituto para verificar da legalidade das despesas realizadas;

18.^a Os valores indicados porque aprovados previamente pelo Instituto de Habitação de Macau correspondem na íntegra as despesas de administração efectivamente realizadas;

19.^a Assim sendo, a sentença ora recorrida fez, salvo o devido respeito, uma errada valoração dos factos, **violando o disposto no artigo 458.º, n.º 1 do Código Civil de Macau** e nos **artigos 21.º e 22.º do Decreto-Lei n.º 41/95/M** que regulamenta a administração dos edifícios promovidos em regime de contratos de desenvolvimento para a habitação.

Termos em que, e no sentido em que supra se concluiu, deverá ser dado provimento ao presente recurso, revogando-se a decisão ora recorrida, substituindo-a por outra que julgue o pedido do Autor, ora Recorrente, procedente nos termos então peticionados, assim se fazendo, JUSTIÇA».

*

Em resposta, alguns RR devidamente identificados (que não tinham sido sujeitos beneficiários da extinção da instância por inutilidade superveniente da lide) apresentaram alegações, que terminaram com as seguintes conclusões:

«A) Estão os Recorridos convictos de que a douta Decisão do Tribunal a quo

encontra-se absolutamente correcta e assenta nas adequadas razões de facto e de direito aplicáveis ao caso concreto.

- B) Uma qualquer actividade exercida segundo os preceitos do regime jurídico da Gestão de Negócios, ainda que não requerida pelos Recorridos, regulada nos art.ºs 458.º ss do Código Civil de Macau, atribui ao gestor do negócio o direito a ser reembolsado pelas despesas efectivamente realizadas com a gestão, bem como lhe incumbe a obrigação de prestar contas ao dono do negócio.
- C) Nunca os Recorridos pretenderam tal gestor, tão pouco ratificaram qualquer eventual gestão.
- D) Para que o alegado gestor de negócio possa ser reembolsado das despesas efectuadas no âmbito da gestão, terá de fazer prova que as mesmas foram efectivamente realizadas, sob pena de aquele, ou não vir a ser totalmente ressarcido dos montantes efectivamente dispendidos, ou vir a ser reembolsado em montantes superiores aos efectivamente gastos, constituindo esta última hipótese num Enriquecimento sem Causa.
- E) Os montantes aprovados pelo Instituto de Habitação de Macau, dizem respeito, única e exclusivamente, a valores meramente estimativos, tal como resulta dos n.ºs 1 e 2 do art.º 21.º do Decreto-Lei n.º 41/95/M, não podendo, portanto, serem apreciados como se de verdadeiras despesas efectivamente gastas na gestão se tratassem, e não se sabe como e porquê foram apuradas, face ao Regime vigente da Constituição e Gestão da Propriedade Horizontal.
- F) Por fim, ressalvado o devido respeito, a reprodução integral das alegações de recurso do Recorrente, em sede de conclusões, é violadora do disposto no art.º 598.º do Código do Processo Civil de Macau, pelo que deverá o Recorrente ser cominado com a sanção imposta no n.º 4 desse mesmo artigo.

Termos em que, nos melhores de Direito e sempre com o Mui Douto Suprimento de V. Ex^{as.}, deve o presente recurso ser julgado improcedente, em consequência serem os **RR.** absolvidos do pedido, só assim se fazendo a mais esperada e sã JUSTIÇA!».

*

Cumprido decidir.

II- Os Factos

O tribunal recorrido deu por assente a seguinte factualidade:

- « - O A. é proprietário da empresa comercial denominado “Administração San Seng Zi”, que tem por finalidade a exploração a actividade de administração de propriedades (*alínea A dos factos assentes*).
- No âmbito do contrato de concessão por arrendamento, assinado com a RAEM em 10 de Julho de 1987, a sociedade comercial “Sociedade de Investimento XX Limitada” construiu o prédio urbano sito na Rua Onze, do Bairro Tamagnini Barbosa, s/n, e na Rua Um, do Bairro Tamagnini Barbosa, designado por “Edifício Jardim Cidade Nova”, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 21671, a fls. 188v, do Livro B61 (*alínea B dos factos assentes*).
- O edifício ocupa uma área de 23.658,0000 m² e é composto por vinte e três blocos, sendo integrado por 3.669 fracções autónomas (*alínea C dos factos assentes*).
- O 1º R. B, adquiriu a fracção autónoma, para habitação, designada por “B4” do 4º andar letra B, Bloco 1 “XXX”, do prédio referido em B) dos factos assentes, por

contrato-promessa de 4 de Setembro de 1991, não tendo ainda sido celebrada a respectiva escritura pública (*alínea D) dos factos assentes*).

- O R. B deixou de pagar as prestações referentes aos meses de Abril de 2005 a Junho de 2005, que somam o montante de MOP\$1.027,80 (*alínea E) dos factos assentes*).
- O 36º R., C, adquiriu a fracção autónoma, para habitação, designada pró “G10” do 10º andar letra G, Bloco 11 “XXX”, do prédio referido em B) dos factos assentes, por contrato-promessa de 5 de Novembro de 1988, não tendo ainda sido celebrada a respectiva escritura pública (*alínea F) dos factos assentes*).
- O R. C deixou de pagar as prestações referentes aos meses de Junho de 2003 a Junho de 2005, que somam o montante de MOP\$7.100,00 (*alínea G) dos factos assentes*).
- Os 44ºs RR., D e E, adquiriram a fracção autónoma, para habitação, designada por “F16” do 16º andar letra F, Bloco 14 “XXX”, do prédio referido em B) dos factos assentes, por contrato-promessa de 24 de Fevereiro de 1988, não tendo ainda sido celebrada a respectiva escritura pública (*alínea H) dos factos assentes*).
- Os RR. D e E deixaram de pagar as prestações referentes aos meses de Julho de 2000 a Junho de 2005, que somam o montante de MOP\$16.554,10 (*alínea I) dos factos assentes*).
- O 47º R., F, adquiriu a fracção autónoma, para habitação, designada por “D19” do 19º andar letra D, Bloco 16 “XXX”, do prédio referido em B) dos factos assentes, por contrato-promessa de 8 de Novembro de 1988, não tendo ainda sido celebrada a respectiva escritura pública (*alínea J) dos factos assentes*).
- O R. F deixou de pagar as prestações referentes aos meses de Outubro de 1990 a Junho de 2005, que somam o montante de MOP\$43.222,40 (*alínea K) dos factos assentes*).

- Em data não apurada de 1990, o Autor começou a prestar serviços de administração no prédio em causa *(resposta ao quesito da 2º da base instrutória)*.
- O A. exerceu tais funções até Junho de 2005 *(resposta ao quesito da 3º da base instrutória)*.
- O Autor procedeu ao pagamento de despesas relativas às partes comuns, nomeadamente gastos com a electricidade, água, despesas de reparação dos elevadores e demais despesas *(resposta ao quesito da 4º da base instrutória)*.
- O Autor assegurou a conservação e limpeza do edifício *(resposta ao quesito da 5º da base instrutória)*.
- O Autor garantiu a prestação de serviços comuns tais como fornecimento de gás, manutenção dos intercomunicadores e dos equipamentos de recepção de televisão *(resposta ao quesito da 6º da base instrutória)*.
- Contratando, por diversas vezes, os serviços de terceiros *(resposta ao quesito da 7º da base instrutória)*.
- O Autor teve ao seu serviço assalariados para desempenharem as funções requeridas para conservação, manutenção e limpeza das partes comuns e, ainda para guarda e segurança do edifício *(resposta ao quesito da 8º da base instrutória)*.
- O Autor fixou os valores das prestações mensais *(resposta ao quesito da 9º da base instrutória)*.
- Os RR. G e H prometeram comprar a fracção autónoma, para habitação, designada por "F5" do 5º andar letra F, Bloco 4 "XXX", do prédio referido em B) dos factos assentes, por contrato-promessa de 17 de Agosto de 1987 *(resposta ao quesito da 10º da base instrutória)*.

- As RR. G e H foi entregue a fracção autónoma referida no art.º 10º, em data não apurada mas depois de celebração do contrato-promessa (*resposta ao quesito da 11º da base instrutória*).
- Os RR. G e H não pagaram as prestações fixadas pelo Autor referentes aos meses de Janeiro de 1999 a Junho de 2005 (*resposta ao quesito da 12º da base instrutória*).
- O R. I prometeu comprar a fracção autónoma, para habitação, designada por “F19” do 19º andar letra F, Bloco 5 “XXX”, do prédio referido em B) dos factos assentes, por contrato-promessa de 11 de Junho de 1991 (*resposta ao quesito da 13º da base instrutória*).
- Ao R. J foi entregue a fracção autónoma referida no art.º 13 G, em data não apurada mas depois de celebração do contrato-promessa (*resposta ao quesito da 14º da base instrutória*).
- O R. J não pagou as prestações fixadas pelo Autor referentes aos meses de Março de 1997 a Junho de 2005 (*resposta ao quesito da 15º da base instrutória*).
- O R. Ao K prometeu comprar a fracção autónoma, para habitação, designada por “A15” do 15º andar letra A, Bloco 7 “XXX”, do prédio referido em B) dos factos assentes, por contrato-promessa de 18 de Novembro de 1986 (*resposta ao quesito da 16º da base instrutória*).
- Ao R. Ao K foi entregue a fracção autónoma referida no art.º 16º, em data não apurada mas depois de celebração do contrato-promessa (*resposta ao quesito da 17º da base instrutória*).
- O R. Ao K não pagou prestações fixadas pelo Autor referentes aos meses de Janeiro de 1996 a Junho de 2005 (*resposta ao quesito da 18º da base instrutória*).
- Os RR. L e M prometeram comprar a fracção autónoma, para habitação, designada por

“G20” do 20º andar letra G, Bloco 7 “XXX”, do prédio referido em B) dos factos assentes, por contrato-promessa de 28 de Julho de 1986 (*resposta ao quesito da 19º da base instrutória*).

- Aos RR. L e M foi entregue a fracção autónoma referida no art.º 19º, em data não apurada mas depois de celebração do contrato-promessa (*resposta ao quesito da 20º da base instrutória*).
- Os RR. L e M não pagaram as prestações fixadas pelo Autor referentes aos meses de Janeiro de 2000 a Junho de 2005 (*resposta ao quesito da 21º da base instrutória*).
- O R. N prometeu comprar a fracção autónoma, para habitação, designada por “B5” do 5º andar letra B, Bloco 9 “XXX”, do prédio referido em B) dos factos assentes, por contrato-promessa de 6 de Março de 1986 (*resposta ao quesito da 22º da base instrutória*).
- Ao R. N foi entregue a fracção autónoma referida no art.º 22º, em data não apurada mas depois de celebração do contrato-promessa (*resposta ao quesito da 23º da base instrutória*).
- O R. N não pagou as prestações fixadas pelo Autor referentes aos meses de Janeiro de 1997 a Junho de 2005 (*resposta ao quesito da 24º da base instrutória*).
- Os RR. O e P prometeram comprar a fracção autónoma, para habitação, designada por “F23” do 23º andar letra F, Bloco 9 “XXX”, do prédio referido em B) dos factos assentes, por contrato-promessa de 28 de Outubro de 1986 (*resposta ao quesito da 25º da base instrutória*).
- Aos RR. O e P foi entregue a fracção autónoma referida no art.º 25º, em data não apurada mas depois de celebração do contrato-promessa (*resposta ao quesito da 26º da base instrutória*).
- Os RR. O e P não pagaram as prestações fixadas pelo Autor referentes aos meses de Abril

de 1991 a Junho de 2005 (*resposta ao quesito da 27º da base instrutória*).

- Os RR. Q e R prometeram comprar a fracção autónoma, para habitação, designada por “G13” do 13º andar letra G, Bloco 10 “XXX”, do prédio referido em B) dos factos assentes, por contrato-promessa de 16 de Dezembro de 1986 (*resposta ao quesito da 28º da base instrutória*).
- Aos RR. Q e R foi entregue a fracção autónoma referida no art.º 28º, em data não apurada mas depois de celebração do contrato-promessa (*resposta ao quesito da 29º da base instrutória*).
- Os RR. Q e R não pagaram as prestações fixadas pelo Autor referentes aos meses de Março de 1995 a Junho de 2005 (*resposta ao quesito da 30º da base instrutória*).
- O R. S adquiriu a fracção autónoma, para habitação, designada por “C16” do 16º andar letra C, Bloco 12 “XXX”, do prédio referido em B) dos factos assentes, por contrato-promessa de 27 de Março de 1986, não tendo ainda sido celebrado escritura pública (*resposta ao quesito da 31º da base instrutória*).
- Ao R. S foi entregue a fracção autónoma referida no art.º 31º, em data não apurada mas depois de celebração do contrato-promessa (*resposta ao quesito da 32º da base instrutória*).
- O R. S não pagou as prestações fixadas pelo Autor referentes aos meses de Janeiro de 1994 a Junho de 2005 (*resposta ao quesito da 33º da base instrutória*).
- O R. T adquiriu a fracção autónoma, para habitação, designada por “B14” do 14º andar letra B, Bloco 13 “XXX”, do prédio referido em B) dos factos assentes, por contrato-promessa de 21 de Outubro de 1987, não tendo ainda sido celebrado escritura pública (*resposta ao quesito da 34º da base instrutória*).
- Ao R. T foi entregue a fracção autónoma referida no art.º 34º, em data não apurada mas

depois de celebração do contrato-promessa (*resposta ao quesito da 35º da base instrutória*).

- O R. T não pagou as prestações fixadas pelo Autor referentes aos meses de Abril de 1998 a Junho de 2005 (*resposta ao quesito da 36º da base instrutória*).
- O R. U prometeu comprar a fracção autónoma, para habitação, designada por “F18” do 18º andar letra F, Bloco 15 “XXX”, do prédio referido em B) dos factos assentes, por contrato-promessa de 29 de Abril de 1988 (*resposta ao quesito da 37º da base instrutória*).
- Ao R. U foi entregue a fracção autónoma referida no art.º 37º, em data não apurada mas depois de celebração do contrato-promessa (*resposta ao quesito da 38º da base instrutória*).
- O R. U não pagou as prestações fixadas pelo Autor referentes aos meses de Agosto de 1997 a Junho de 2005 (*resposta ao quesito da 39º da base instrutória*).
- O R. V adquiriu a fracção autónoma, para habitação, designada por “F15” do 15º andar letra F, Bloco 16 “XXX”, do prédio referido em B) dos factos assentes, por contrato-promessa de 7 de Novembro de 1988, não tendo ainda sido celebrado escritura pública (*resposta ao quesito da 40º da base instrutória*).
- Ao R. V foi entregue a fracção autónoma referida no art.º 40º, em data não apurada mas depois de celebração do contrato-promessa (*resposta ao quesito da 41º da base instrutória*).
- O R. V não pagou as prestações fixadas pelo Autor referentes aos meses de Março de 1996 a Junho de 2005 (*resposta ao quesito da 42º da base instrutória*).
- Ao R. B foi entregue a fracção autónoma mencionada em D) dos factos assentes, em data não apurada mas depois de celebração do contrato-promessa (*resposta ao quesito da 43º da base instrutória*).

- Ao R. C foi entregue a fracção autónoma mencionada em F) dos factos assentes, em data não apurada mas depois de celebração do contrato-promessa (*resposta ao quesito da 44º da base instrutória*).
- Aos RR. D e W foi entregue a fracção autónoma mencionada em H) dos factos assentes, em data não apurada mas depois de celebração do contrato-promessa (*resposta ao quesito da 45º da base instrutória*).
- Ao R. F foi entregue a fracção autónoma mencionada em J) dos factos assentes, em data não apurada mas depois de celebração do contrato-promessa (*resposta ao quesito da 46º da base instrutória*).
- O Autor interpelou directamente os RR., para pagamento da prestação mensais (*resposta ao quesito da 47º da base instrutória*).

III- O Direito

1 - O caso

O autor da acção é o dono da empresa comercial de administração de propriedades em nome individual denominada “Administração XXX”.

No âmbito da sua actividade, passou a administrar o prédio identificado nos autos desde 1990 até Junho de 2005, efectuando o pagamento de todas as despesas relativas às partes comuns, nomeadamente referentes a electricidade, água, reparação dos elevadores, entre outras, além de assegurar a conservação e limpeza, o fornecimento de gás e a manutenção dos intercomunicadores e equipamentos de televisão.

Ainda no quadro dessa actividade, fixou o valor das prestações mensais relativas a cada fracção autónoma.

Os RR, apesar de interpelados para tal, não efectuaram o pagamento durante alguns meses, nos montantes apurados na matéria assente e na base instrutória.

*

2- Os antecedentes da decisão recorrida

O despacho saneador de fls. 909/912 tinha considerado que a mera celebração de contratos de promessa de compra e venda das fracções do prédio não os tornava responsáveis pelas despesas de condomínio. Para que tal pudesse acontecer, asseverou, seria necessário que houvesse tradição da coisa, nos termos do art. 1343º, do CC. E considerando que não fora alegada tal tradição e que condóminos apenas são os proprietários das fracções, não poderia fazer-se apelo ao regime da propriedade horizontal para julgar procedentes os pedidos.

Esse mesmo despacho considerou ainda que o instituto da gestão de negócios não se aplicava ao caso, uma vez que o A., de acordo com a prova, não estava a gerir os negócios no interesse dos RR, que eram meros promitentes-adquirentes e não proprietários das fracções.

Também julgou que o instituto do enriquecimento sem causa não se aplicava à situação, por nada ter sido alegado no sentido do locupletamento dos RR à custa do A.

Por isto tudo, achou destituído de fundamento o pedido de condenação dos RR e julgou improcedente a acção.

Esta decisão, porém, não viria a merecer o aplauso do TSI que, em recurso para si interposto, mandou prosseguir os autos com vista ao apuramento da verificação da tradição. E assim foi feito.

*

3- Da decisão recorrida

Produzida a prova, acabaria por ser apurado que os RR, identificados nos “factos assentes” e na “base instrutória”, viriam a obter a entrega das fracções prometidas-comprar. Houve, pois, tradição da coisa em relação a eles.

E na aplicação do direito ao caso, o tribunal concluiu, em primeiro lugar, que o A., enquanto administrador de condomínio, agiu a título de gestão de negócios, ficando no direito de ser reembolsado das despesas que àquele título fizera, reconhecendo desta vez que a responsabilidade pelo respectivo pagamento recaia sobre os RR, por serem promitentes-compradores a quem a fracção fora efectivamente entregue.

Sucedo, porém, que o tribunal “a quo” se deu por impossibilitado de estabelecer a quota-parte das despesas que a cada um deles cumpria satisfazer (art. 1332º do CC) por falta de elementos nos autos nesse sentido, nomeadamente respeitantes ao valor das despesas referentes às partes comuns efectuadas com a electricidade, água e reparação dos

elevadores.

Nesse sentido, desvalorizou a circunstância de ter sido o A. quem fixou o valor das prestações mensais de cada um deles - entendeu que não o podia fazer sem atender às despesas efectivamente feitas e ao valor de cada uma das fracções - e de ter ficado provado que eles deixaram de as prestar com reporte a certos períodos e a determinado valor.

Por fim, justificou a impossibilidade de relegar a liquidação dos montantes para a fase da liquidação de sentença nos termos do art. 564º, nº2, do CPC.

*

4 – Do recurso

Nas alegações do recurso, entende o A da acção que a sua actividade foi de administração de condomínio a título de gestão de negócios, achando-se no direito a ser reembolsado das despesas efectuadas por conta e no interesse dos RR nos termos do art. 462º do CC.

E no que concerne à dificuldade que o tribunal “a quo” sentiu a respeito do apuramento dessas despesas e ao valor de cada fracção autónoma, chamou o recorrente à colação a circunstância de se tratar de habitações sociais, cujos valores de condomínio são apresentados ao Instituto de Habitação e só após decisão favorável deste Instituto podem os mesmos ser implementados. Ora, diz ele, esses valores “...foram previamente aprovados pelo Instituto de Habitação atendendo aos documentos apresentados pelo ora recorrente comprovativos dos gastos efectivamente

realizados”, o que significa que os valores peticionados são “despesas efectivas de administração”, pelo que inexistiria falta de elementos, ao contrário do que o afirmou o tribunal. Desse modo, a decisão recorrida teria cometido uma errada valoração dos factos, violando os arts. 458º, nº1, do CC e arts. 21º 2 22º do DL nº 41/95/M, diploma que regulamenta a administração dos edifícios promovidos em regime de contratos de desenvolvimento para a habitação.

Vejamos, então.

Antes de mais nada, averiguemos da natureza da administração que o A. da acção vem desenvolvendo desde 1990.

Aplicável ao caso era, nessa altura, o Código Civil de 1966. Ora, enquanto o art. 1430º dispunha que a administração das partes comuns do edifício competia à *assembleia de condóminos* e a um *administrador*, o art. 1435º prescrevia que o segundo (*administrador*) devia ser *eleito* e exonerado pela primeira (*assembleia dos condóminos*). Mas o segundo preceito também permitia que se a assembleia o não elegeisse, ele poderia ser nomeado pelo tribunal a requerimento de qualquer dos condóminos.

Dá para inferir, pois, que a lei *exigia* que o cargo de administrador era não só necessário, como implicava uma investidura formal, seja através de deliberação electiva pela assembleia, seja através de uma nomeação judicial.

Com a Lei nº 25/96/M, de 9/09 foram revogadas as disposições do Código atinentes a esta matéria, mas a exigência a que acima nos referimos passou para o corpo geral do diploma, nomeadamente para os arts. 22º e 31º. E a verdade é que este diploma chega a considerar não escritas as cláusulas de quaisquer contratos, subscritos pelos condóminos, das quais possa resultar o seu consentimento ao exercício da administração por entidade não eleita pela assembleia de condóminos ou nomeada pelo tribunal, bem como a cláusula que estipule a renovação automática da prestação de serviços de administração de condomínio e a reputar nulos os acordos de transmissão da administração do condomínio celebrados sem o consentimento da assembleia (art. 32º).

O certo é que durante o período de vigência do CC de 1966 ou da Lei acabada de referir não chegou a verificar-se a referida investidura.

Surgiu, entretanto, o C.C. actualmente vigente, que apresenta dois tipos de administração: uma, simples; outra, complexa. Presumindo que a situação aqui encaixe na primeira, deparamo-nos à mesma com a necessidade de órgãos formais de administração: a assembleia-geral de condomínio (órgão de natureza deliberativa) e a administração (órgão de natureza executiva): art. 1329º.

Como se vê, a sucessão de regimes não trouxe alteração de monta e em todos eles o exercício da administração obriga à existência de órgãos próprios dotados de legitimação formal. E isso aqui não chegou a

acontecer. Logo, só podemos dizer que eram meros poderes de facto os que o autor detinha, através do seu estabelecimento em nome individual.

Serve isto para retirar uma primeira conclusão: a administração que tem vindo a ser praticada pelo autor da acção não está alicerçada numa base jurídica de legalidade e, portanto, não é uma administração *de iure*, mas, em vez disso, é uma mera *administração de facto*, como, aliás, ele mesmo reconhece na petição inicial (v.g, art. 3º e 5º, p.i.).

*

Pergunta-se, de qualquer maneira se, pelas despesas decorrentes de tais actos, não pode, ou não deve, o administrador de facto ser ressarcido.

É aqui que entra o autor a defender que a situação se enquadra juridicamente na *gestão de negócios*.

Ora, a gestão de negócios dá-se quando uma pessoa assume a direcção de negócio alheio no interesse e por conta do respectivo dono, sem para tal estar autorizada (art. 462º do CC). Quer dizer, a gestão sublinha a noção de intervenção por parte de alguém em nome e no interesse de outrem, de quem não é colhida autorização legal ou convencional prévia e para quem serão transferidos os proveitos e encargos da actividade. A gestão tem por pressuposto, então, que a actividade desenvolvida pelo gestor seja feita de harmonia com o interesse objectivamente considerado do dono do negócio e segundo a vontade real ou presumível deste.

Mas, se isto é certo, então do mesmo modo se haverá de concluir que não

haverá gestão de negócios se a actividade for desenvolvida com a oposição do dono do negócio.

No que respeita à administração de condomínio, costumam-se-lhe aplicar a regras do mandato¹. Mas se os condóminos não investiram validamente o administrador, então a administração de facto pode relevar de uma gestão de negócios, desde que verificados os necessários requisitos.

Assim é que, se de alguma maneira os condóminos manifestarem oposição ao desenvolvimento da actividade do administrador de facto, falta ao caso uma das condições da gestão, que é a do negócio estar a ser dirigido por conta e no interesse do dono. Todavia, no caso concreto, a circunstância de os RR demandados não terem efectuado o pagamento das prestações exigidas pelo A. não configura oposição à administração exercida pelo A².

*

Entretanto, o que divide as partes não é a verificação, ou a ausência, dos requisitos da gestão, pelo que a discussão não pode mais passar por aí.

Como é sabido, uma das obrigações dos condóminos é o pagamento dos encargos a que estão sujeitos para conservação e fruição das partes comuns (arts. 1331º, al. d) e 1332º do C.C.). E também certo é que tais encargos, se não satisfeitos pelo obrigado, geram uma dívida que, verificados certos condicionalismos, pode levar à produção de um título

¹ **Menezes Leitão**, A responsabilidade do gestor perante o dono do negócio, pag. 208, 2011 e 211; **Henrique Mesquita**, RDES, 23º, pag. 132-133. Se houver contrato, também não haverá gestão: **Menezes Cordeiro**, A Boa fé no direito civil, pag. 14 e sgs.

² Neste sentido, Ac. do TUI, de 18/04/2012, Proc. nº3/2012.

executivo (art. 1339º do C.C.).

E porque são encargos, por outro lado, conexos com a coisa e por causa dela, diz-se que as obrigações que decorrem da relação do titular do direito real com o bem são *propter rem* ou *ob rem*³. A tal ponto isto é assim que só é obrigado quem for titular do direito real, a menos que a ele renuncie, e que a sucessão nesse direito implica uma sucessão na obrigação e, portanto, no débito.

Mas também o administrador tem funções bem definidas. São as do art. 1357º do CC.

E entre elas, está a de *cobrar as receitas e efectuar as despesas* de condomínio (nº1, al. d)) e *exigir dos condóminos* a sua *quota-parte* nas despesas aprovadas (nº1, al. e)). Ou seja, quando o administrador é eleito, é-o para cumprir e fazer cumprir a lei e o regulamento do condomínio (art. 1340º do CC), o que, quando necessário, passa por impor aos condóminos que satisfaçam os seus deveres e cumpram os seus encargos, levando-os a tribunal se tal for preciso (art. 1357º, nº1, al. i), CC).

Portanto, a *cobrança das receitas e o pagamento das despesas* é função que cabe ao administrador. Se o administrador, nessa tarefa, sentir que as receitas falham por relapsia dos condóminos no cumprimento das suas obrigações, resta-lhe, no quadro de uma boa gestão, accionar em juízo os

³ **Antunes Varela**, in *Obrigações*, pag. 151; **Menezes Cordeiro**, “Direitos Reais”, pag.366-367; **Henrique Mesquita**, in “A Propriedade Horizontal no Código Civil Português, RDES, XXIII, pag. 130; Ac. do STJ de 17/04/2007, Proc. nº 07B577; STJ, de 2/03/2010, Proc. nº 5662/07.5YYPRT-A.51; STJ, de 14/09/2010, Proc. nº 4955/07.6TVLSB.

condóminos faltosos.

E se o administrador paga despesas de electricidade (por exemplo) do seu bolso, sem ter recebido as prestações dos condóminos, diz-se que fica subrogado nos direitos do respectivo credor (fornecedor de energia)⁴

De qualquer modo, em primeira linha, a responsabilidade do administrador é assumida directamente perante os credores do condomínio: os fornecedores de água, de electricidade, etc.

*

Pois bem. O art. 1332º, nº1 do CC diz que as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.

E foi por não se conhecer o valor de tais despesas e a quota-parte que nelas caberia a cada um dos condóminos em função do valor da fracção que a sentença julgou improcedente a acção.

*

O recorrente entende, porém, que não há falta de elementos e que o valor das prestações peticionadas corresponde às despesas aprovadas pelo Instituto de Habitação, dado que se tratava de habitações sociais.

⁴ Neste sentido, *Ac. RP, de 8/03/1993, Proc. nº JTRP00008382.ITIJ.Net.*

Começando, desde logo, por este segundo aspecto, ele representa aquilo que já havia invocado na petição inicial. Era matéria que fora, de resto, levada à base instrutória (ver arts. 2º e 9º), mas que não ficou demonstrada em sede de julgamento da matéria de facto.

Na verdade, em lado nenhum dos factos provados está consignado que a construção do prédio foi promovida em *regime de contrato de desenvolvimento para a habitação*, circunstância que está subjacente ao fundamento do DL nº 41/95/M (art. 1º). Também não se provou que o A. foi escolhido pela sociedade concessionária para administrar o prédio “*com o aval do Instituto de Habitação de Macau*” (quesito 2º e respectiva resposta). Da mesma maneira perdeu-se pelo caminho a arguição de que a fixação dos valores das prestações mensais pelo A. teve a anuência do Instituto de habitação (ver quesito 9º e respectiva resposta).

Por fim, ainda que a discussão da matéria de facto não tivesse o desfecho que teve em sede de julgamento, sempre o art. 21º do diploma que o recorrente invoca deixaria de servir à sua pretensão, pois que a sua previsão é a de um *orçamento* para o ano civil seguinte que a entidade administradora do condomínio é obrigada a apresentar ao IHM. E não é disso que aqui se trata. Servir-lhe-ia já, eventualmente, o comando do também invocado art. 22º do mesmo diploma, mas o certo é que, o seu préstimo sempre haveria de decorrer da natureza e finalidade da construção do prédio em regime de *desenvolvimento para habitação*, que não é líquido que tivesse. E de qualquer maneira, insiste-se nisto, a factualidade respeitante ao valor das prestações, alegadamente com a

anuência do IHM, ficou por demonstrar.

Por conseguinte, improcede nesta parte o recurso.

*

No que respeita à inexistência dos valores das despesas e à quota-parte de cada um dos condóminos em função do valor das suas fracções, é que a questão pode mudar de figura.

Na verdade, se está provado que o A. exerceu a administração de facto, e que o fez no interesse dos RR condóminos a título de “gestão de negócios” (ambas as partes estão nisso de acordo), apenas faltaria saber quais as despesas que sobre cada um recairiam.

Ora, é certo que relativamente a alguns demandados temos apurados os dados individualizados a respeito do valor das prestações não pagas com reporte aos meses em dívida. Será isto suficiente para a condenação?

São valores que decorrem da fixação unilateral (recorde-se que não foi validada pelo IHM) da prestação mensal por parte do A. da acção (resposta ao quesito 9º). Ora, sendo assim, como não sabemos se tais valores de prestações estão de acordo com a permilagem de cada uma das fracções, parece claro que eles não podem ser entendidos “tout court” como sendo a exacta dimensão da obrigação dos demandados.

E se isto se diz desses RR identificados nos “factos assentes”, o mesmo se deve dizer dos restantes, aos quais se refere a “base instrutória”. Quanto a

estes, nem sequer se conhece o valor das prestações, em virtude de apenas se ter apurado o número de meses de prestações não pagas.

Ainda assim, indesmentível é que estes RR são condóminos e beneficiaram da actividade exercida pelo A. da acção nos moldes mencionados nas respostas aos quesitos 4º, 5º, 6º, 7º e 8º. Isto é, sabemos que devem ao A. a quota-parte das despesas que lhes cabem; só não sabemos é quanto.

Somos, por essa razão, a entender, neste caso, que o art. 564º do CPC deve ser accionado, diferentemente do que o ajuizou a 1ª instância. Com efeito, foram alegados e provados os factos constitutivos do direito do A. Ou seja, o critério substantivo do direito invocado está demonstrado, só o não estando a sua quantificação, nem mesmo com recurso à equidade. Portanto, porque está demonstrada a existência da obrigação, não é de aceitar, por razões de justiça, que o tribunal julgue a acção improcedente e se abstenha de condenar os réus⁵.

IV- Decidindo

Nestes termos, acordam em:

1 - Conceder provimento ao recurso, revogando-se a sentença recorrida; e em consequência

⁵ V.g. na RAEM, Ac. do TSI de 16/02/2012, Proc. nº 68/2011; 7/10/2010, Proc. nº nº 3515/03.5TBALM.L1.S1; 19/03/2009, Proc. nº 722/2008. No direito comparado, Ac. STJ, 5/07/2010, Proc. nº 07B2210; 2713.RP, de 17/05/2004, Proc. nº 0452335.

2 - Condenar os RR (relativamente aos quais a instância não foi extinta por inutilidade superveniente da lide, conforme resulta de fls. 666, 742, 846, 872, 886, 895, 909, 926 e 994, 1004, 1019, 1043 e 1045, 1064) a pagar ao A da acção, na proporção das percentagens ou permilagens de cada uma das fracções, as respectivas despesas de condomínio e juros legais, a liquidar em execução de sentença, tendo como limite os valores reclamados no ponto 1 do pedido da petição inicial da acção.

Custas por A. e RR na proporção do decaimentos em ambas as instâncias, em função do que vier a apurar-se em sede de execução de sentença.

Mantém-se o valor de Mop\$ 3.000,00 fixado na sentença da 1ª instância a título de honorários a favor do patrono officioso do réu F, a que acrescem mais Mop\$ 2.000,00 nesta instância.

TSI, 21 / 02 / 2013

José Cândido de Pinho

Lai Kin Hong

Choi Mou Pan