

Processo n° 1040/2009

(Recurso Cível)

Relator: João Gil de Oliveira

Data: 23/Janeiro/2014

Assuntos:

- Administração do condomínio
- Propriedade horizontal
- Contrato- promessa com pagamento integral do preço e entrega das chaves

SUMÁRIO :

É legítimo e merece protecção legal o “contrato de administração de condomínio” feito pelos promitentes-compradores de um prédio com uma dada empresa, tendo sido pago integralmente o preço, com entrega das chaves e tomada da posse das fracções, mesmo no âmbito da legislação pré-vigente ao novo Código Civil.

O Relator,

João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 1040/2009

(Recurso Civil)

Data : **23/Janeiro/2014**

Recorrente : **Companhia de Investimento B, SARL**

Recorrida : **C – Administração de propriedade, Lda.**

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

I - RELATÓRIO

1. **A COMPANHIA DE INVESTIMENTO PREDIAL B, S.A.R.L.**, mais bem identificada nos autos, vem interpor recurso da sentença que julgou parcialmente procedente a acção, condenando a ré, **Companhia de Investimento Predial B, S.A.R.L.**, ora recorrente, a pagar à autora, **C - Administração de Propriedades, Limitada**, ora recorrida, a quantia de MOP\$207.000,00 (duzentas e sete mil patacas), acrescida de juros legais contados desde a data da citação até ao seu integral pagamento.

Para tanto, alega, em síntese conclusiva:

A fundamentação perfilhada pelo tribunal recorrido e, conseqüentemente, a própria decisão condenatória colide frontalmente com a resposta do quesito 18º, violando a sentença recorrida os artigos 659º, n.º2, e 661º, n.º2, do CPC de 1961, aqui aplicável.

O Tribunal a quo não poderia, mesmo com recurso a juízos de equidade, fixar

qualquer valor a título de despesas que a recorrida deixou eventualmente de receber dos condóminos devido à actuação da recorrente.

Convém frisar que o artigo 566º, n.º 3, do CC de 1966, aplicável ao caso sub judice, ao estatuir que "Se não puder ser averiguado o valor exacto dos danos, o tribunal julga equitativamente dentro dos limites que tiver por provados", apenas pretende regular os casos em que exista impossibilidade absoluta de averiguar o valor exacto dos mesmos.

E não os de mera falta de elementos para fixação do respectivo «quantum», designadamente, por motivo de insucesso da prova produzida, como aconteceu precisamente com a recorrida no tocante ao quesito 18º.

Pelo que só em sede de execução de sentença é que eventualmente poderá ser liquidado o montante que a recorrida deixou de receber daqueles condóminos por força da actuação da recorrente, devendo, pois, a sentença ser revogada na parte em que condenou a recorrente no pagamento do montante de MOP\$207.000,00, nos termos supra expostos.

Os contratos de administração em causa são inválidos por incidirem sobre bens alheios e, por essa razão, totalmente inválidos e ineficazes perante terceiros, sendo que o (eventual) consentimento por parte da recorrente não importa a validação dos mesmos: os prédios em causa pertenciam à recorrente e não aos possuidores que outorgaram esses mesmos contratos.

Os promitentes compradores assinaram apenas contratos promessa e a estes não foi atribuída eficácia real pelo que tais promitentes não são titulares de nenhum direito real e, muito menos, proprietários das respectivas fracções autónomas ou comproprietários das partes comuns: em suma, não são condóminos (artigo 1420º do Código Civil de 1966).

Não sendo proprietários nem condóminos careciam, pois, aqueles promitentes compradores de legítima timidez para administrarem os prédios que lhes não pertencem e, muito menos, para contratarem uma empresa para esse efeito.

E mesmo que revestissem essa qualidade, seria sempre necessária uma prévia reunião da Assembleia dos Condóminos, único órgão com competência para deliberar sobre a nomeação do administrador, nos termos do artigo 1435º do Código Civil de 1966.

Não é admissível a concepção de um hipotético "condomínio de facto", que colide frontalmente com as disposições do Código Civil de 1966 (artigos 1430º e ss.) que regulam a administração das partes comuns dos edifícios.

No caso sub judice, competia apenas à recorrente, enquanto proprietária, e à sociedade "D", em respeito do contrato de "joint-venture" outorgado entre estas duas sociedades, o direito de exercer a administração dos edifícios, com vista a prover a sua conservação e a promover a sua frutificação, tomando em linha de conta que estes bens ainda não estavam constituídos em regime de compropriedade.

O acordo de associação celebrado pela recorrente e pela sociedade "D" em 1 de Novembro de 1989 apenas autorizava a cessão de determinada posição contratual quando consentida por escrito pela contraparte, nos termos da cláusula 3a daquele documento e no estrito cumprimento da lei (artigo 424º e ss. do Código Civil de 1966).

A cessão da posição contratual não se presume mas antes caracteriza-se como um contrato pelo qual um dos contraentes, num contrato com prestações recíprocas, transmite a terceiro a sua posição neste contrato, com o expresso consentimento do outro contraente: a cessão não é, pois, um acto abstracto, nem um acto como causa genérica, como quer fazer

crer a autora, ora recorrida, mas cada cessão integra-se num contrato translativo típico.

Ora, não foi acordada pela recorrente e pela sociedade "D", por escrito ou por qualquer outra forma, a cessão de qualquer posição contratual a favor da recorrida no tocante ao contrato de "joint-venture", em particular a posição de administradora dos edifícios em causa, inexistindo assim qualquer contrato translativo típico a favor desta sociedade da posição de administradora dos edifícios em causa.

A dedução do Tribunal a quo de que a recorrente nomeou a recorrida como administradora (provisória) dos referidos edifícios não assenta em qualquer elemento fáctico considerado como assente pelo que deve ser considerada como não escrita e, como tal, irrelevante.

Defender que um promitente comprador pode celebrar contratos daquela natureza é mexer, à luz da legislação aplicável, com o princípio da tipicidade dos direitos reais, o que inevitavelmente gera a invalidade do acto praticado, por ser contrário a preceito legal expresso.

Esses contratos vinculam apenas os seus outorgantes, e não a recorrente que é parte totalmente estranha aos mesmos, não podendo a ora alegante ser responsabilizada pelos danos eventualmente sofridos pela recorrida no exercício da sua actividade a coberto de contratos inválidos e cujo objecto é contrário à lei.

Como proprietária dos bens em causa, assistia à recorrente o legítimo direito de avocar para si a administração dos mesmos, sendo que a conduta da recorrente não se traduziu numa usurpação ilegal da actividade comercial da recorrida, mas representou, tão só, o exercício legítimo de um direito que lhe pertence inequivocamente de administração dos

seus bens e de garantir o bom nome de todo o empreendimento "Jardins XXX", enquanto proprietária dos respectivos edifícios.

Não se vê em que é que o exercício de um direito de administração que cabia legitimamente à recorrente possa exceder os limites impostos pela boa fé e pelos bons costumes (ou ainda pelo fim social ou económico desse direito), como vem pugnado no acórdão recorrido.

Não integra assim abuso de direito o exercício legítimo por parte da recorrente de avocar a administração dos prédios, expulsando guardas que não eram os seus e instalando, em sua substituição, outros da sua confiança de forma a zelarem da segurança daqueles edifícios, estando assim definitivamente afastado o regime prescrito no artigo 334º do Código Civil de 1966.

Verificando-se a falta do facto ilícito culposo, ressalta a conclusão de que não deriva qualquer obrigação por parte da recorrente em indemnizar a recorrida no âmbito da responsabilidade extracontratual, nos termos gerais prescritos nos artigos 483º e ss. do mesmo Código.

Em rigor, a recorrida não quantificou qualquer montante a título de lucro líquido resultante do exercício da sua actividade no Complexo "Jardins de XXX" já que só esse poderia ser qualificado de lucro cessante e, como tal, resarcível.

Não o tendo feito, nunca poderia o Tribunal recorrido fixar uma indemnização, fosse no valor de MOP\$207.000,00 fosse num valor ilíquido a apurar em sede de execução de sentença, a título de lucros cessantes, mas sempre superior aos alegados pela própria recorrida, como se depreende do artigo 34º da petição inicial, violando expressamente a

sentença o artigo 661º, n.º 1, do Código de Processo Civil de 1961.

Não podemos esquecer ainda que a recorrida renunciou expressamente a esses créditos, como ressalta do comunicado emitido pela mesma em 26 de Julho de 1995 (cfr fls. 976 dos autos), facto relevante que o Tribunal recorrido expressamente reconhece no seu duto acórdão.

Ora, da interpretação a contrario do artigo 809º do Código Civil de 1966 resulta que o credor pode renunciar a pedir o cumprimento da obrigação, sendo tal renúncia válida.

Tendo a recorrida renunciado expressamente a esses benefícios que, presumivelmente, deixou de obter com a conduta da recorrente, então deixaram os mesmos de serem ressarcíveis na medida em que a mesma sociedade deixou de ser titular do respectivo direito.

Só tem direito à indemnização o titular do direito violado ou do interesse imediatamente lesado com a violação da respectiva disposição legal (artigo 483º do Código Civil de 1966), pelo que, tendo a recorrida renunciado ao direito de receber aqueles lucros cessantes, deixou a mesma de poder reclamar, a título indemnizatório, esses mesmos benefícios.

É que não estamos perante qualquer moratória creditória por parte da recorrida mas perante uma renúncia expressa do direito daquela sociedade em receber aqueles lucros, inteiramente imputável a essa sociedade uma vez que o respectivo vínculo contratual se mantinha, independentemente das vicissitudes ocorridas.

Se a recorrida deixou de receber aquela importância de MOP\$207.000,00 (ou outro valor qualquer), isso deveu-se à sua decisão de prescindir desse direito, não tendo a recorrente, de forma alguma, impedido aquela sociedade de cobrar aquelas importâncias

junto dos utilizadores do prédio.

Uma vez que a recorrente não impediu a recorrida de cobrar aquelas importâncias, falta, conseqüentemente, o nexo de causalidade entre o facto e o dano no sentido de só os danos causados pelo facto ilícito poderem ser incluídos na responsabilidade do agente (artigos 4830 e 5630 do Código Civil de 1966), o que também se invoca para todos os efeitos legais e que determina que não há obrigação de indemnizar no âmbito da responsabilidade extracontratual.

Em resumo, a conduta da recorrente traduziu-se apenas no exercício legítimo de um direito que lhe pertence inequi vocamente de administrar os edifícios em causa enquanto proprietária dos mesmos.

Sublinhe-se ainda que a administração dos prédios construídos não visava qualquer fim lucrativo, pelo menos enquanto não se concluiu a fase de promoção de vendas, ou seja, até à realização da primeira reunião da Assembleia dos Condóminos.

A própria "administração" preconizada nos contratos de administração celebrados entre a recorrida e os ocupantes dos edifícios, não visava, de igual modo, qualquer fim lucrativo.

Resulta da cláusula 6a daqueles contratos que as prestações mensais que eram pagas por estes ocupantes referiam-se, tão somente, a despesas mensais de administração, o que significa que não foi estabelecida entre as partes contratantes qualquer retribuição a favor da recorrida para desempenhar as funções de "administração" dos referidos edifícios.

Conclui-se assim que a "administração" prescrita nos próprios contratos de administração celebrados entre a recorrida e os ocupantes dos edifícios, não visava, de igual

modo, qualquer fim lucrativo, pelo que, também por essa razão, não assiste a esta sociedade o direito a qualquer indemnização a título de lucros cessantes.

Violou, pois, a decisão recorrida os artigos 1420º, 1430º e ss., 424º e s s., 334º, 809º, 483º e ss. e 563º do Código Civil de 1966 e ainda o artigo 661º, n.º 1, do Código de Processo Civil de 1961.

Termos em que, pede, deve o pedido formulado pela recorrida ser julgado não provado e improcedente, dele se absolvendo a recorrente.

Subsidiariamente, deve ser consignado que o montante que a recorrida deixou de receber, por força da actuação da recorrente, deve ser liquidado em sede de execução de sentença, revogando-se, conseqüentemente, a sentença recorrida nessa parte e relegando a liquidação do respectivo quantum para essa sede.

2. "C - ADMINISTRAÇÃO DE PROPRIEDADES, LIMITADA", autora nos autos à margem referenciados, notificada das alegações de recurso da ré "Companhia de Investimento Predial B, S.A.R.L.", vem ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 613.º do Código de Processo Civil, apresentar as suas **CONTRA-ALEGAÇÕES** o que faz nos termos e com os seguintes fundamentos, dizendo, em suma:

1. Por requerimento de fls. 1413 a Ré interpôs recurso da douta sentença de fls. 1400 e seguintes, na qual foi condenada a pagar à Autora "a quantia de MOP\$207.000,00, acrescida de juros legais contados desde a data da citação até ao seu integral pagamento".

2. *Nas presentes contra-alegações, e nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 590.º do Código de Processo Civil, a Recorrida procedeu à ampliação do objecto do recurso, ampliação que tem por objecto a impugnação sobre a resposta dada pelo Tribunal Colectivo ao quesito 18.º.*

3. *No aludido quesito se perguntava se durante “cerca de mês e meio que durou a actuação da Ré, a Autora havia deixado de cobrar dos condóminos cerca de MOP\$207.000,00”, tendo o Tribunal Colectivo considerado provado que a “Autora deixou de cobrar as despesas dos condóminos em quantia não apurada”.*

4. *É sobre a resposta dada pelo Tribunal Colectivo ao quesito 18.º que incide a impugnação objecto da mencionada ampliação, pretendendo-se com a mesma modificar a referida resposta por forma a dar-se como assente que durante “cerca de mês e meio que durou a actuação da Ré, a Autora havia deixado de cobrar dos condóminos cerca de MOP\$207.000, 00”.*

4. *A fim de dar como provado o quesito 18.º bastaria ao Tribunal ter efectuado um simples cálculo aritmético, pois dos autos resulta estar apurado o número exacto das fracções autónomas e parques de estacionamento sobre os quais impendia a obrigação de pagamento da prestação de condonúnio, bem como o valor correcto e concreto das prestações em causa.*

5. *Os concretos meios probatórios que impunham que o Tribunal desse como assente que durante o cerca de mês e meio que durou a actuação da Ré, a Autora deixou de cobrar dos condóminos a quantia de MOP\$207.000,00 são os contratos de administração juntos aos autos de providência cautelar apensos aos presentes autos, onde consta o valor a cobrar de cada um dos condóminos e o documento N) junto pela Autora com o seu requerimento de 28 de Fevereiro de 2002, no qual se discriminam os valores que a Autora*

teria a receber a título de despesas de condomínio, pelos promitentes compradores dos imóveis sitos nos "Jardins de XXX", no período que durou a actuação da Ré.

6. Termos em que, ao abrigo do disposto no artigo 590.º, n.º 2 do Código de Processo Civil de 1999, se requer a ampliação do âmbito do presente recurso, por forma a que este Venerando Tribunal aprecie a impugnação ora em apreço e que incide sobre a resposta dada pelo Tribunal Colectivo ao quesito 18.º, dando-lhe provimento por forma a que passe a dar-se como assente que "durante cerca de mês e meio que durou a actuação da Ré, a Autora deixou de cobrar dos condóminos a quantia de MOP\$207.000,00", reparando-se assim o acórdão proferido sobre a matéria de facto.

7. Apesar de se reconhecer que a douta sentença padece de um lapso ao afirmar que foi dado como provado que durante cerca de mês e meio que durou actuação da Ré, a Autora deixou de cobrar a quantia de MOP\$207.000,00, rejeita-se no entanto que a mesma ao condenar a Ré no pagamento daquele montante tenha violado o disposto no artigo 661.º, n.º 2 do Código de Processo Civil de 1961.

8. É que, caso se viesse a considerar ser impossível averiguar o valor exacto dos danos, por força do disposto no artigo 566.º, n.º 3 do Código Civil aplicável à data dos factos (artigo 560.º, n.º 6 do Código Civil de 1999), o Tribunal terá de fixar o valor dos danos sofridos pela Autora de forma equitativa, uma vez que estão provados os factos que revelam a existência desses danos e que permitem a sua avaliação segundo um juízo de equidade.

9. Esses factos permitem, com efeito, concluir que os danos sofridos pela Autora se computam precisamente em MOP\$207.000,00 valor que corresponde à soma das prestações mensais que cada um dos condóminos pagava (tendo em conta o número de fracções autónomas e parques de estacionamento pagantes em cada um dos edifícios sobre que incidia

a administração da Autora) e que a "C" se viu impedida de cobrar.

10. Importa também referir que, o mecanismo previsto no citado artigo 661.º, n.º 2 é subsidiário em relação à fixação equitativa da indemnização, pelo que apenas será de relegar a fixação do quantum indemnizatório para execução de sentença quando não for possível a respectiva fixação equitativa.

11. A Recorrente considera que a sua conduta em expulsar e usurpar as funções que a Recorrida vinha exercendo no âmbito da administração corrente dos imóveis em questão, foi lícita e legítima, uma vez que tal direito lhe advinha da sua posição de proprietária formal e registada daqueles bens.

12. Ora, não faz qualquer sentido esta argumentação da Ré que ao actuar da forma supra descrita se constitui na obrigação de indemnizara Autora, obrigação que se funda em responsabilidade extracontratual por factos ilícitos.

13. Ao abrigo dos contratos a que se refere o quesito 3.0 celebrados entre a Autora e os promitentes compradores e legítimos possuidores das fracções autónomas do complexo imobiliário "Jardins de XXX", a Autora ficou vinculada a uma prestação de facto, consubstanciada num conjunto de serviços que se obrigou a prestar ininterruptamente aos promitentes compradores das fracções autónomas. Estes, por sua vez comprometeram-se a efectuar o pagamento de uma determinada prestação pecuniária, como retribuição da prestação dos mencionados serviços.

14. A legitimidade dos promitentes compradores para encarregarem a Autora de prestar uma série de serviços na conservação e administração corrente das partes comuns deste complexo imobiliário, designadamente nos edifícios denominados por Torre B1, Torre

B2, Torre B3, Bloco A1, Bloco A2 e Bloco A3, não pode ser posta em causa, mormente pelo facto de os mesmos não terem celebrado as respectivas escrituras públicas de compra e venda.

15. Efectivamente, como resulta da matéria de facto assente, foi na qualidade de legítimos possuidores das fracções autónomas que os promitentes compradores celebraram com a Autora os mencionados contratos, qualidade que lhes adveio do facto de terem efectuado o pagamento integral do preço dos imóveis prometidos comprar e recebido as respectivas chaves, ao mesmo tempo que passaram a ocupar as fracções.

16. Assim, como legítimos possuidores das fracções autónomas e também das partes comuns, sobre as quais falta à Ré quer o animus quer o corpus, assistia total legitimidade de um ponto de vista legal, aos promitentes compradores para celebrarem estes contratos que, aliás, se limitavam a configurar uma prestação de serviços no âmbito da administração corrente das partes comuns.

17. Os promitentes compradores e possuidores legítimos e exclusivos deste imóveis, após a celebração dos contratos-promessa de compra e venda das fracções, ficaram investidos em todos os direitos e deveres próprios dos condóminos, entre os quais se incluem, naturalmente, o de deliberar sobre a administração corrente das partes comuns dos imóveis e suportar os respectivos encargos.

18. Acresce que, à Recorrente, nos termos dos artigos 285.º e seguintes do Código Civil de 1966 (equivalentes aos artigos 278.º e seguintes do actual Código Civil), não assiste, de todo em todo, qualquer legitimidade ou direito de vir invocar a invalidade dos contratos celebrados entre a Autora e os promitentes compradores das fracções, quer a suposta invalidade se traduza numa nulidade ou assumo o cariz de uma anulabilidade.

19. *É que como se viu, na situação particular a que se vem fazendo menção a posição dos promitentes compradores traduz-se na actuação de um verdadeiro dominus, que se comporta como tal, não só em relação aos imóveis propriamente ditos, como em relação às suas partes comuns. Assim, o direito de decidir o destino das artes comuns nomeadamente o de encarregar outrem de restar um conjunto de servi os ou actos materiais que se traduzem na conservação das mesmas é pertença exclusiva dos promitentes compradores e não da Ré.*

20. *Reside precisamente nesta ausência de poder e interesse da Recorrente relativamente às fracções autónomas e respectivas partes comuns possuídas em exclusivo, como verdadeiros proprietários pelos promitentes compradores, a sua falta de legitimidade, para nos termos do artigo 286.º do Código Civil de 1966 (artigo 279.º), vir invocar a invalidade (com fundamento na ilegitimidade de uma das partes que celebrou o contrato) dos acordos que aqueles celebraram com a Autora.*

21. *Ao dispor das fracções autónomas para os promitentes compradores, nos termos em que o fez, transmitindo a posse de proprietário, a Ré transferiu também para estes todos os direitos e obrigações de que goza e impendem sobre um proprietário, nos quais se incluem, como é óbvio, os direitos e encargos quanto à administração das partes comuns, sem que seja necessário o consentimento ou autorização prévia de quem quer que seja.*

22. **Os contratos a que se vem fazendo alusão não enfermavam de qualquer vício conducente à sua invalidade, sendo perfeitamente válidos e eficazes.**

23. *Como tal, impunha-se à Ré, que não gozava de quaisquer faculdades em relação às partes comuns destes imóveis, a obrigação de respeitar os direitos quer dos promitentes compradores quer da Autora, no âmbito da conservação e fruição dessas partes.*

24. Deste modo, ao expulsar, contra a vontade da Autora, e naturalmente contra a vontade dos promitentes compradores que não foram tidos nem achados, os funcionários daquela, impedindo-a, assim, de prestar os serviços que até então vinha prestando no âmbito da conservação e administração destes imóveis, a Recorrente constitui-se na obrigação de indemnizar a Recorrida, nos termos do artigo 483.º do Código Civil de 1966.

25. Efectivamente, a expulsão e a usurpação das funções que a Autora vinha assegurando, com o acordo expresso dos possuidores das fracções autónomas por parte da Recorrente, consubstancia um facto ilegal, ilegítimo, culposo, que merece reprovação e censura do direito (a Recorrente podia e devia ter agido de outro modo) e constituiu-a na obrigação de indemnizar a Recorrida pelos danos que para si resultaram dessa conduta.

26. Dúvidas não restam pois que, a Recorrente culposa e ilicitamente impediu, de forma voluntária, que a Recorrida pudesse prestar os serviços a que contratualmente se tinha obrigado, constituindo-se assim na obrigação de indemnizar a Autora dos danos que esta sofreu e que se computam, desde logo, na perda da retribuição que os promitentes compradores e possuidores das fracções teriam feito em contrapartida dos serviços que a Recorrente se viu, mercê do facto ilícito culposo da Ré, impedida de prestar.

27. Sendo que, as MOP\$207.000,00 que a Ré foi condenada a pagar à Autora, correspondem ao prejuízo que esta provou ter sofrido em virtude da conduta ilícita e culposa daquela.

28. O que releva, para este efeito, designadamente para efeitos do disposto no artigo 564.º do Código Civil de 1966 (artigo 558.º do actual Código Civil), é que, ao contrário do que pretende a Recorrente, em consequência do facto ilícito, culposo da Ré, aquele montante deixou de entrar no património da Autora, como era sua legítima expectativa.

29. *O direito da Autora que foi violado e por isso indemnizável, é o direito que nasceu na sua esfera jurídica no momento e por via da expulsão ilegal e ilegítima da administração corrente dos imóveis e da usurpação estas funções, levadas a cabo pela Ré em prejuízo da Autora.*

30. *É aos promitentes compradores, mercê da sua especial posição de legítimos possuidores das fracções que se tem de atribuir, por força da lei e por que não dizê-lo do bom senso, de forma exclusiva, o direito de conservarem e administrarem as partes comuns de que são também, verdadeiros domini e titulares desse interesse.*

31. *Se por qualquer motivo se viessem a considerar inválidos os contratos que a Autora celebrou com os promitentes compradores, hipótese que apenas se admite por cautela e dever de patrocínio, mesmo assim ter-se-ia de considerar que:*

- *os serviços que a Recorrida vinha prestando o eram de . forma legítima, porque efectuados no interesse e por conta dos verdadeiros domini e titulares do interesse que aqueles serviços visavam prover; e*

- *como tal, a condutada Ré, de se imiscuir na gestão desse negócio foi ilegal e ilegítima porque o titular do interesse era outro que não ela.*

32. *Os titulares do "interesse" ou "negócio" consubstanciado na conservação das partes comuns das fracções autónomas que integram o mencionado complexo imobiliário são os promitentes compradores e legítimos possuidores daqueles imóveis, e não a Recorrente ou a Recorrida. Ou seja, a Autora assumiu a direcção de um negócio alheio que só aos promitentes compradores, como condóminos e legítimos domini das partes comuns, caberia assegurar.*

33. *Como tal, a conduta da Ré seria sempre ilegal e ilícita pois esta carecia de qualquer legitimidade para interferir ou se arrogar a titularidade de um negócio que manifestamente não lhe pertence.*

34. Assim, também por esta via seria a Recorrente obrigada a indemnizar a Autora dos prejuízos que lhe causou, designadamente os que resultam de se ter visto impedida de levar a cabo a gestão aprovada pelos promitentes compradores e assim de receber a remuneração por tal actividade, como era sua legítima expectativa, tanto mais que a gestão corresponde ao exercício da actividade profissional da Recorrida.

35. Considerando que era a Ré a titular dos direitos dos condóminos, então a Autora ao, efectivamente e como resulta da matéria de facto assente (vide resposta aos quesitos 1.º a 6.º), administrar e conservar as partes comuns dos imóveis em questão actuou na qualidade:

- de gestora de negócios da Recorrente, no exercício de uma actividade profissional; ou

- de administradora nomeada pela Recorrente mercê de uma faculdade legal, hipótese prevista na douda sentença recorrida, ou em virtude de um acordo.

36. O que releva naquelas situações é que, em ambos os casos a actuação da Ré ao expulsar a Autora foi ilegítima e ilegal porque violadora do princípio da boa fé, traduzindo-se num verdadeiro abuso do direito (direito que se consubstanciaria em fazer cessar a prestação de serviços que vinha sendo efectuada pela Recorrida).

37. Como tal, ao interromper a actividade que o gestor (a Autora) vinha exercendo, sem que nada o justificasse, causando-lhe danos e defraudando as suas expectativas, traduzidos na impossibilidade de receber a retribuição pela sua gestão profissional (tanto mais que a remuneração dessa gestão vinha sendo assegurada por outrem, os promitentes compradores), a responsabilidade da Recorrente alicerça-se na

violação dos deveres de lealdade e correcção, decorrentes da boa fé que brotou da relação estabelecida entre ambos os sujeitos subsequente ao começo da actividade do gestor e à anuência do dominus quanto à continuação dessa actividade.

38. Da matéria de facto assente resulta também ser legítima a conclusão de que entre a Autora e a Ré existia no mínimo um acordo de facto, pelo qual aquela foi encarregue por esta da administração e conservação das part~s comuns destes imóveis, recebendo a respectiva remuneração dos possuidores das fracções autónomas, ou então um acordo no âmbito do Decreto-Lei n.º 40.033, de 14 de Outubro de 1955, como ofaz a douta sentença recorrida.

39. Ora, também naquelas hipóteses, impunha-se à Ré, por força do princípio da boa fé, também aqui aplicável e da tutela da confiança um outro comportamento que não aquele que veio a observar e que se traduz num verdadeiro abuso do direito.

40. Concluindo, ainda que se considerasse estar reservado à Ré o direito de afastar a Recorrida do exercício das funções que vinha prestando no âmbito da administração e conservação corrente das partes comuns dos edifícios em questão, hipótese que apenas por cautela e dever de patrocínio se concebe, o exercício desse suposto direito foi anormal quer quanto à sua execução, quer quanto à sua intensidade, comprometendo assim os direitos da Autora, e até dos legítimos possuidores das fracções autónomas e criando “uma desproporção objectiva entre a utilidade do exercicio de direito por parte do seu [suposto] titular, e as consequências que outros [a Autora] têm de suportar” - Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 7 de Julho de 1977, BMJ, 269.º-174.

Termos em que, deve, conclui:

- o presente recurso interposto pela ré deve ser julgado totalmente improcedente, mantendo-se a condenação da recorrente no pagamento à autora da quantia de MOP\$207.000,00 acrescida de juros, à taxa legal, contados desde a citação até efectivo e integral pagamento;

- **a ampliação do objecto do recurso requerida nas presentes contraalegações pela recorrida ser deferida e aceites os respectivos fundamentos, alterando-se, em consequência, a resposta dada pelo Tribunal Colectivo ao quesito 18.º do questionário por forma a que passe dar-se como assente que “durante o mês e meio que durou a actuação da Ré, a Autora deixou de cobrar dos condóminos a quantia de MOP\$207.000,00”.**

3. Foram colhidos os vistos legais.

II - FACTOS

Vêm provados os factos seguintes:

“Da Matéria de Facto Assente:

- A Autora tem como actividade exclusiva a administração de propriedades (alinea A da Especifica b).

- Foi afixado pela R. Um aviso, assinado pelo Presidente do Concelho de Administração da Ré, F, com a data de 13 de Junho de 1995, cujo teor aqui se dá integralmente reproduzido, nos edifícios do empreendimento Jardins de XXX (fls. 363 e 364 dos autos da Providência Cautelar)

(alínea B da Especifica 1b).

- A Ré assumiu a administração dos edifícios em causa cerca de um mês e meio (alínea C da Especifica 1b).

* * *

Da Base Instrutória

-Desde data não apurada do ano de 1990 que a A. administra os edifícios denominados por Torre B1, Torre B2, Torre B3, Bloco A1, Bloco A2 e Bloco A3, todos do empreendimento denominado JARDINS DE XXX, sito na Ilha de Taipa (resposta ao quesito 1).

- **AA. administra os citados prédios com consentimento da Ré** (resposta ao quesito 2).

- **E em virtude de contratos individuais, que actualmente somam 350, e que foram sendo sucessivamente celebrados com os legítimos possuidores das respectivas fracções, à medida que a ora Ré as foi vendendo por contratos-promessa com pagamento integral dos respectivos preços e entrega das chaves** (resposta ao quesito 3).

- **Todos esses contratos(referidos no quesito 3º) foram cumpridos pela ora Autora** (resposta ao quesito 4).

- **A Ré sempre teve conhecimento dessa prática: os contratos de administração foram outorgados em simultâneo com “os de compra e venda”(é essa a denominação que as partes lhes atribuem), no mesmo momento e local** (resposta ao quesito 5).

- **O “condomínio de facto”foi consentido pela Ré** (resposta ao quesito 6).

- A ora Ré outorgou um contrato de “joint-venture”com a “D”Companhia de Investimento e Desenvolvimento, Lda., em 1989, mediante o qual a ora Ré encarregou aquela da construção e administração das propriedades em causa (resposta ao quesito 8).

- Também a dita D Companhia de Investimento e Desenvolvimento, Lda. tem perfeito conhecimento dos contratos de administração celebrados pela ora A. com os respectivos

compradores e possuidores das fracções autónomas e sempre deu o seu acordo aso mesmos, nunca tendo interferida ou reclamado da administração efectuada desde 1990 pela ora Autora (resposta ao quesito 9□).

- **Nos dias 14 e 15 de Junho de 1995, o Sr. G, filho do Presidente do Conselho de Administração da Ré, em nome desta e à frente de um grupo de cerca de 15 indivíduos, expulsou contra a vontade da A. os guardas daqueles edificios empregados da A.** (resposta ao quesito 10□).

- Aquela indivíduo fez instalar nos mesmos edificios outros guardas em nome da Ré (resposta ao quesito 11□).

- A A. para administrar os edificios em questão, admitiu um total de 17 trabalhadores, aos quais paga mensalmente, salários que se cifram em cerca de cinquenta e cinco mil patacas (resposta ao quesito 12□).

- Durante a actuação da R. atrás descrita, os encargos da Autora com o seu pessoal se cifram em MOP\$27.500,00 (resposta ao quesito 13□).

- Por causa e no exclusivo interesse da administração dos edificios em causa, celebrou a A. em nome próprio contratos para fornecimento de serviços de terceiros, nomeadamente com (resposta ao quesito 14□):

- H para manutenção e reparação de elevadores, com encargos mensais de MOP\$6.940,00;

- I Artigos Eléctricos para manutenção de antenas e telefones internos, com encargos mensais de MOP\$2.490,00;

- J para manutenção dos sistemas eléctricos e de água com encargos mensais de MOP\$2.000,00.

- A que acrescem as despesas com energia eléctrica e água, de montante de cerca de

MOP\$2.322,20 e ainda de telefone, cerca de MOP\$400,00, e jardineiro(MOP\$3.000,00), estimando-se, conseqüentemente, essas despesas durante a dita actuação da Ré (resposta ao quesito 16□).

- **Durante cerca de mês e meio que durou a actuação da Ré, a A. deixou de cobrar dos condóminos cerca de MOP\$207.000,00** (resposta ao quesito 18□).

- Provado nos termos consignados para os quesitos 12º, 13º, 14º, 16º e 18º (resposta ao quesito 19□).

- Para além do empreendimento “Jardins XXX”, a Ré possui outros projectos (resposta ao quesito 29□).

- E integra-se num grupo económico vasto, genericamente designado por YYY, que possui significativos investimentos em Macau(uma fábrica de mármore na Ilha de Colocane) (resposta ao quesito 30□).

- E na República Popular da China, designadamente com participações sociais nas seguintes empresas (resposta ao quesito 31□):

a) Guang Xi YYY Marble and Granite Co. Ltd., cuja principal actividade consiste na extracção de mármores e granitos;

b) Fang Cheng YYY Real Estate Co. Ltd., que tem como principais investimento a construção de um complexo comercial na cidade de Fanc Cheng, a urbanização de um vasto terreno com a área de 2.000.00m² e a construção de um “resort”turístico em Zhan Shan, com a área de 660.000 m²;

c) Guei Ping YYY Gasoline Station, cuja actividade consiste na produção e comercialização de grande variedade de produtos têxteis.

d) YYY Aliança Fang Cheng Textile Co. Ltd., cuja actividade consiste na produção e comercialização de grande variedade de produtos têxteis.

- A Ré mandou colocar 21 portas nas fracções da Torre B1, com a que despendeu a

quantia de \$18.480.00 (resposta ao quesito 35□)."

III - FUNDAMENTOS

1. O objecto do presente recurso passa pela análise das seguintes questões:

- Da ampliação do objecto do recurso: da resposta ao quesito 18.º

- Dos pressupostos da responsabilidade civil extra-contratual por acto ilícito

2. Vem a recorrente B impugnar a decisão proferida, alegando que nunca se podia ter sido condenada a pagar à A. C a quantia de MOP207.000,00, pela razão simples de que esse montante que constava do quesito 18º da base instrutória não ficou comprovado, enquanto aponta que o caminho a seguir, se houvesse lugar à condenação em função de eventual indemnização seria o da liquidação em execução da sentença.

Poder-se-ia abordar esta questão a final, seguindo uma ordem lógico no conhecimento das questões, se se concluísse pela inverificação dos pressupostos da responsabilidade civil fonte da indemnização a arbitrar, situação em que tal conhecimento seria até porventura desnecessário.

Vamos seguir, contudo, a ordem cronológica que as partes adoptaram,

avanzando já com um juízo de prognose de verificação daqueles pressupostos.

Trata-se do montante alegado pela A. na p.i., expressamente impugnado pela ré e correspondente aos pagamentos do condomínio devido pela administração do mesmo, levado a cabo pela autora, devidamente autorizada pela ré, tal como comprovado vem.

3. Tem razão a recorrente neste particular aspecto.

Certamente por lapso, não obstante interiorizando que a autora deixara de receber aquele montante dos proprietários das fracções, na sequência do seu afastamento do condomínio pelo período de um mês e meio, o certo é que o Tribunal dera resposta ao quesito 18º, onde se indagava sobre aquele montante, dizendo *“durante cerca de mês e meio que durou a actuação da Ré, a A. deixou de cobrar as despesas dos condóminos em quantia não apurada.”*

É nesta conformidade que a ré, ora recorrida, vem, nesta sede, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 590.º do Código de Processo Civil, proceder à ampliação do objecto do recurso, a qual terá por objecto a impugnação sobre a resposta dada pelo Tribunal Colectivo ao quesito 18.º.

Pretende ela que se dê ao quesito uma resposta afirmativa àquele quesito, de modo a que se tenha por provado que *“durante cerca de mês e meio que durou a actuação da Ré, a A. deixou de cobrar dos condóminos cerca de MOP\$207. 000, 00”*.

4. Não entende a recorrida o porquê de o Tribunal Colectivo não ter dado a matéria de facto a que se refere o quesito 18.º como assente, quando face aos elementos probatórios juntos aos autos era possível concluir, sem dificuldade, que efectivamente durante o cerca de mês e meio que durou a actuação da Ré, a Autora deixou de cobrar dos condóminos a quantia de MOP\$207.000,00.

Com efeito, a fim de dar como provado o quesito 18.º bastaria ao Tribunal ter efectuado um simples cálculo aritmético. É que, dos autos resulta estar apurado o número exacto das fracções autónomas e parques de estacionamento sobre os quais impendia a obrigação de pagamento da prestação de condomínio, como o valor correcto e concreto desta prestação.

Assim, os concretos meios probatórios que impunham que o Tribunal desse como assente que durante o cerca de mês e meio que durou a actuação da Ré, a Autora deixou de cobrar dos condóminos a quantia de MOP\$207.000,00 são os seguintes:

- os contratos de administração juntos aos autos de providência cautelar apensos aos presentes autos, onde consta o valor a cobrar de cada um dos condóminos; e

- o documento N) junto pela Autora com o seu requerimento de 28 de Fevereiro de 2002, no qual se discriminam os valores que a Autora teria a receber a titulo de despesas de condomínio, pelos promitentes compradores dos imóveis sites nos "Jardins de XXX", no

período que durou a actuação da Ré.

Vamos ser pragmáticos e não obrigar as partes a recorrer a um outro processo de liquidação, quando, com grande certeza, podemos ter adquirido que efectivamente a autora, ao ser impedida durante aquele período de tempo deixou de receber as prestações do condomínio.

Desde logo, não faria sentido que essas prestações continuassem a ser pagas a quem já tinha sido afastado, a quem já não se encontrava no terreno, tendo sido substituído por outrem nessas funções.

Aliás, da resposta dada ao quesito parece poder concluir-se que não se põe em causa que as prestações deixaram de ser pagas; antes se afirma o desconhecimento de qual o respectivo montante.

Ora, não parece ser difícil chegar àquele quantitativo por mera operação aritmética, multiplicando o valor da prestação mensal pelo número de fracções e pelo factor tempo.

Esses elementos constam dos autos e como está bem de ver, embora o documento N) acima referido, de fls 489 a 491 dos autos, não comprove o facto, na medida em que é um documento elaborado pela própria autora, mais não sendo do que o reportório de uma conta, o facto é que essa conta também pode ser feita pelo Tribunal, não sendo difícil chegar a esse valor a partir da conjugação dos restantes elementos: valor da prestação mensal a pagar vezes o número de fracções, vezes mês e meio.

Assim se acolhe a tese da recorrida, no sentido de se ter como assente tal facto, em sede de reapreciação da matéria de facto oportunamente impugnada nos termos apontados, ao abrigo do disposto no artigo 590.º, n.º 2 do Código de Processo Civil.

5. Face ao acima exposto, os factos apurados permitem concluir que os danos sofridos pela autora se computam precisamente em MOP\$207.000,00, valor que corresponde à soma das prestações mensais que cada um dos condóminos pagava (tendo em conta o número de fracções autónomas e parques de estacionamento pagantes em cada um dos edifícios sobre que incidia a administração da Autora) e que a "C" se viu impedida de cobrar, assim se concluindo pela desnecessidade de recurso a uma fixação quantitativa dos prejuízos sofridos, questão que vem igualmente equacionada e debatida nas alegações de recurso.

Isto é, apurados que vêm os danos, a que se chegou sem grande esforço, despiciendo se mostra recorrer às regras de uma fixação equitativa, tal como decorria do artigo 566º, n.º 3 do CC pré-vigente e actual artigo 560º, n.º 6 do CC ou relegar a sua fixação para sede de execução de sentença, ao abrigo do artigo 564º, n.º 2 do CPC.

6. Para afastar os pressupostos da responsabilidade civil extracontratual por facto ilícito, geradora do dever de indemnizar, a recorrente

invoca a invalidade dos contratos individuais *"que foram sendo sucessivamente celebrados com os legítimos possuidores das respectivas fracções, à medida que a ora Ré as foi vendendo por contratos-promessa com pagamento integral dos respectivos preços e entrega das chaves"* (conforme resposta ao quesito 3.º), dizendo serem *"inválidos por incidirem sobre bens alheios e, por essa razão, (...) ineficazes perante terceiros" uma vez que "os prédios em causa pertenciam à Ré" e "não aos possuidores que outorgaram esses mesmos contratos", acrescentando que "não sendo proprietários nem condóminos careciam, pois, aqueles promitentes compradores de legitimidade para administrarem os prédios que lhes não pertencem e, muito menos, para contratarem uma empresa para esse efeito".*

Daí, defende, ser legítima e lícita a sua conduta em expulsar e usurpar as funções que a recorrida vinha exercendo no âmbito da administração corrente dos imóveis em questão, uma vez que tal direito lhe advinha da sua posição de proprietária formal e registada daqueles bens.

Convém, antes de se prosseguir, vincar dois aspectos que não devemos descurar e que devem estar presente na análise da problemática que subjaz à presente acção.

A actuação de administração do condomínio exercida pela autora foi consentida e autorizada pela ré, B, bem como pela sua associada D, a elas cabendo o desenvolvimento do projecto de construção daquelas fracções que foram comercializando ao longo do tempo, celebrando os respectivos

contratos-promessa com os diferentes interessados, promitentes compradores que, tal como usual, pago o preço, receberam as respectivas chaves, passaram a ocupar as casas, delas beneficiando e delas extraindo as utilidades correspondentes, beneficiando igualmente da utilização das partes comuns dos prédios, sendo normal a sua comparticipação nas despesas da administração pertinentes.

Assim se compreende e tem por natural que esses promitentes compradores, sempre com conhecimento da ré, promotores do empreendimento e seus associados tivessem acordado com a autora a prestação de um serviço que se impunha e que correspondia na prática ao exercício de uma administração ou parcela da administração do condomínio e que pagassem por esse serviço que era prestado pela autora.

Dentro deste enquadramento e compreensão da realidade, convém esclarecer que este acordo, estas regras que passaram a reger aquele empreendimento fogem às regras que resultam da aplicação do que está previsto para a propriedade horizontal, seja em função do disposto no artigo 1420º, 1421º, 1430º, 1430º e 1435º-A do CC aplicável à data dos, mas é e era esta a realidade que vigora em muitas das situações que têm sido já objecto de decisões dos nossos tribunais, onde se tem sufragado uma actuação de uma administração de facto não legitimada por uma assembleia de condóminos, de forma a tutelar os interesses em joga, seja de quem presta um serviço consentido, seja de quem dele beneficia.

Esta introdução para frisar que não se compreende muito bem a

postura da ré que, por um lado, devia garantir a administração de um condomínio por si empreendido, por outro concorda numa administração por outrem, a autora, para mais adiante deixar de a consentir, pretendendo substituir-se-lhe, sem que ela própria desenvolvesse esforço no sentido de acatar o regulada na lei civil para administração dos prédios constituídos em propriedade horizontal.

Somos, pois, no essencial, a acolher os fundamentos vertidos na douta sentença proferida.

7. Não pode a recorrente, sob pena de *venire contra factum proprium*, invocar a ilegitimidade de uma administração de um condomínio, por não acatamento das regras civilistas próprias, quando foi ela a primeira a contribuir para tal situação, a consenti-la e, mais, ao propor a cessação da actividade da autora, continua em violação do regime imposto para a administração da propriedade horizontal, o que passa necessariamente pela convocação de uma assembleia geral dos condóminos.

Neste quadro, a autora ficou vinculada a uma prestação de facto, consubstanciada num conjunto de serviços que se obrigou a prestar ininterruptamente aos promitentes-compradores das fracções autónomas. Estes, por sua vez comprometeram-se a efectuar o pagamento de uma determinada prestação pecuniária, como retribuição da prestação dos mencionados serviços, o que configura a celebração de contratos de prestação de serviços, nos termos dos quais aquela se obrigou a desempenhar as funções que nos mesmos se

discriminam.

A recorrente bem invoca que essa actuação foge à tipicidade que resulta de uma regulamentação própria dos direitos reais, ou seja, do instituto da propriedade horizontal.

Se isso é verdade, por um lado, e, por outro, muitos dos serviços prestados pela autora aos promitentes compradores ao abrigo dos contratos individuais que com eles celebrou correspondem a funções que a lei prescreve como sendo objecto da administração do condomínio, e que como tal deveriam competir aos respectivos órgãos de administração, sendo nessa medida que se diz que a autora foi incumbida da administração das partes comuns dos edifícios em questão, o certo é que a questão tem de ser analisada à luz do que foi contratado, em sede de um regime obrigacional, na falta de funcionamento dos órgãos legalmente previstos para uma situação de natureza real.

A legitimidade dos promitentes-compradores, ao encarregarem a autora de prestar uma série de serviços na conservação e administração corrente das partes comuns deste complexo imobiliário, designadamente nos edifícios denominados por Torre B1, Torre B2, Torre B3, Bloco A1, Bloco A2 e Bloco A3, apesar de não terem celebrado as respectivas escrituras públicas de compra e venda, não tendo sido na qualidade de proprietários das fracções que celebraram tais contratos, advém-lhes da qualidade de legítimos possuidores das fracções autónomas, que têm uma tutela especial, seja por via da possibilidade de execução específica dos contratos, seja por via do direito de retenção com consequente direito aos meios de defesa da posse que pelo facto de terem

adquirido as chaves, tomado posse da coisa com o *animus sibi habendi* e pagado o preço lhes é reconhecido.

8. Estes poderes reforçados do promitente-comprador têm sido proclamados na doutrina e na Jurisprudência de Macau, como se afirmou no processo n.º 583/2009, deste TSI: *”Se no domínio do Código Civil novo já não se coloca a questão da existência do direito de retenção em relação ao promitente comprador porque expressamente consagrado no art. 745º, n.º 1, f), já no domínio do Código velho, assiste-lhe igualmente o direito de retenção, tendo ele pago o sinal correspondente à totalidade do preço da coisa, tendo tomado posse sobre a mesma, efectuado nela obras de beneficiação, de manutenção e reparação, em termos que se podem entender como se de um verdadeiro dono se tratasse.”*

Embora só com a entrada em vigor do novo CC de Macau se consagrasse expressamente este direito ao promitente comprador, já anteriormente, por via jurisprudencial e doutrinária, se adoptava o entendimento que ia no sentido de se considerar consagrado esse direito, desde que o possuidor agisse como senhor da coisa.¹

Na verdade, já anteriormente se entendia que a **tradição** da coisa, por via do contrato-promessa de compra e venda, para o promitente-comprador,

¹ - Cfr. acs deste TSI, proc. 409/2007, onde se faz uma resenha doutrinária e jurisprudencial do reconhecimento do direito de retenção como garantia real a c reconhecer ao promitente comprador, com *traditio* e 729/2007, de 22/5/2008

conferia a este o acesso à tutela possessória, desde que aquela tradição fosse seguida da prática, por aquele, de actos próprios de quem age em nome próprio, na esteira de Pires de Lima e Antunes Varela, o *contrato promessa, com efeito, não é susceptível de, só por si, transmitir a posse ao promitente - comprador. Se este obtém a entrega da coisa antes da celebração do negócio translativo, adquire o "corpus" possessório, mas não assume o "animus possidendi", ficando, pois, na situação de mero detentor ou possuidor precário.*²

Porém, como defende o Prof. Antunes Varela, casos há em que a posição jurídica do promitente-comprador preenche os requisitos de uma verdadeira posse. Como exemplo, é indicada a situação em que com a entrega da coisa o preço é pago na totalidade.

Mas, outros casos há em que a tradição da coisa é seguida da prática de actos, pelo promitente - comprador, próprios de quem age em seu nome, e não em nome do promitente-vendedor.

O artigo 875º do Código Civil de 66, conjugado com o artigo 89º, n.º 1 do Código de Notariado pré-vigente, determinava, por seu lado, que a forma

² - Cód. Civil Anotado, Vol. III, 2ª ed., pg. 6, e A. Varela na R.L.J., Ano 124, pg. 348

para transmissão de propriedade sobre imóveis é a escritura pública, tal como hoje acontece. Pelo que não existe outro modo idóneo, com eficácia translativa para um direito real de gozo sobre um imóvel, que não a celebração de escritura pública.

E se a lei prevê um direito de retenção a favor do promitente-comprador, quando haja tradição da coisa, tal direito é para ser usado contra o promitente vendedor, traduzindo-se num direito real de garantia, não impedindo, por si, o arresto, ou a penhora, apenas permitindo ao promitente-comprador reclamar, a par com outros credores com garantia real, o seu crédito.

Esta situação é diferente daquela em que a qualidade de promitente-comprador, se verifica sem *traditio*, e que integra tão somente um direito de crédito a concretizar pelo promitente vendedor, que fica por essa via obrigado a vender-lhe a coisa prometida – cfr. art. 413º, nº 1 e 830º, nº 1 e 2 do CC de 66 -, na esteira do entendimento de Pires de Lima e Antunes Varela³, o contrato-promessa não é susceptível, só por si, de transmitir a posse ao promitente-comprador, já que este, mesmo obtendo a entrega da coisa antes da celebração do negócio translativo, só adquire o *corpus* possessório mas não o

³ - Código Civil Anotado, volume III, 2. edição, 6

animus possidendi, ficando, pois, na situação de mero detentor ou possuidor precário.⁴

Também outros autores defendiam não ser admissível a posse nos direitos reais de garantia, nomeadamente o direito de retenção sobre a coisa que é objecto do contrato-promessa.⁵

E parte da jurisprudência também vinha defendendo, até uma determinada altura, que o promitente-comprador, titular do direito de retenção sobre a coisa que lhe foi antecipadamente entregue, não podia deduzir embargos de terceiro.⁶

Porém, opinião diferente tinha Vaz Serra⁷, para quem o promitente-comprador que toma conta do prédio e pratica actos correspondentes ao exercício do direito de propriedade, sem que o faça por uma tolerância do promitente-vendedor, mas com a intenção de agir em seu próprio nome, passando a agir como se a coisa já fora sua, embora ainda a não tenha comprado, pratica actos possessórios sobre a coisa e com o *animus* de

⁴ - R.L.J. 124, páginas 347 e 348

⁵ - Mota Pinto, Dtos Reais, 1971, 196 e Henrique Mesquita, Direitos Reais, edição de 1967, 80

⁶ - Entre outros, os acórdãos do S.T.J. de 28 de Novembro de 1975, 29 de Janeiro de 1980, 31 de Março de 1993, 23 de Janeiro de 1996, in, respectivamente, R.L.J. 109, página 334, R.L.J. 114, página 17, C.J. do Supremo, 1993, Tomo II, 44, C.J. do Supremo 1996, Tomo, página 70

⁷ - R.L.J. 109, páginas 347 e seguintes e 114, páginas 20 e seguintes

exercer em seu nome o direito de propriedade; daí o gozar dos meios possessórios que a lei reconhece ao possuidor para defesa da posse, com os embargos de terceiro, e, assim, a penhora da coisa em execução contra o promitente-vendedor autoriza o promitente-comprador a deduzir tais embargos de terceiro; no caso de antecipação da entrega da coisa, as partes, além do contrato-promessa, terão celebrado outro contrato inominado susceptível de protecção possessória, através do qual os promitentes-vendedores concederam aos promitentes-compradores o direito ao uso e fruição da coisa até à conclusão do contrato prometido ou resolução do contrato-promessa.

Por seu turno, Orlando de Carvalho⁸ sustenta que pode haver posse em certos direitos reais de garantia, como o direito de penhor e o direito de retenção, que conferem poderes de facto sobre a coisa, dado que a lei estabelece que o credor pignoratício tem o direito de usar, em relação à coisa empenhada, das acções destinadas à defesa da posse, ainda que seja contra o próprio dono (artigo 662º, alínea a), o que também valia, por força dos artigos 758º e 759º, n.º3 do Código Civil de 66, para o titular do direito de retenção.

Finalmente, J. Calvão da Silva⁹ refere que para se saber se houve posse ou mera detenção no poder de facto do promitente-comprador sobre a

⁸ - R.L.J. 122, página 106

⁹ - Sinal e Contrato-Promessa, 112

coisa objecto do contrato prometido, que lhe foi entregue antecipadamente, tudo depende do *animus* que acompanhe o *corpus*, isto é, se o promitente-comprador tiver *animus possidendi*, o que não é de excluir *a priori*, será possuidor, situação que pode ocorrer nos termos da alínea b) do artigo 1263º do Código Civil de 66 (v.g. o promitente-vendedor diz ao promitente-comprador que pode entrar para a casa e proceder como proprietário desde logo, como se ela fosse desde já sua, passando ele a actuar com *animus rem sibi habendi*, ou originariamente, nos termos da alínea a) do mesmo artigo 1263º), mas, se tiver *animus detinendi*, será detentor ou possuidor precário; e acrescenta que, em todos os casos de tradição da coisa para o promitente-comprador, a ocupação, uso e fruição da coisa por este é lícita e legítima, até à resolução do contrato-promessa ou celebração do contrato prometido, porque se constitui uma relação jurídica obrigacional que confere ao promitente comprador o direito relativo de ocupar, usar e fruir a coisa até uma daquelas duas referidas situações, seja qual for a classificação dada a essa relação jurídica; e certo é que o facto de o promitente-comprador gozar do direito de retenção da coisa é irrelevante para a questão de saber se houve posse ou mera detenção.

Pelo que toca à Jurisprudência, parece poder concluir-se pela tendência no sentido de que o promitente-comprador, tendo havido tradição da coisa, é um verdadeiro possuidor e não um mero detentor, ou pelo menos que, como titular do direito de retenção, goza de tutela possessória e por isso até

pode embargar de terceiro.¹⁰

E não se deixa de registar que o entendimento acima explanado já anteriormente vinha sendo acolhido nos Tribunais de Macau¹¹

Posto isto, a natureza de um verdadeiro real de garantia confere a possibilidade de oponibilidade não só contra o transmitente como contra terceiros de boa-fé, face ao disposto nos artigos 754º e 758º do CC pré-vigente, actuais 744º e 749º.

Mas como vimos, apenas dentro dos limites e conteúdo desse direito.

Como diz Henrique Mesquita¹² *“A circunstância, porém, de o credor não poder proceder directa e autonomamente à alienação do objecto de garantia não impede a conceituação do seu direito como um verdadeiro jus in re. A finalidade precípua de tal direito (a soberania que confere) é a realização, pelo titular, de certo valor pecuniário à custa da coisa sobre que incide.*

(...)

Pelo facto de se constituir um direito real limitado, o proprietário da

¹⁰ - Entre outros, os acórdãos do S.T.J. de 18 de Novembro de 1982, 4 de Dezembro de 1984, 25 de Fevereiro de 1986, 16 de Maio de 1989, 22 de Junho de 1989, 21 de Fevereiro de 1991, 7 de Março de 1991, in, respectivamente, B.M.J. 321, página 387, 342, página 347, 354, página 549, 387, página 579, 388, página 437, 404, página 465, 405, página 456.

Cfr. ainda acs. deste TSI, procs. 246/2002 e 247/2002, de 27/2/03 e de 13/3/03

¹¹ - Cfr. Proc. 195/2004, deste TSI, de 2/12/2004 e Ac. de 15/2/95 do então TSJ, in Tribunal Superior de Justiça de Macau – Jurisprudência, 1995, I Tomo, pags. 102 e segs, entre outros

¹² - Obrigações Reais e Ó nus Reais, 77 e segs

coisa não fica impedido de o alienar; mas o titular daquele direito poderá fazê-lo valer contra o subadquirente. Ele tem sobre a coisa o chamado poder de sequela.

O poder de sequela (ou de seguimento) existe em todos os direitos reais.

O titular de qualquer jus in re, sempre que a coisa que constitui o respectivo objecto se encontra sob o domínio de um terceiro, pode actuar sobre ela - pode segui-la - na medida necessária ao exercício do seu direito.

(...) como destinar-se a possibilitar o exercício do direito em caso de transmissão, pela titular do jus disponendi, da coisa sobre que o direito incide... o direito real do credor hipotecário ou do proprietário dominante segue a coisa, isto é, pode ser exercido em face do novo proprietário.

Do que se trata, aqui, não é de defender o direito de hipoteca ou o de servidão contra uma agressão cometida por terceiro (a alienação do prédio é lícita), mas de os fazer valer contra subadquirente".

9. Na esteira, aliás, do entendimento de que há situações de promessa de aquisição “em que a posição jurídica do promitente comprador preenche excepcionalmente todos os requisitos de uma verdadeira posse. Suponha-se, por exemplo, que havendo sido paga já a totalidade do preço (...) a coisa é entregue ao promitente comprador como se fosse sua já e que, neste espírito ele pratica

sobre ela diversos actos materiais correspondentes ao exercício do direito de propriedade. Tais actos não são realizados em nome do promitente vendedor, mas sim em nome próprio, com a intenção de exercer sobre a coisa um verdadeiro direito real.”¹³

Reconhecida a posse, reconhecida fica a tutela da mesma e dos meios aptos à sua conservação e manutenção, legítima se mostra a actuação desses possuidores em celebrarem os contratos destinados à boa conservação e administração da coisa possuída, enquanto não é celebrada a escritura de compra e venda, sabendo-se, como se sabe do tempo que se demora até à celebração dessas escrituras.

A questão da legitimidade contratual deixa então de residir na sua qualidade de proprietários das fracções, deixa de residir no regime aplicável à propriedade horizontal, para se situar ao nível contratual, dentro dos poderes que não podem deixar de ser conferidos ao possuidor que zela pela administração da coisa, das partes comuns inerentes, que para boa utilização da coisa não deixa de poder celebrar contratos de água, gás e electricidade.

Dúvidas não restam pois que, os promitentes compradores e possuidores legítimos e exclusivos deste imóveis, após a celebração dos contratos-promessa de compra e venda das fracções, ficaram investidos em todos os direitos e deveres próprios dos condóminos, ou, pelo menos, numa

¹³ - Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, Vol. III., 2ª ed., 7

situação jurídica que lhes confere os mesmos poderes de actuação, entre os quais se incluem, naturalmente, o de providenciar sobre a administração corrente das partes comuns dos imóveis e suportar os respectivos encargos.

Não deixaria de ser chocante, reconhece-se, como alega a recorrida, que se negasse a promitentes compradores, dotados de *corpus e animus*, a faculdade de decidirem que destino dar às partes comuns das fracções autónomas por si ocupadas e cujo preço já pagaram na íntegra, mormente tendo em atenção o conjunto de direitos, bem mais significativos, que a lei lhes reserva (por exemplo, para defesa da sua posse, a possibilidade de deduzirem embargos de terceiro, o direito de retenção) e o facto de serem eles, e não a ré, quem sempre suportou as despesas com a fruição e conservação das partes comuns, solução que não deixou, ao longo do tempo, de ser sufragada pelos tribunais de Macau.

Este entendimento acima explanado não deixou de ser acolhido pelo legislador, no novo Código Civil de Macau, ao consagrar legalmente aquilo que já era entendimento unânime, considerando transferidos os poderes e deveres que caibam aos condóminos no âmbito da administração corrente das partes comuns dos edifícios, para o promitente adquirente, caso seja celebrado contrato-promessa de alienação da fracção e haja tradição da mesma para este alínea b) do n.º 1 do artigo 1343.º do citado diploma legal.

Conclui-se assim que não assiste à recorrente razão para invocar a invalidade dos contratos celebrados entre a autora e os promitentes compradores das fracções, não sendo pelo facto de a recorrente ainda figurar no registo

predial como a proprietária destes imóveis, prometida que se mostra a transmissão da coisa e posse inerente dos promitentes compradores.

10. Contrariamente ao que pretende a recorrente fazer crer, não lhe assiste sequer poder e interesse na administração do condomínio, relativamente às fracções autónomas e respectivas partes comuns possuídas em exclusivo, como verdadeiros proprietários pelos promitentes compradores, donde até se considerar a sua falta de legitimidade para vir invocar a invalidade dos acordos que aqueles celebraram com a autora.

Para além de que, raiando até uma quase litigância de má-fé, como pode a ré vir arguir a invalidade desses “contratos de administração”, quando, depois de o negar nos seus articulados, se comprovar que consentiu, tal como a sua associada nessa actuação, concretizada na administração por banda da autora, ora recorrida?

Desde logo nos podemos interrogar, visto o enquadramento acima feito, sobre a necessidade desse consentimento - a não ser para salvaguardar a percentagem de eventual titularidade sobre partes remanescentes não transmitidas.

11. Mas fala a recorrente sobre a necessidade de um consentimento escrito.

Quanto à questão de ser necessário o prévio" consentimento escrito por parte da recorrente", conforme o contrato de "joint-venture" celebrado entre esta e a sociedade "D Companhia de Investimento e Desenvolvimento, Limitada", mediante o qual a ré encarregou aquela da conservação e administração das propriedades em causa, a mesma encontra resposta no supra exposto, bastando dizer que essa disposição não se pode sobrepor ou impor aos promitentes-compradores da fracção.

Ao dispor das fracções autónomas para os promitentes-compradores, nos termos em que o fez, transmitindo a posse de proprietário, a ré transferiu também para estes todos os direitos e obrigações de que goza e impendem sobre um proprietário, nos quais se incluem, como é óbvio, os direitos e encargos quanto à administração das partes comuns, sem que seja necessário o consentimento ou autorização prévia de quem quer que seja.

A apontada "*cessão da posição contratual*", no que respeita ao aludido contrato de "joint-venture" entre a R., B, e a sua associada, D, não pode interferir com os contratos celebrados, a partir do momento em que já não era a recorrente, nem tão pouco a sua *associada*, parceira na construção e desenvolvimento deste empreendimento, que detinham os direitos relativos à conservação e administração destes imóveis, mas sim os promitentes compradores.

Desta forma é possível concluir que os contratos a que se vem fazendo alusão não enfermavam de qualquer vício conducente à sua invalidade, sendo perfeitamente válidos e eficazes.

12. Posto isto, cai por terra a tese de que a actuação de força por banda da ré, ao retirar a administração à A. C, se inseria numa actuação legítima do proprietário da coisa. Impunha-se à ré, que não gozava de quaisquer faculdades em relação às partes comuns destes imóveis, a obrigação de respeitar os direitos quer dos promitentes-compradores quer da Autora, no âmbito da conservação e fruição dessas partes, enquanto encarregaram contratualmente a autora da prestação de um conjunto de serviços e actos materiais no âmbito da administração corrente, tendo a obrigação de respeitar o direito da autora, traduzido no respeito pelo exercício da sua actividade profissional, por forma a não tornar esse exercício impossível, designadamente impedindo ou impossibilitando a prestação de serviços e as suas contrapartidas assumidas ao abrigo dos contratos em apreço, como acabou por suceder.

Deste modo, ao expulsar, contra a vontade da autora, e naturalmente contra a vontade dos promitente-compradores que não foram tidos nem achados, os funcionários daquela, impedindo-a, assim, de prestar os serviços que até então vinha prestando, no âmbito da conservação e administração destes imóveis, a recorrente constituiu-se na obrigação de indemnizar a recorrida, nos termos do artigo 483.º do Código Civil de 1966.

13. Não deixamos de encontrar na factualidade descrita todos os elementos integrantes da responsabilidade civil pela prática do acto ilícito: facto ilícito, culpa, dano e o nexó causal entre este e a conduta.

Efectivamente, a expulsão e a usurpação das funções, por parte da ré, servindo-se de uns tantos *capangas*, funções que a autora vinha exercendo, com o acordo expresso dos possuidores das fracções autónomas, a quem estava reservada a exclusiva legitimidade para dispor dos direitos concernentes à administração corrente e conservação das partes comuns, entre os quais se inclui o de contratar com a autora, e a obrigação de suportar os respectivos encargos, o que sempre se vinha verificando com conhecimento e anuência da própria ré, consubstancia um facto ilegal, ilegítimo, culposo, que merece reprovação e censura do e constituiu-a na obrigação de indemnizar a recorrida pelos danos que para si resultaram dessa conduta.

A recorrente B impediu, de forma voluntária, culposa e ilicitamente, que a recorrida pudesse prestar os serviços a que contratualmente se tinha obrigado, constituindo-se assim na obrigação de indemnizar a autora C dos danos que esta sofreu e que se computam, desde logo, na perda da retribuição que os promitentes compradores e possuidores das fracções teriam feito em contrapartida dos serviços que a recorrente se viu, mercê do facto ilícito culposo da Ré, impedida de prestar, tal, aliás, como doutamente decidido.

14. Sobre os danos

Não se acolhe o alegado pela recorrente sobre um eventual balanço contabilístico, apurado o deve e o haver da prestação da autora.

O montante de MOP\$207.000,00 em que a ré foi condenada a pagar à

autora, corresponde ao prejuízo que esta provou ter sofrido em virtude da conduta ilícita e culposa daquela, na medida em que *"durante cerca de mês e meio que durou a actuação da Ré deixou de cobrar dos condóminos cerca de MOP\$207.000,00"*.

Pretende-se que esse montante não corresponde a um valor *net*, pois *que não representaria um lucro líquido, já que se destinaria a fazer face às despesas*.

O que se pode dizer sobre o assunto é que a administração de um condomínio não se esgota em despesas instantâneas e que possam ser contabilizadas ao dia ao mês. Há todo um conjunto de investimentos, encomendas, equipamentos, contratações que são feitos por um prazo mais longo e não são necessariamente dedutíveis dos apuramentos mensais. Por outro lado, não é pelo facto de cessar a actividade que cessam os pagamentos e as despesas, sendo que as receitas têm de fazer face a todo um conjunto de despesas que se vai manter, bastando pensar no pessoal, havendo que continuar a pagar salários ou indemnizações. Por outras palavras, no circunstancialismo em concreto, a autora encontrava-se a administrar os referidos prédios e não era por um passo de mágica que de um momento para o outro tudo cessava. Os seus compromissos não cessaram pelo facto de ter sido afastada da administração do condomínio, afigurando-se equitativo, visto até o curto espaço de tempo em causa (mês e meio) que ela não se visse privada das receitas com que contaria, muitas delas para fazer face às despesas incorridas e a compromissos assumidos por causa daquela gestão. As receitas resultantes das prestações dos condóminos não se traduzem em lucro líquido e se faltam, podemos configurar uma situação,

em que a sua privação se traduz no prejuízo infligido, seja ele traduzido pelo lucro cessante, seja ele traduzido na necessidade de satisfação de compromissos assumidos. Já diferentes seriam as coisas se a situação se prolongasse por meses a fio, não se concebendo facilmente que se mantivesse uma estrutura apta a funcionar, se completamente paralisada.

Não choca, pois, considerar que a impossibilidade de cobrança das prestações por um período de um mês e meio, prestações que vinham sendo cobradas, considerando que havia toda uma estrutura que funcionou durante vários anos, desde 1990 até 1995, e a que havia que continuar a fazer face, se traduzisse, no mínimo prejuízo sofrido, podendo até contabilizar-se – o que não vem equacionado – os lucros cessantes advindos pela cessação dos contratos.

Assim se conclui que o tratamento contabilístico desse montante por parte da autora é irrelevante, interessando menos para o caso se, depois de receber as retribuições dos condóminos, enquanto legítimos possuidores das fracções autónomas, pelos serviços prestados, a recorrida as afectou, no seu balanço, à coluna dos lucros líquidos ou se as utilizou para saldar dívidas para com terceiros ou para prover na sua gestão corrente.

Desta forma se integra a previsão do artigo 564.º do Código Civil pré-vigente, aplicável ao caso (artigo 558.º do actual Código Civil), sendo que aquele montante deixou de entrar no património da autora, como era sua legítima expectativa. Ou seja, está-se perante a frustração de um benefício que a recorrida esperava, fundamentamente, obter, e que só não foi obtido por causa da lesão que sofreu nos seus direitos, também aqui não se apurando que despesas

teve de continuar a fazer na decorrência das suas obrigações, por causa daqueles supracitados contratos.

Conclui-se assim que as MOP\$207.000,00, acrescidas de juros desde a citação até efectivo e integral pagamento, são o dano causado pela ré à autora e que esta tem de indemnizar por força do disposto nos artigos 483.º e 562.º e seguintes do Código Civil de 1966 aplicável ao caso, visto o teor e prazo dos contratos celebrados.

15. Vem a ré eximir-se à sua responsabilidade com base na declaração de 26 de Julho de 1995, junta aos autos a fls. 976.

O que consta dessa declaração é um compromisso da autora de não exigir dos promitentes compradores e condóminos o cumprimento das prestações a que estes se obrigaram por força dos sempre aludidos “contratos de administração” a que amiúde se fez menção, ou seja não exigir destes o pagamento da retribuição pelos serviços prestados.

Explica a autora, ora recorrida que a razão para tal posição radica na simples consideração, por parte da recorrida, de que esse não cumprimento não pode ser imputado aos possuidores das fracções e que se justificou plenamente, em virtude de também eles não terem recebido os serviços a que ela, por força dos mencionados acordos, se tinha comprometido prestar.

Seria assim um verdadeiro absurdo dizer-se que a recorrida renunciou “*ao direito a receber aqueles lucros cessantes*” ou que se “*os ocupantes dos*

apartamentos não pagaram" à Autora "as despesas de condomínio" é porque a recorrida renunciou expressamente a esse direito, não podendo agora reclamar essa verba à custa da recorrente".

A argumentação da recorrente é menos consistente, na medida em que confunde duas realidades: uma é a comunicação da autora que vinha administrando os prédios, informando que não cobrará as prestações de condomínio acordadas com os seus parceiros contratuais, na medida em que deixou de poder administrar os prédios; outra é o facto de renunciar à indemnização dos prejuízos sofridos, causados por acção de terceiro, que a colocou em situação de também ela não poder prestar aquilo a que contratualmente se obrigara.

Não se pode confundir o direito da autora que foi violado e por isso indemnizável, o direito que nasceu na sua esfera jurídica, por via da expulsão ilegal e ilegítima da administração corrente dos imóveis e da usurpação destas funções, com o reconhecimento de que a contraparte não terá de lhe pagar o que foi contratado porque ela também não está em condições de cumprir.

Não se acolhe, pois, a tese de que a autora renunciou a quaisquer direitos de que dispunha.

A acolher a tese da ré, teríamos uma situação em que o violador do direito acabaria por tirar proveito da situação, eliminando-se um dano por ele criado, à custa de uma relação jurídica entre terceiros a que não deixa de ser alheio.

No fundo, não se pode falar numa renúncia de direitos quando eles nem sequer existem. Ou seja, as prestações só eram devidas se a autora administrasse, só a í nascendo o seu direito a ser paga pelo serviço prestado

O que está em causa é outro direito: o direito a ser indemnizada e a esse direito a recorrida não renunciou.

16. Finalmente são também desprovidas de razão as considerações produzidas quanto ao fim lucrativo dos contratos, dizendo-se tão somente, sobre a matéria, que não faz qualquer sentido que a autora administrasse ao longo dos anos os referidos prédios, perdoe-se a singeleza, *pro bono*, não se evidenciando qualquer razão para que tal acontecesse.

Tendo a recorrente prometido vender as fracções autónomas em questão aos promitentes-compradores, que as prometeram comprar, com pagamento integral do preço por parte destes, com entrega das chaves, e transferida a posse dos imóveis, é a estes que pertence o leque de direitos e obrigações próprios de um condómino, entre os quais se contam o da administração corrente das partes comuns.

É, portanto, aos promitentes-compradores, mercê da sua especial posição de legítimos possuidores das fracções, que se tem de atribuir, por força da lei, de forma exclusiva, o direito de conservarem e administrarem as partes comuns de que são também verdadeiros senhores e titulares desse interesse.

No presente caso, como se viu, esse direito exprimiu-se na celebração

de contratos de prestação de serviços com a recorrida, nos termos do qual aquela estava obrigada a desempenhar as funções aí discriminadas, tal como desenhado na sentença sob escrutínio, assinalando-se que, ao longo de todos esses anos, quem remunerou e pagou os serviços que a recorrida prestou, ou seja, quem efectivamente custeou e suportou os encargos e as despesas com a fruição e conservação das partes comuns foram, não a recorrente, mas sim os promitentes compradores e legítimos possuidores das fracções autónomas.

Tal direito que se concede aos promitentes-compradores nas referidas circunstâncias faz ceder eventual direito que sobre essa matéria pudesse assistir à recorrente, enquanto proprietária registada, mas que não deixou de abrir mão da posse das fracções, ao prometer vendê-las nos termos em que fez.

17. Acresce que, mesmo a atermo-nos a uma concepção mais fechada, que não consentisse a perspectiva acima delineada de abertura de alguma brecha na concepção *real* da situação jurídica presente, por não terem natureza real ou eficácia real os contratos-promessa celebrados, sempre seria de entender que os serviços que a autora, ora recorrida, vinha prestando eram exercidos de forma legítima, porque efectuados no interesse e por conta dos titulares do respectivo interesse que aqueles serviços visavam prover, configurando uma situação de gestão de negócios, como pode resultar da interpretação da resposta ao quesito 1.º.¹⁴

¹⁴ - Numa aproximação a tal configuração, vd. o ac. deste TSI, n.º 741/2009, de 21 de Jan.

Assim e como resulta da matéria provada foi a autora que, desde a data acima mencionada, se encarregou da administração, conservação e manutenção das partes comuns das fracções autónoma em questão, tendo inclusive assinado com os promitentes-compradores contratos com esse fito, exercendo as suas funções nos edifícios em causa sempre no interesse e por conta dos respectivos titulares em termos de domínio das partes comuns.

Tudo isto, como já se frisou, sempre com o consentimento, certamente dispensável, da recorrente.

18. Da má fé e do abuso do direito por parte da recorrente

Face ao tratamento supra das questões suscitadas, perde sentido analisar a eventual má-fé da recorrente para daí retirar uma postura contrária ao Direito, a fim de, por essa via legitimar a actuação da recorrida, se se viesse a entender que a ela assistia o direito de administrar os edifícios, enquanto formalmente titular do direito de propriedade registado e na medida em que necessário fosse afastar o exercício desse direito por contrário às regras da boa-fé e segundo os limites que a lei impõe ao abuso de direito (artigo 334º do CC pré-vigente, actual 326º do CC).

Nesta conformidade, o recurso não deixará de improceder.

IV - DECISÃO

Pelas apontadas razões, nos termos e fundamentos expostos, acordam em negar provimento ao recurso, confirmando a decisão recorrida.

Custas pela recorrente.

Macau, 23 de Janeiro de 2014,

(Relator)

João A. G. Gil de Oliveira

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Ho Wai Neng

(Segundo Juiz-Adjunto)

José Cândido de Pinho