

Assuntos:

- prédio urbano em regime de propriedade horizontal
- assembleia geral do condomínio
- administrador de facto do condomínio
- eleição do administrador do condomínio
- art.º 1344.º, n.º 1, do Código Civil de Macau
- art.º 1355.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil de Macau
- direito do condómino à administração
- procedimento cautelar

S U M Á R I O

1. Em obediência às disposições conjugadas dos art.ºs 1344.º, n.º 1, e 1355.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil de Macau, o administrador de facto do condomínio de um prédio urbano em regime de propriedade horizontal, por ter sido *ab initio* apenas escolhido pela entidade promotora do empreendimento de construção do mesmo prédio, deixará de ter ou jamais terá o direito a sê-lo caso já se tenha realizado a primeira reunião da assembleia geral do condomínio desse prédio e no seio da qual haja sido

tomada deliberação por força da qual ele não ficaria eleito como entidade administradora do mesmo condomínio.

2. Daí que a sua situação fáctica tem que ceder perante uma deliberação da assembleia do condomínio que eventualmente não o escolhe como administrador do prédio.

3. Por isso, o administrador de facto não pode pretender, através da instauração em juízo de um procedimento cautelar, colocar obstáculo à assunção das funções de administrador por parte da entidade administradora eleita pela primeira vez e de modo autónomo pela assembleia geral do condomínio do prédio em causa.

4. Outrossim, qualquer um dos condóminos do prédio não tem direito à administração do condomínio, se nunca tiver sido eleito como administrador na assembleia geral do condomínio.

O relator,

Chan Kuong Seng

Processo n.º 296/2004

(Recurso civil)

Recorrente: (A)

Tribunal *a quo*: Tribunal Singular do 1.º Juízo do Tribunal Judicial de Base

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

Em 18 de Dezembro de 2003, foram instaurados uns autos de procedimento cautelar comum no Tribunal Judicial de Base, entretanto registados com o n.º CPV-005-03-1 e afectados ao 1.º Juízo desse Tribunal, mediante o seguinte requerimento inicial:

<<[...]

1 - (A), casado, empresário comercial, na qualidade proprietário do estabelecimento denominado Administração Propriedades (G) (em chinês “(G) 物業管理”, também conhecido “(G) 物業管理公司”) sito na Estrada Marginal da Areia Preta, Edf.

“XX fa un”, Bloco 11 residente em Macau e de condómino do Edifício “XX fá un”, por ser proprietário da fracção autónoma referida que sita em Macau, na Estrada Marginal da Areia Preta n.º xx, Edifício “XX fá un”, bloco [...], [...].

ven, mui respeitosamente, nos termos dos arts. 326º e ss. do Código de Processo Civil instaurar

PROCEDIMENTO CAUTELAR COMUM

contra

1 - Comissão da Administração do Condomínio XX fa un “XX 花園管理委員會”, com sede em Macau, na Estrada Marginal da Areia Preta, Edf. XX fa un, Bloco I, R/C “F”

2 - (B), residente em Macau, na Estrada Marginal da Areia Preta, no Edifício “XX fá un”, bloco [...], [...] andar [...];

3 - (C), residente em Macau, na Estrada Marginal da Areia Preta, no Edifício “XX fá un”, bloco [...], [...] andar [...];

4 - (D), residente em Macau, na Estrada Marginal da Areia Preta, no Edifício “XX fá un”, bloco [...], [...] andar [...];

5 - (E), residente em Macau, na Estrada Marginal da Areia Preta, no Edifício “XX fá un”, bloco [...], [...] andar [...]; também pertencente ao Grupo II e III de requeridos;

6 - (F), residente em Macau, na Estrada Marginal da Areia Preta, no Edifício “XX fá un”, bloco [...], [...] andar [...],

7 - (I), residente em Macau, na Estrada Marginal da Areia Preta, no Edifício “XX fá un”, bloco [...], 14º andar [...],

8 - (J), residente em Macau, na Estrada Marginal da Areia Preta, no Edifício “XX fá un”, bloco [...], [...] andar [...],

9 - (K), residente em Macau, na Estrada Marginal da Areia Preta, n.º xx, Edifício “XX fá un”, bloco [...], [...] andar [...],

10 - (L), casada, residente em Macau, na Estrada Marginal da Areia Preta, n.º xx, Edifício “Y Fá Un”, bloco [...], [...] andar [...];

11 - (M), casado, titular do BIR n.º 7/xxxxx/1, residente em Macau, na Estrada Marginal da Areia Preta, Edf. XX fa un, bloco [...], [...] Andar [...];

12 - (N), casada, titular do BIR n.º 1/xxxxx/9, residente, em Macau, na Estrada Marginal da Areia Preta, Edf. “XX fá un”, bloco [...], [...] andar [...];

13 - (O), residente em Macau, na Estrada Marginal da Areia Preta, Edf. “XX fá un”, bloco [...], [...] andar [...]; e ainda

14 - Companhia de Gestão de Propriedades (H), Limitada “(H)一物業管理有限公司”, sociedade, comercial por quotas registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 1xxx3, com sede em Macau na “澳門 xx 街 xx 號二樓 H 座”;

no sentido de:

1) Abstenção, pelos Requeridos, da prática de quaisquer actos de administração do condomínio Edf. XX fa un, sito na Estrada Marginal da Areia Preta, constituído por 15 blocos, descritos na Conservatória do Registo Predial sob os números 21966 I a 21966 XV (cfr. docs. 1 a 15 juntos);

2) Abstenção, pelos Requeridos, de utilizar quaisquer distintivos com a denominação “Comissão de Administração do Condomínio XX fa un” em chinês, “XX 花園管理委員會”;

3) Proibição de afixação de cartazes com avisos aos condóminos no Edf. XX fa un

nos termos e com os seguintes fundamentos:

A - Da legitimidade do requerente

1º

O Requerente é proprietário do estabelecimento comercial denominado Administração Propriedades (G) (em chinês “(G) 物業管理”, também conhecido “(G) 物業管理公司” e é condómino da fracção autónoma que sita em Macau, na e Estrada Marginal da Areia Preta n.º 36, Edifício “XX fa un”, bloco XI, rés-do-chão “D” (*vide* doc. n.º 16 e doc. n.º 17).

2º

A administração do condomínio do Edifício XX fa un é exercida, desde o início, e por contrato celebrado entre o construtor do Edifício – Sociedade “(P) Investment and Land Development co. Ltd. - e a Sociedade de “Administração de Propriedades (Q), Limitada” (*vide* doc. n.º 18) – adiante designada abreviadamente por “Sociedade (Q)”;

3º

Sendo que tal contrato é válido à luz do disposto na primeira parte do n.º 2 do artº 1355º do Código Civil – não sendo, neste caso, necessário a celebração de contrato escrito *com a* assembleia geral do condomínio.

4º

Os sócios e gerentes da Sociedade (Q) são (R), (S) e (A) (*vide* doc. n.º 19), sendo este último o ora Requerente.

5º

Por acordo entre os outros dois mencionados sócios da Sociedade (Q) e o Requerente, e por efeitos de contrato celebrado em 2 de Agosto de 1999 (*vide* doc. n.º 18) entre a Sociedade (Q) e a empresa Administração Propriedades (G) adiante designada abreviadamente por “A.P. (G)”, titulada pelo ora Requerente (*vide* doc. n.º 16), a administração do condomínio *in questio* foi cedida pela Sociedade (Q) à A.P. (G) (*vide* doc. n.º 20).

6º

Dessa cedência de posição contratual foi dado conhecimento a todos os condóminos do Edifício em questão por meio de um aviso (*vide* doc. n.º 21)

7º

Então afixado no placard de avisos de cada um dos blocos componentes desse Edifício.

8º

Nesse aviso foi referido que o pagamento das prestações do condomínio deveria passar a ser efectuado à A.P. (G) – obviamente, por meio de cheque à ordem do referido estabelecimento ou em numerário a entregar à A.P. (G).

9º

Deste então e até à presente data, e para pagamento das facturas emitidas pela A.P. (G) (*vide* doc. n.º 22).

10º

Ou seja, aqueles condóminos que o têm feito, têm-no efectivamente pago, até ao presente, à A.P. (G) as prestações do condomínio por uma referidas formas (*vide* doc. n.º 23), o que infere desde logo da legitimidade do titular do referido estabelecimento como requerente para intentar a presente providência cautelar.

11º

Sendo a A.P. (G) o nome da empresa do empresário comercial (A) (*vide* doc. n.º 16) carece aquela de personalidade jurídica e judiciária autónoma,

12º

Recaindo esta personalidade sobre a pessoa do ora Requerente, porque parte legítima.

B – Da legitimidade dos requeridos

13º

Os 2º a 13º requeridos fazem parte da auto-proclamada “Comissão de Administração do Edifício XX fa un”, ora 1ª Requerida, que através de Concurso Público veio a atribuir a Administração do Condomínio *sub judice* à Companhia de Gestão de Propriedades (H), Lda “(H) —物業管理有限公司”, sociedade comercial, com sede em Macau (cfr. doc. 24), cujo sócio-gerente (X) é filho do 10º Requerido (L).

14º

Pelo que, todos eles são, também, partes legítimas para o presente procedimento.

C – Dos factos – da tentativa de arrombamento das instalações da legítima Administração Propriedades (G)

15º

O requerente intentou no passado dia 10 de Dezembro de 2003 um procedimento cautelar de suspensão de deliberação social, cujo processo corre os seus termos no 3º Juízo sob o número CPV-006-03-3 e que neste momento é alvo de um conflito negativo de competência entre o referido Juízo e o 6º Juízo do Tribunal Judicial de Base, cujo teor se dá aqui por reproduzido para todos os efeitos legais (cfr. doc. 25 e certidão que se protesta juntar)

16º

Acontece que, antes que fosse tomada qualquer decisão sobre a suspensão da referida deliberação, os 1ª a 13º Requeridos resolveram executar, com recurso à violência, uma deliberação ilegal.

17º

Pelo que, abriram um concurso público para a “concessão” da Administração do Condomínio XX fa un, através de anúncios nos jornais – cfr. doc. 26 – tendo, supostamente, entregue à 14ª Requerida a administração do Condomínio de forma totalmente ilegal, a que não é alheio o facto do sócio-gerente da 14ª Requerida, (X), ser filho do 10º Requerido!

18º

Acredita o requerente que terá sido com essa justificação que afixaram avisos por todo o Edifício XX fa un informando os condóminos que todas as despesas de Condomínio deveriam ser pagas à “nova Administração”, a 14ª Requerida – cfr. docs. 27 28 e 29.

19º

Fazendo crer a todos os condóminos que leiam o aviso, visto conter um carimbo da auto-proclamada “Comissão de Administração do Edifício XX fa un”, em chinês “XX 花園管理委員會” que estão a actuar na legalidade!

20º

Quando, porém, e como se indicou no requerimento inicial da Providência Cautelar de Suspensão da Deliberação da “Assembleia” de Condóminos todo o processo de eleição daquela “Comissão”, ora 1ª requerida, está ferido de ilegalidade.

21º

Aliás, todo o reflexo da forma como têm procedido – na total ilegalidade - está espelhado no facto de os requeridos, incluindo o sócio-gerente da Sociedade 14ª

Requerida, filho do 10º Requerido, terem, no dia 17 de Dezembro de 2003 de manhã, invadido à força e com violência as instalações do Estabelecimento do Requerente sito no referido Edifício, ameaçando não só o titular do estabelecimento, ora requerente, como também todos os colaboradores aí presentes.

22º

Resultando desse incidente, danos no interior das instalações – cfr. . docs 38 a 40 - tendo sido detidos pela Polícia de Segurança Pública para identificação alguns dos requeridos – cfr. certidão que se requer seja mandada passar pelo Ministério Público.

23º

Esse facto será alvo de um procedimento criminal junto das instâncias competentes.

24º

No entanto, a “Administração Propriedades (G)”, de que é titular o Requerente, é a única entidade legítima para administrar o Condomínio XX fa un.

25º

Até porque, desde o início, a Administração Propriedades (G) tem cumprido de forma escrupulosa e pontual as obrigações inerentes às tarefas de que está legalmente incumbida.

26º

A conduta dos requeridos desaguará inevitavelmente numa lesão grave e dificilmente reparável ao bom nome do Edifício XX fa un, do estabelecimento “Administração Propriedades (G)”, bem como ao regular funcionamento dos serviços do referido Edifício.

27º

Aliás, o comportamento dos requeridos, sem prejuízo de poder constituir matéria do foro criminal, poderá afectar o funcionamento do Estabelecimento do Requerente com os consequentes prejuízos para a conservação diária de um Edifício com mais de um milhar e meio de fracções autónomas (cfr. docs. 1 a 15) e *in fine* para todos os condóminos do Edf. XX fa un, que alheios a todas as questões, verão os seus direitos afectados por esta tentativa de assalto à Administração do Edf. XX fa un!

28º

Pelos factos objectivos já praticados – tentativa de convocação de uma Assembleia de Condóminos em 30 de Setembro de 2001 em que intentaram uma Providência Cautelar, cujo processo CPV-005-02-1 correu os seus termos no 1º Juízo do Tribunal Judicial de Base (cfr. sentença proferida pelo Tribunal Judicial de Base e Acórdão do Tribunal de Segunda Instância proferido no âmbito dos autos de recurso civil e laboral 61/2003, cuja certidão se protesta juntar), em que se veio a provar terem sido falsificadas assinaturas (!) a que se seguiram outros actos entre os quais a Assembleia de 29 de Novembro de 2003, novamente irregular, e finalmente os acontecimentos do dia 17 de Dezembro, em que os requeridos sem respeito pela legalidade, tentaram invadir, com violência, o Estabelecimento Comercial do Requerente – é de recear a continuação da conduta de lesão, desrespeito pela legalidade e, possivelmente, total confusão nos condóminos do Edifício XX Fai Un que, à semelhança do que muitas vezes acontece em Macau (doc. 30), não saberão a quem liquidar as facturas relativas aos serviços de conservação do Edifício. Estando assim o requerente na iminência da perda da Administração do Condomínio, sem que tenha sido deliberado devidamente pelos Condóminos nesse sentido!

D – Do dano apreciável

30º

Perante os factos *supra* descritos são evidentes os danos causados pelo comportamento dos requeridos e a necessidade da sua imediata cessação, para atenuação dos referidos danos.

31º

Em causa está a continuidade do estabelecimento comercial denominado “Administração Propriedades (G)” cujo titular, como se referiu *supra*, tem legitimidade para continuar a exercer a sua actividade de forma activa como o tem feito até aqui.

32º

Ou seja, o comportamento dos requeridos, que se arrogam de direitos de que não são titulares, o estabelecimento comercial de prestação de serviços de administração do Edf. XX fa un, forçosamente, cessará e com ele o seu rendimento mensal que se calcula como não inferior a MOP 105,000.00 (cfr. doc. 31).

33º

Acresce que, a existência de uma pretensa Administração, cria óbvios danos para a imagem da Administração Propriedades (G) (e para a sua própria existência), bem como para todo o condomínio XX,

34º

Uma vez que, irão continuar os conflitos entre a “Administração Propriedades (G)” e a nova empresa de administração do Edf. XX, ora 14ª Requerida, o que, em última análise criará, como se aduziu, confusão em todos os condóminos que até aqui têm pago as contribuições mensais à Administração Propriedades (G) e que, perante esta ilegalidade, provavelmente, deixarão de cumprir as suas obrigações o

que, *in fine*, terá apenas um resultado: a degradação das partes comuns do Edf. XX fa un, com todos os prejuízos que daí advirão para eles próprios.

35º

Por outro lado, põe em causa uma série de postos de trabalho, 47 no total (cfr. doc. 32)

36º

Com a consequente necessidade de indemnizar esses colaboradores num valor que se calcula não inferior a MOP 564,283.00 (quinhentas e sessenta e quatro mil duzentas e oitenta e três patacas), a ser pago pela Administração de Propriedades (G) – cfr. doc. 33.

37º

A que acresce o facto de o referido estabelecimento ser credor no montante não inferior a MOP 7,226,020.00 (sete milhões duzentas e vinte e seis mil e vinte patacas) a título de despesas de condomínio não liquidadas – cfr. docs. 34 a 37.

38º

Esses créditos são também postos em causa pela conduta dos requeridos em oposição à legítima administração do condomínio *sub judice*, na sequência das deliberações ilegais que foram tomadas pelos requeridos que são objecto do outro Procedimento Cautelar indicado no art. 15º *supra*!

39º

O que também constitui dano apreciável, porquanto se tentou e tenta exonerar, com recurso a todos os meios, incluindo os violentos, a legítima Administração de forma totalmente ilegal.

40º

Todo o comportamento dos requeridos faz perigar, no presente, os condóminos, o requerente, os seus fornecedores, os seus trabalhadores em nada receberem pelos seus direitos e créditos.

41º

Pelo que o recurso a presente procedimento cautelar mostra-se adequado e proporcional, visto que estão preenchidos os requisitos legais do nº 1 do art. 326º do Código de Processo Civil, já que a conduta dos requeridos causa e causará lesão grave e dificilmente reparável aos direitos do Requerente.

42º

Atenta a factualidade *supra* descrita, designadamente face ao exposto no Processo CPV-006-03-3 e artigos 17º a 27º do presente articulado, existe uma violação inequívoca, não só da lei civil vigente, como também da lei penal da Região Administrativa Especial de Macau.

43º

Mostrando-se, ainda, que a citação prévia dos requeridos poderá colocar em sério risco o fim e a eficácia não só do presente procedimento, mas igualmente dos direitos do requerente, de todos aqueles que dele dependem, como são os trabalhadores que prestam os seus serviços no Edf. XX fa un e, mais do que todos eles, dos próprios condóminos.

44º

Neste contexto, estão preenchidos os requisitos do nº 1 do art. 330º do CPC devendo, em consequência, o presente procedimento ser decretado sem audição prévia dos requeridos.

Nestes termos e nos melhores de direito [...], deve o presente procedimento ser julgado procedente devendo em consequência os requeridos absterem-se 1) da

prática de quaisquer actos de administração do condomínio do Edf. XX fa un, sito na Estrada Marginal da Areia Preta, constituído por 15 blocos, descritos na Conservatória do Registo Predial sob os números 21966 I a 21966 XV; 2) de utilizar quaisquer distintivos com a sigla “Comissão de Administração do Condomínio XX fa un” e em chinês “XX 花園管理委員會” e, finalmente, 3) serem proibidos de afixar quaisquer cartazes com avisos aos condóminos no Edf. XX fa un *sem a audição prévia dos requeridos.*

Requer, ainda, [...] seja oficiado o Ministério Público para que seja emitida Certidão do Auto de Notícia na medida em que já se iniciou o Inquérito relativo aos acontecimentos que tiveram lugar no dia 17 de Dezembro de 2003 no Edf. XX fa un.

Valor: MOP 1,000,001.00 (um milhão e uma patacas)

Junta: Procuração, 40 documentos, cópia e duplicados legais

Prova

Documental: a que se junta aos autos protesta juntar 3 certidões

Testemunhal:

[...]>> (cfr. o teor de fls. 2 a 15 dos presentes autos correspondentes, e *sic*).

Citados, apenas a 1.^a e a 14.^a requeridas responderam à pretensão do requerente (estando todos já melhor identificados no requerimento inicial acima transcrito), através da correspondente contestação datada de 22 de Março de 2004 e tecida de moldes seguintes:

<<[...]

- **A Comissão da Administração do Condomínio XX fa un (XX 花園管理委員會), e**

- **A Companhia de Gestão de Propriedade (H), Limitada ((H) – 物業管理有限公司),**

respectivamente **1.^a e 14.^a Rés** melhor identificados nos presentes autos de procedimento cautelar comum, intentada pelo A., **(A) (梁以民)**, vêm, relativamente à mesma, apresentar a sua

CONTESTAÇÃO

o que faz nos termos e nos fundamentos seguintes:

A – POR EXCEPÇÃO

I. Da ilegitimidade do requerente

1. As RR. desconhecem e não têm obrigação de saber os factos vertidos no artº 1º da p.i., e se o autor é proprietário de qualquer estabelecimento e/ou de qualquer fracção autónoma, por se tratar de matéria nada lhes dizem respeito.
2. No que diz respeito aos alegados no artº 2º da p.i., a verdade é que, de facto, a gestão do prédio em causa começou por ser exercida por uma sociedade denominada (P) cujos demais dados se desconhecem.

3. E os RR., tal como quase a totalidade dos condóminos do referido prédio, desconhecem nem tiveram a possibilidade de saber ou, pelo menos, de ser informados das **alegadas “relações contratuais”** entre as diversas empresas envolvidas na gestão do Prédio em causa, por ser estas a primeira vez reveladas aqui no seio desta acção.
4. Nem tão-pouco tiveram a oportunidade de saber e confirmar se o ora A. é o alegado “actual administrador de facto” do Prédio ou não! Pois, nem o próprio A. pudesse contar detalhadamente, na sua p.i., quando e como assumiu a gestão do prédio em causa.
5. Pense na vida prática, os condóminos do Prédio em questão só conhecem a cara dos guardas!
6. Mesmo se admita, por mera hipótese, que o A. seja o “administrador de facto” do prédio, **o mesmo bem como as outras empresas alegadamente gestora (de facto) do Prédio** aqui invocadas **não possuem nenhum título legítimo da administração do condomínio** por nunca ter respeitado o disposto no n° 1 do art° 1344° do Código Civil de Macau em vigor.
7. Pois, devem, tanto o autor como qualquer outra empresa de gestão do Prédio, respeitar a deliberação da assembleia geral do condomínio do prédio em causa.
8. Nesta conformidade, **o A. carece de legitimidade (activa)** para intentar a presente acção de procedimento cautelar comum.
9. Ora, do mesmo sentido já foi proferida a douda sentença por esse Tribunal no seio do **Processo n° CPV-001-04-6, 6° Juízo, também de procedimento cautelar.** (Doc. 1 que se dá por integralmente reproduzido)
10. Assim sendo, deverá ser indeferido liminarmente o presente procedimento cautelar e, conseqüentemente, absolvidas as RR da instância.

B – POR IMPUGNAÇÃO

Mesmo que a exceção acima invocada não proceder, que apenas por mera hipótese se admite e por cautela de patrocínio, o presente procedimento cautelar continua não poder proceder-se. Vejamos.

II. Dos factos

11. Como já foi devidamente exposto, as invocadas “relações” entre o A. e as diversas empresas de gestão são pura e simples relações inter partes (se de facto existissem) e **juridicamente inexistentes**, por falta de consentimento e/ou aprovação da assembleia de condóminos do Prédio em causa. E mais,
12. Os alegados pagamentos efectuados pelos condóminos foram efectuados, de boa fé, apenas segundo as instruções dadas pelos guardas do Prédio, sem se preocuparem (e nem podem) quem é o verdadeiro “patrão” da empresa da gestão.
Ficando, assim, devidamente contestados os artºs 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º e 12º da pi.
13. Relativamente ao “incidente” referidos nos artºs 15º da p.i., em termos de actualidade, a providência cautelar que tinha o nº CPV-006-03-3, 3º Juízo, ficou distribuído ao **6º Juízo**, tendo o **Processo nº CIV-001-04-6**. E mais,
14. O referido providência cautelar do 6º Juízo foi **liminarmente indeferido** pelo Exmº Juiz por despacho de 12.01.2004, embora neste momento, corre seus termos do recurso junto do Tribunal de Segunda Instância. (Doc. 1 e 2, que se dá por integralmente reproduzido)
15. Sobre a alegada “tentativa de arrombamento das instalações da (*legítima?*) Administração Propriedade (G)”, trata-se de **acusação inteiramente falsa e**

caluniosa, cujo direito de procedimento criminal contra quem a proferiu aqui expressamente se reserva.

16. Se na verdade houve alguém que tivesse o referido comportamento, certeza é que não foi nenhum das ora RR.
17. De facto, foi celebrado um contrato de gestão do prédio entre a ora 1ª R e 14ª R., após um concurso público mediante anúncios publicados nos jornais, tal como o próprio A. confirma.
18. O referido concurso de selecção foi de tal maneira que cumpriu escrupulosamente **os princípios de igualdade, de justiça e de pública**, não havia qualquer margem de obscuridade, ao contrário do que o A. pretende fazer crer na sua p.i. E ainda,
19. O concurso de selecção de empresa de gestão foi feita pela ora 1ª R “**A Comissão da Administração do Condomínio XX fa un**”, em execução das deliberações tomadas na assembleias geral dos condóminos respectivamente realizada em 29 de Novembro de 2003 e 23 de Fevereiro de 2004, as quais foram devidamente conovcadas.
20. Se o A. pretende por em causa a validade de tais deliberações e ainda a legalidade da **A Comissão da Administração do Condomínio XX fa un**, teria que proceder-se em instância e sede própria e enquanto munido da devida legitimidade para o efeito. (Doc. 3 e 4)
21. Aliás, a referida tentativa já foi experimentada pelo A., mas em vão, conforme se pode comprovar pelo despacho de indeferimento liminar da procedimento cautelar acima referido.
22. Assim, perante a atitude de intransigente da parte da empresa de gestão (Y) ou (Z), seja qual for a sua verdadeira denominação (e ora alegadamente

representada pelo A.) que continua a permanecer e ocupar as instalações e o espaço que são parte comum do prédio, de que o condómino tenha o direito de usar e de decidir o seu destino, a 1ª R, “**Comissão da Administração do Condomínio XX fa un**”, sendo eleita e incumbida das tarefas de administração do prédio pela assembleia geral dos condómino, tinha que informar os condóminos do Prédio em causa o que acontecera e como procederia.

23. Pois, a permanência e ocupação pela empresa de gestão em causa e ora alegadamente representada pelo A., no espaço comum do prédio, prejudicaria (e prejudicou) a execução do contrato de gestão celebrado com a nova empresa de gestão de prédio, a ora 14ª R.
24. Comportamento esse da parte da empresa de gestão ora alegadamente representada pelo A. não só desrespeitou as deliberações da assembleia geral dos condóminos do Prédio, mas também falta de suporte legal.
25. Assim, a actuação da 1ª R constitui de um direito que são inerentes à referida Comissão de aos outros condóminos do Prédio em questão, qualquer terceiro, seja quem for, não tem nada que “meter a colher”!
26. Caso a empresa de gestão antiga e ora alegadamente representada pelo A. sentisse falta de cumprimento de algumas obrigações por alguém ou por alguns condóminos, deveria reagir em exclusiva conformidade com a lei, nomeadamente mediante de acção adequada, e não como efectiva e erradamente fez, peranencendo e ocupando o espaço do prédio.
27. Mais uma vez aqui se repete, o pedido de procedimento cautelar (Proc. CPV-001-04-6) já foi liminarmente indeferido, conforme anteriormente exposto.

28. Feitas as apreciações acabadas de referir, demonstra que os alegados nos artºs 15º, 16º, 17º, 18º, 19º, 20º, 21 º, 22º, 23º, 26º e 27º da p.i. não correspondem minimamente à verdade.
29. Não se percebe como é possível o A. possa fazer as afirmações “imaginárias” tais como nos seus artºs 24º e 25º da p.i., enquanto devidamente notificado do termo da “relação” de gestão do Prédio entre os condóminos e a empresa de gestão antiga (ora alegadamente representada pelo A), e sabendo de que a decisão corresponde à vontade de, pelo menos, maioria dos condóminos do Prédio. E,
30. Que por motivo de os mesmos condóminos nunca ficaram satisfeitos com modo e a maneira de administração do prédio em causa, inclusivamente a quantia mensal dos condomínios que foi unilateralmente fixada (e “manobrada”) pela referida empresa, sem apresentar, ao longo dos anos, qualquer contas!
31. Relativamente ainda às (falsas) acusações criminosas que o A. alega, estas têm apenas por objecto de lançar para causar mais confusões, as quais já foi objecto de impugnação anteriormente.
32. E ainda sobre os factos relativos à convocação de assembleia de condóminos, embora já foi objecto de impugnação na presente contestação, mais uma vez que se repete aqui se tratar de exercício de direito inerente dos condóminos, não sendo contestação).
- Ficando, deste modo, devidamente contestados os artº 26º, 27º, 28º da p.i.)
33. Ora, os alegados “prejuízos” e/ou “danos” nos artºs 29º, 30º, 31 º, 32º, 33º, 34, 35º, 36º, 37º, 38º, 39º e 40º são apenas números e contas artificiais que o A. pretende lançar como um tipo de fumo no sentido de impressionar os outros,

sobretudo, o Tribunal, a fim de obter pretendido procedimento cautelar completamente infundado.

34. Pois, o A. ou a empresa de gestão este que alega representar **nunca apresentou nenhuma conta desse tipo, nem as despesas mensais (ou anuais) do prédio. E, tão-pouco a lista de todos os guardos (ou número total de guardas)**! E, agora vem apresentar as contas?! Mais, ainda,

35. As RR desconhecem por completo essas contas nem sabem se são verdadeiras ou falsas, correctas ou exageradas, o que é certo é que as mesmas RR não têm obrigação de as saber, por se tratar de realidade (as contas) nada lhe dizem respeito.

Ficam devidamente contestados os artºs 29º, 30º, 31º, 32º, 33º, 34, 35º, 36º, 37º, 38º, 39º e 40º.

36. Se, por mera hipótese, houver prejuízos ou danos, estes não terão nada a ver com as ora R.R. nem lhe podem imputar qualquer tipo de responsabilidade.

37. No que se refere ao Processo CPV-006-03-3, 3º Juízo alegado no artº 42º da p.i., julga-se que a questão já está, neste momento, ultrapassada, não merecendo de qualquer tipo de comentário aqui, em face do indeferimento liminar acima referido.

38. Ao contrário do que o A. concluiu na p.i., o presente pedido de procedimento cautelar não se mostra adequado nem proporcional, nem sequer estão preenchidos os requisitos legais previstos no nº 1 do artº 326º do Código de Processo Civil.

39. Pois, tal como foi exposto ao longo da presente contestação, falta o A. a devida legitimidade, o presente procedimento cautelar seria, como os outros anteriores (alugm já indeferido pelo tribunal) tem apenas por objecto de causar mais

confusões e perturbações não só à administração do prédio e aos condóminos, mas também à ora 14ª R. para que esta não possa começar, de imediato, os trabalhos de gestão do Prédio executando o contrato ultimamente celebrado com a Comissão da Administração do Condómino XX fa un.

40. Nesta conformidade, caso proceda o presente procedimento cautelar, na verdade, os condóminos, a referida Comissão de Administração bem como a ora 14ª - Companhia de Gestão de Propriedade (H), Limitada, é que vão ficar gravemente prejudicados e com danos dificilmente reparáveis, como [...] poderá imaginar.
41. Pelo exposto, se conclui que deverá ser **indeferido o presente procedimento cautelar**.

Nestes termos, nos mais de direito, [...] o presente procedimento cautelar deverá ser indeferido liminarmente, por falta de legitimidade do A., absolvendo os RR da instância; e

Caso assim doutamente não entender, deverá ser ainda indeferido o procedimento cautelar por não provado conforme melhor se fundamenta na presente contestação, e sendo o A. condenados nas custas e procuradoria condgina, e com as demais consequências legais.

Factos considerados provados: os constantes de documentos autênticos e não foram objecto de impugnação na presente contestação.

Factos a provar: Os restantes.

Provas:

- Documental: os constantes dos autos.
- Testemunha: Requer se digne autorizar a audição das seguintes testemunhas:

[...]>> (cfr. o teor de fls. 282 a 290 dos autos, e *sic*).

E a final, a pretensão do requerente foi objecto da seguinte decisão proferida em 12 de Julho de 2004 pelo Mm.º Juiz do 1.º Juízo do Tribunal Judicial de Base:

<<(A), casado, empresário comercial, na qualidade de proprietário do estabelecimento comercial “ Administração Propriedades (G) “, com sede em Estrada Marginal da Areia Preta, Edf. “ XX fa un “, Bloco 11, e na qualidade de proprietário de fracção autónoma sita no mesmo edifício, propôs a presente providência cautelar não especificada contra “ Comissão de Administração do Condomínio “ XX fa un “ e outros (melhor identificados a fls. 2 e 3 dos autos), requerendo a final que sejam os aludidos Requeridos condenados a absterem-se da prática de quaisquer actos de administração do acima referido edifício, a absterem-se de utilizar quaisquer distintivos com a sigla “ Comissão de Administração do Condomínio XX fa un “ e, ainda, serem eles proibidos de afixar cartazes com avisos aos condóminos no mesmo edifício .

Citados os Requeridos, vieram a 1ª e 14ª Requeridas, “ Comissão de Administração do Condomínio XX fa un “ e Companhia de Gestão de Propriedade (H), Lda. “ deduzir oposição, conforme consta a fls. 282 e segs... .

A fls. 335 foi dirimida e decidida, ***por despacho já transitado em julgado***, da questão da tempestividade desta oposição.

A fls. 337 e segs..., veio a 1ª Requerida juntar aos autos nova procuração forense, em conformidade com o despacho a fls. 336 .

*

Mostrando-se findos os articulados e reunindo os autos, sem necessidade de produção de provas, os elementos bastantes para conhecer do mérito da pretensão do Requerente, proferiremos decisão final .

*

I. SANEAMENTO:

O Tribunal é competente.

Não existem nulidades susceptíveis de anular todo o processo.

*

*

As partes, com personalidade e capacidade judiciária, são legítimas .

Com efeito, tal como a presente lide se mostra configurada pelo Requerente, ou seja pela causa de pedir e pedidos formulados, cremos que assistirá ao Requerente legitimidade processual para a presente providência cautelar . É que, admitindo que o direito invocado pelo Requerente exista, é ele próprio – à luz dos factos por si alegados – o seu titular, assim como serão os Requeridos, à luz dos mesmos factos alegados, quem coloca em crise, em perigo esse seu pretenso direito.

Desta forma, em nosso entender, a questão não será de legitimidade processual, porquanto esta, à luz da causa de pedir invocada pelo Requerente, incide precisamente

(...)

nele próprio, do lado activo, enquanto titular do direito posto em crise pela conduta dos Requeridos e nestes últimos, do lado passivo, enquanto sujeitos a quem são imputadas as condutas violadoras do pretendo direito invocado, admitindo, por um lado, que aquele direito do Requerente existe e, por outro, que existe também a concomitante obrigação dos Requeridos tal como configurada pelo Requerente – cfr. art. 58º do CPC Macau .

Questão diversa é saber se existem os direitos invocados pelo Requerente, nas qualidades que invoca.

Porém, essa questão ultrapassa, extravasa já a questão adjectiva da legitimidade processual .

*

*

Não existem outras nulidades, excepções ou questões prévias de que cumpra conhecer, considerando-se sanada a irregularidade da Procuração Forense suscitada fls. 323/324 pelo Requerente.

*

*

II. DECISÃO:

Segundo o disposto no art. 326º/n.º 1 do CPC Macau, “ Sempre que alguém mostre fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ao seu direito, pode requerer, se ao caso não convier nenhuma das providências

reguladas no capítulo subsequente, a providência conservatória ou antecipatória concretamente adequada a assegurar a efectividade do direito ameaçado. “

Por outro lado, segundo o disposto no art. 332º/n.º 1 do mesmo diploma, “ A providência é decretada desde que haja probabilidade séria da existência do direito e se mostre suficientemente fundado o receio da sua lesão. “

Em suma, como bem se evidencia do preceitos antes citados, essencial à procedência da providência é que o Requerente convença o tribunal, de forma séria/fundada, da existência do direito que visa acautelar e, ainda, da existência de um risco sério da sua lesão.

Ora, com o devido respeito por opinião em contrário, estes pressupostos falecem no caso em apreço.

Desde logo, como aliás já se salientou no douto despacho proferido nos autos de providência cautelar n.º 001-04-6º juízo, o Requerente (A) não pode invocar a seu favor qualquer direito, juridicamente tutelado, enquanto administrador do prédio em apreço.

É que nos termos do art. 1355º/n.º 1 do Cód. Civil de Macau, a administração do edifício constituído em propriedade horizontal – como é o caso do edifício em apreço – incumbe apenas ao Administrador designado para o efeito pela Assembleia Geral dos Condóminos .

E tanto assim é que o legislador exige que logo que metade das fracções estejam alienadas, ou 30% ocupadas e se os condónimos entretanto não se tiverem reunido em assembleia, o administrador de facto ou o promotor do

empreendimento, ou, se houve, a entidade responsável pela administração do condomínio, devem convocar a primeira

(...)

reunião da assembleia geral do condomínio para escolha da administração, sob pena ficarem solidariamente responsáveis pelos danos causados- cfr. art. 1344º/n.º 1 do Cód. Civil.

E não sendo a assembleia convocada nos termos expostos, qualquer condómino pode convocar a assembleia – cfr. nº 4 do art. 1344º do Cód Civil .

Ora, no caso em apreço, tanto quanto resulta da alegação do Requerente, a empresa de que o mesmo é titular assumiu a dita administração de facto sem todavia nunca convocar qualquer assembleia de condóminos, sem nunca obter o consentimento expresso dos condóminos, constituídos em Assembleia Geral, situação esta que ocorre desde 1999 !!

Porém, como é bom de ver, esta situação de facto não constitui em seu favor um qualquer direito ou uma qualquer situação merecedora de tutela jurídica, antes uma mera situação de facto com tolerância dos condóminos do edifício, mas uma mera tolerância insusceptível de ser convertida juridicamente numa qualquer obrigação exercitável em juízo .

(...)

Digamos, portanto, que o Requerente usufruiu de uma situação de administração de facto, decorrente da sua própria assumida conduta e da tolerância dos condóminos .

Porém, de tais circunstâncias não pode o Requerente extrair um qualquer direito de administração do condomínio do edifício em apreço, sendo certo que tais poderes/direito de administração têm de ser oriundos da Assembleia Geral dos Condóminos, Assembleia esta que confessadamente não os concedeu ao ora Requerente.

Consequentemente, na sua qualidade de representante ou titular da empresa “ Administração de Propriedades (G) “ o Requerente não é titular de qualquer direito de administração do prédio em apreço e que incumba a este tribunal garantir ou acautelar, independentemente dos eventuais prejuízos daí decorrentes .

Porém, além deste alegado direito de administração – e que já vimos não existir na esfera do Requerente – invoca, ainda, o Requerente a sua qualidade de proprietário de uma fracção daquele prédio.

Nesta sede, dúvidas não existem que lhe assiste o direito de acautelar os seus interesses de condómino .

Porém, para a procedência da presente providência, como já vimos, é também suposto que demonstre o Requerente o fundado, o sério receio da lesão desses seus interesses – cfr. art. 332º/n.º 1 do CPC. Macau .

Sucedendo, no entanto, que nesta matéria, o requerente nada de concreto alega, limitando-se a referir que o presente conflito provocará confusão em todos os condóminos, os quais, “ provavelmente, deixarão de cumprir as suas obrigações, o que *in fine* terá um resultado: a degradação das partes comuns do edifício ... “ - vide art. 34º da p.i. . (sublinhado nosso) .

Em suma, não se vê qual o interesse concreto, específico do Requerente, a título pessoal, a título de condômino, que possa estar ameaçado, qual o seu dano, qual o seu prejuízo concreto, designadamente se existe efectiva degradação dos serviços prestados no edifício, se existe alguma efectiva, concreta degradação do edifício ou, ao invés, como se alcança dos termos da sua alegação, meras conjecturas ou prognósticos do Requerente, os quais, como é bom de ver, não constituem fundamento bastante para o decretamento da presente providência .

Tais danos aos seus interesses como condômino, tais lesões a esses seus interesses têm de ser efectivas e concretamente verificáveis, pois de outro modo não assumem a seriedade que é suposto terem para justificarem a procedência da providência.

No caso em apreço, tais danos, tais lesões, tal como alegados, configuram meras conclusões, meras conjecturas ou prognósticos (negativos), destituídos de concretização e, portanto, insusceptíveis de justificarem, seja de que forma for, o decretamento da presente providência.

*

Concluindo, por todo o exposto, decide-se, desde já, julgar não provada e improcedente a presente providência cautelar não especificada proposta por (A), absolvendo os Requeridos das pretensões contra os mesmos deduzidas .

*

Custas pelo Requerente, que ficou vencido – art. 382º/n.º 1 do CPC Macau .

[...]>> (cfr. o teor de fls. 341 a 346 dos autos, e *sic*).

Inconformado, veio o mesmo requerente recorrer dessa decisão final da Primeira Instância para este Tribunal de Segunda Instância, tendo para o efeito formulado a seguinte alegação datada de 6 de Setembro de 2004:

<<[...]

(A) , requerente nos autos *supra* referenciados e neles melhor identificado vem, mui respeitosamente, ao abrigo do art. 613º do Código de Processo Civil (doravante “C.P.C.”), oferecer as suas

ALEGAÇÕES DE RECURSO

o que faz nos termos e com os fundamentos seguintes:

**Exmos. Senhores Juizes de Direito
do Tribunal de Segunda Instância
da RAEM**

I –Matéria de que se recorre

A sentença recorrida enferma de erro de direito por errada aplicação da alínea c) do art. 394º do CPC. O Tribunal *a quo* deveria ter dado provimento ao Requerimento de Procedimento Cautelar Comum, ao invés de ter julgado como não provado e improcedente o referido procedimento proposta pelo aqui recorrente contra os recorridos.

Considera também o recorrente que o princípio do dispositivo, integrado no normativo do art. 5º do CPC, foi violado pela sentença de que se recorre.

Por fim, a sentença recorrida não está também em conformidade com o princípio da aquisição processual estatuído no art. 436º do CPC e, bem assim, enferma de erro na aplicação do art. 326º do CPC.

Senão vejamos:

II – Da existência do direito do recorrente e risco sério da sua lesão

1. Dispõe o nº 1 do art. 326º do CPC *“Sempre que alguém mostre fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ao seu direito, pode requerer, se ao caso não convier nenhuma das providências reguladas no capítulo subsequente, a providência conservatória ou antecipatória concretamente adequada a assegurar a efectividade do direito ameaçado.”*
2. De igual modo, em consonância com disposto, reza o nº 1 do artigo 332º do CPC *“A providência é decretada desde que haja probabilidade séria da existência do direito e se mostre suficientemente fundado o receio da sua lesão”*.
3. Considera o Tribunal *a quo* que o requerente, aqui recorrente, não convenceu o Tribunal, de forma séria/ fundada, da existência do direito que visa acautelar...
4. Salvo o devido respeito, a sentença recorrida errou ao considerar inexistente o direito do recorrente, por duas ordens de razão:
 - a) O recorrente é titular do estabelecimento comercial que administra o Edifício XX fa un;
 - b) Não se afere em sede de providência cautelar a existência ou não do direito, mas tão só a sua aparência, o *fumus iuris*.

5. Para que um procedimento cautelar possa proceder é necessário que o requerente alegue e prove que tem um direito, já constituído ou a constituir e que existe um fundado receio que esse direito está a ser ofendido, ou vai ser ofendido, de forma grave e irreparável, como aliás resulta do nº1 do artº 326º do CPC.
6. Ou seja, ao invés da decisão do Mmo. Juiz de considerar que o recorrente não era titular de qualquer direito que merecesse tutela jurídica, a qualidade de titular do estabelecimento comercial que administra há já alguns anos as partes comuns do Edifício XX fa un, levará de *per si* a concluir o contrário.
7. Na verdade, o facto do requerente, aqui recorrente, ser titular de um interesse pessoal, directo e legítimo é, no entendimento do recorrente, fundamento mais do que suficiente para a existência de um direito que mereça tutela jurídica.
8. Aliás, esse facto infere-se, desde logo, pela aparência de direito ou *fumus iuris*, da empresa do recorrente para a administração das partes comuns do prédio.
9. Acresce também que, salvo o devido respeito, não sabe o recorrente onde retira o Mmo. Juiz *a quo* a conclusão de que nunca foi convocada a primeira assembleia de condóminos....
10. E onde funda o Mmo. Juiz a sua douda conclusão: “*Digamos, portanto, que o Requerente usufruiu de uma situação de administração de facto, decorrente da sua própria assumida conduta e da tolerância dos condóminos*”?
11. Consabidamente, a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal, em relação à matéria dos autos *sub judice*, refere dois requisitos cumulativos para que seja decretada a providência:

“I- O pedido de providência cautelar demanda duas indagações, ou seja, se o requerente é titular do direito que se arroga e se existe “periculum in mora” na definição judiciária daquele direito. II – Relativamente ao primeiro, basta uma “summaria cognition”, uma verificação rápida para se inteirar do direito arrogado. III – O “periculum in mora” e o perigo de insatisfação desse direito aparente, pela demora na definição do mesmo direito na acção principal de que a providência virá a ser dependência” – in www.dgsi.pt, Acórdão do STJ de 3 de Outubro de 1991, Doc. SJ199110030799612.

12. Neste contexto, em face da natureza urgente do processo e em face dos danos (reconhecidos pelo Tribunal *a quo*, quando refere “(...) *independentemente dos eventuais prejuízos daí decorrentes*”) que, quer o recorrente quer os demais condóminos poderiam sofrer – e que ainda sofrem – bastaria uma “*summario cognitio*” do direito arrogado por aqueles.
13. Ou seja, mais do que a existência do direito que no nosso entendimento merece tutela jurídica, considera o recorrente que o requisito perigo de dano é a razão principal do decretamento da providência cautelar.
14. Em consonância com este entendimento, o n.º 2 do art. 326º dispõe: “*O interesse do requerente pode fundar-se num direito já existente ou em direito emergente de decisão a proferir em acção constitutiva, já proposta ou a propor*”.
15. Assim, forçosamente se concluirá que o direito pode nem sequer existir, pelo que falecem, salvo devido respeito, os fundamentos da decisão recorrida.

16. Acompanhando o raciocínio de Calamendri, considera o recorrente que: *: A providência cautelar não é um fim, mas um meio; não se propõe dar realização directa e imediata ao direito substancial, mas tomar medidas que assegurem a eficácia duma providência subsequente, esta destinada à actuação do direito material. Portanto a providência cautelar é posta ao serviço duma outra providência que há-de definir, em termos definitivos, a relação jurídica litigiosa.*”
17. Em face deste entendimento, existe uma aparência de direito, um “*fumus iuris*” e, conseqüentemente – como reconhecido pelo Mmo. Juiz - esse direito, estava, como está, ameaçado.

Se assim não se entender, o que não se concede, apenas se admitindo por mera cautela de patrocínio.

III – Do direito do recorrente na qualidade de condômino

18. A decisão *a quo*, considerou que: “*Nesta sede, dúvidas não existem que lhe assiste o direito de acautelar os seus interesses de condômino (do recorrente).*”
19. No entanto, conclui pela inexistência do sério receio da lesão desses interesses.
20. Aduzindo ainda que o requerente, aqui recorrente, não terá alegado nada de concreto...
21. Ora, salvo o devido respeito, a degradação das partes comuns do prédio (e, refre-se, o edifício em causa, constituído em propriedade horizontal, tem mais de mil fracções autónomas), tem prejuízos óbvios de difícil reparação para o recorrente na qualidade de condômino.

22. Mal se compreende, de igual modo, e salvo o devido respeito, a conclusão do Mmo. Juiz *a quo* “(...) *se existe alguma efectiva, concreta degradação do edifício ou, ao invés, como se alcança dos termos da sua alegação, meras conjecturas ou prognósticos do Requerente, os quais, como é bom de ver, não constituem fundamento bastante para o decretamento da providência.*”
23. Ora, em sede de Procedimento Cautelar, o factor principal para o seu decretamento é, sem dúvida, o sério receio da lesão desses seus interesses.
24. Não será despiciendo recordar nesta sede, o que comenta Abílio Neto no seu Código de Processo Civil anotado, em relação ao preceito semelhante do CPC português: “*Não é o facto de, no momento em que se requer a providência, já terem ocorrido lesões do direito que, de per si, obstam a que providência seja decretada. Ela deve sê-lo, desde logo, quando as lesões do direito já verificadas, constituam, elas próprias, indício de que se lhe podem seguir futuras lesões do mesmo direito. Num tal caso, a ocorrência da lesão dá maior consistência ao receio de verificação das ofensas ao direito que se pretendem evitar.*”
25. Consabidamente, oiçamos o Tribunal da Relação do Porto: “*São requisitos essenciais das providências cautelares não especificadas: a) o fundado receio de que outrem, antes de proposta a acção principal ou na pendência dela, cause lesão grave e de difícil reparação ao direito do requerente; b) probabilidade séria da existência do direito ameaçado; c) adequação da providência solicitada para evitar a lesão; e d) não ser o prejuízo resultante da providência superior ao dano que com ela se pretende evitar. II E tais providências têm de se antecipar a lesão, porque o requisito do justo receio*

pressupõe que a ofensa não se acha ainda consumada, que os actos susceptíveis de produzir a lesão devem encontrar-se em potencialidade, e não realizados. III – Mas uma lesão já efectuada pode constituir fundamento de justo receio de outras e, assim, basear o pedido das providências adequadas para evitar novas lesões.” - in Acórdão da Relação do Porto, de 22.10.69: JR 15º - 843).

26. Facilmente se conclui que, na sua qualidade de condómino, o recorrente tinha, como tem, os seus direitos ameaçados.
27. De facto, e salvo o devido respeito, aquilo que o Mmo. Juiz *a quo* apelida de conjecturas, eram factos fundados e hoje o condomínio XX fa un sofre em consequência da conduta dos recorridos.
28. Na verdade, não só no momento do requerimento de procedimento cautelar comum os direitos de condómino estavam ameaçados, como na verdade, foram já alvo de lesão irreparável;
29. Na medida em que, não será possível, reparar os danos sofridos desde essa altura até ao dia de hoje.
30. Os interesses do recorrente, na qualidade de condómino, eram efectivos e concretizáveis, justificando, por isso mesmo, a procedência do procedimento.
31. Ora, à altura do requerimento de procedimento cautelar, à semelhança de qualquer outro da mesma espécie, é impossível de verificar/concretizar os danos que futuramente viriam a ser concretizados.
32. Na realidade, estamos apenas no campo do risco futuro de lesão do direito pelo que, ao contrário do douto entendimento do Mmo. Juiz *a quo*, essas

conjecturas e prognósticos, eram fundamento bastante para o decretamento da providência.

33. Aliás, é esse o entendimento do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal, que, consabidamente, acordou, no Acórdão de 25 de Junho de 1998: *“O artigo 396 do CPC satisfaz-se com o “o **dano apreciável**” para a decretação da suspensão das deliberações sociais, demonstrada que esteja a aparência de direito a proteger. II – **Dano apreciável** é o dano visível, de aparente dignidade, **estimável**; “dano irreparável” é o dano incompensável.”*

É tempo de concluir:

CONCLUSÕES

- I. Dispõe o n° 1 do art. 326° do CPC *“Sempre que alguém mostre fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ao seu direito, pode requerer, se ao caso não convier nenhuma das providências reguladas no capítulo subsequente, a providência conservatória ou antecipatória concretamente adequada a assegurar a efectividade do direito ameaçado.”*
- II. De igual modo, em consonância com disposto, reza o n° 1 do artigo 332° do CPC *“A providência é decretada desde que haja probabilidade séria da existência do direito e se mostre suficientemente fundado o receio da sua lesão”.*
- III. Salvo o devido respeito, a sentença recorrida errou ao considerar inexistente o direito do recorrente, por duas ordens de razão:

- O recorrente é titular do estabelecimento comercial que administra o Edifício XX fa un;
 - Não se afere em sede de providência cautelar a existência ou não do direito, mas tão só a sua aparência, o *fumus iuris*.
- IV. Para que um procedimento cautelar possa proceder é necessário que o requerente alegue e prove que tem um direito, já constituído ou a constituir e que existe um fundado receio que esse direito está a ser ofendido, ou vai ser ofendido, de forma grave e irreparável, como aliás resulta do nº1 do art. 326º do CPC.
- V. Ou seja, ao invés da decisão do Mmo. Juiz de considerar que o recorrente não era titular de qualquer direito que merecesse tutela jurídica, a qualidade de titular do estabelecimento comercial que administra há já alguns anos as partes comuns do Edifício XX fa un, levará de *per si* a concluir o contrário.
- VI. O facto do requerente, aqui recorrente, ser titular de um interesse pessoal, directo e legítimo é, no entendimento do recorrente, fundamento mais do que suficiente para a existência de um direito que mereça tutela jurídica.
- VII. Aliás, desse facto se infere pela aparência de direito ou *fumus iuris* da empresa do recorrente para a administração das partes comuns do prédio.

VIII. Acresce também que, salvo o devido respeito, não sabe o recorrente onde retira o Mmo. Juiz *a quo* a conclusão de que nunca foi convocada a primeira assembleia de condóminos....

IX. Consabidamente, a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal, em relação à matéria dos autos *sub judice*, refere dois requisitos cumulativos para que seja decretada a providência:

“I- O pedido de providência cautelar demanda duas indagações, ou seja, se o requerente é titular do direito que se existe “periculum in mora” na definição judiciária daquele direito. II – Relativamente ao primeiro, basta uma “summaria cognition”, uma verificação rápida para se inteirar do direito arrogado. III – O “periculum in mora” e o perigo de insatisfação desse direito aparente, pelo demora na definição do mesmo direito no acção principal de que o providência virá o ser dependência” – in www.dgsi.pt, Acórdão do STJ de 3 de Outubro de 1991, Doc. SJ199110030799612.

X Neste contexto, em face da natureza urgente do processo e em face dos danos (reconhecidos pelo Tribunal *a quo*, quando refere “(...) *independentemente dos eventuais prejuízos daí decorrente.*”) que, quer o recorrente quer os demais condóminos poderiam sofrer – e que ainda sofrem – bastaria uma “*summario cognitio*” do direito arrogado por aqueles.

XI. Ou seja, mais do que a existência do direito que no nosso entendimento merece tutela jurídica, considera o recorrente que

assenta no perigo de dano a razão principal do decretamento da providência cautelar. Em consonância com este entendimento, o n.º 2 do art. 326º dispõe: “*O interesse do requerente pode fundar-se num direito já existente ou em direito emergente de decisão a proferir em acção constitutiva, já proposta ou a propor*” .

- XII. Assim, forçosamente se concluirá que o direito pode nem sequer existir, pelo que falecem, salvo devido respeito, os fundamentos da decisão recorrida.
- XIII. Pelo exposto, a decisão recorrida interpretou erradamente, ao considerar inexistente o direito do recorrente, como titular do estabelecimento comercial que administra o Edifício XX fa un, o disposto no artigo 326º do CPC;
- XIV. Violou, de igual modo, a decisão posta em crise, o princípio da aquisição processual (art. 436º do Código de Processo Civil) e do dispositivo, ao levar em linha de conta factos que não foram alegados pelo requerente aqui recorrente.
- XV. Considera também o recorrente ter ficado provada a aparência de direito, *fumus iuris*, pelo deveria ter sido decretado o procedimento cautelar comum requerido.

De igual modo:

- XVI. A decisão *a quo*, considerou que: “*Nesta sede, dúvidas não existem que lhe assiste o direito de acautelar os seus interesses de condómino* (do recorrente).

XVII. No entanto, conclui pela inexistência do sério receio da lesão desses interesses aduzindo para tal que o requerente, aqui recorrente, não terá alegado nada de concreto...

XVIII. A degradação das partes comuns do prédio (e, refrise-se, o edifício em causa, constituído em propriedade horizontal, tem mais de mil fracções autónomas), tem prejuízos óbvios de difícil reparação para o recorrente na qualidade de condómino.

XIX. Em sede de Procedimento Cautelar, o requisito fundamental para o seu decretamento é, sem dúvida, o sério receio da lesão desses seus interesses.

XX. Não será despiciendo recordar nesta sede, o que comenta Abílio Neto no seu Código de Processo Civil anotado: *“Não é o facto de, no momento em que se requer a providência, já terem ocorrido lesões do direito que, de per si, obstam a que providência seja decretada. Ela deve sê-lo, desde logo, quando as lesões do direito já verificadas, constituam, elas próprias, indício de que se lhe podem seguir futuras lesões do mesmo direito. Num tal caso, a ocorrência da lesão dá maior consistência ao receio de verificação das ofensas ao direito que se pretendem evitar.”*

XXI. Consabidamente, oiçamos o Tribunal da Relação do Porto: *“São requisitos essenciais das providências cautelares não especificadas: a) o fundado receio de que outrem, antes de proposta a acção principal ou na pendência dela, cause lesão grave e de difícil reparação ao direito do requerente; b) probabilidade séria da*

existência do direito ameaçado; c) adequação da providência solicitada para evitar a lesão; e d) não ser o prejuízo resultante da providência superior ao dano que com ela se pretende evitar. II E tais providências têm de se antecipar a lesão, porque o requisito do justo receio pressupõe que a ofensa não se acha ainda consumada, que os actos susceptíveis de produzir a lesão devem encontrar-se em potencialidade, e não realizados. III – Mas uma lesão já efectuada pode constituir fundamento de justo receio de outras e, assim, bastar o pedido das providências adequadas para evitar novas lesões.” - in Acórdão da Relação do Porto, de 22.10.69: JR 15º - 843).

XXII. Facilmente se conclui que, na sua qualidade de condômino, o recorrente tinha, como tem, os seus direitos ameaçados.

XXIII. De facto, e salvo o devido respeito, aquilo que o Mmo. Juiz *a quo* apelida de conjecturas, eram, na realidade, factos e receios fundados e hoje o condomínio XX fa un sofre em consequência da conduta dos recorridos.

XXIV. Não só no momento do requerimento de procedimento cautelar comum os direitos de condômino estavam ameaçados, como na verdade, foram já alvo de lesão irreparável, na medida em que, não será possível, reparar os danos sofridos desde essa altura até ao dia de hoje.

XXV. Os interesses do recorrente, na qualidade de condômino, eram efectivos e concretizáveis, justificando, por isso mesmo, a procedência do procedimento.

XXVI. Na data do requerimento de procedimento cautelar, à semelhança de qualquer outro da mesma espécie, é impossível de verificar/ concretizar os danos que futuramente viriam a ser concretizados.

XXVII. Na realidade, estamos apenas no campo do risco futuro de lesão do direito pelo que, ao contrário do douto entendimento do Mmo. Juiz *a quo*, essas conjecturas e prognósticos, eram fundamento bastante para o decretamento da providência.

XXVIII. Aliás, é esse o entendimento do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal, que, consabidamente, acordou, no Acórdão de 25 de Junho de 1998: “*O artigo 396 do CPC satisfaz-se com o “o **dano apreciável**” para a decretação da suspensão das deliberações sociais, demonstrada que esteja a aparência de direito a proteger. II – **Dano apreciável** é dano visível, de aparente dignidade, estimável; “dano irreparável” é o dano incompensável.*”

XXIX. Pelo que, considera o recorrente, ter a decisão recorrida aplicado erradamente o normativo constante do artigo 326º do CPC, na medida em que não considerou serem suficientes os danos alegados pelo recorrente para o decretamento da providência.

Nestes termos e nos demais de direito, deverão V. Exas. dar provimento ao presente recurso e, em consequência, revogar a decisão do Mmo. Juiz *a quo*, considerando

procedente o presente procedimento cautelar comum, porque provado pois, só assim, se fará a costumada

JUSTIÇA!

[...]>> (cfr. o teor de fls. 376 a 391 dos autos, e *sic*).

A esse recurso, contra alegaram apenas a 1.^a e a 14.^a requeridas, no sentido de confirmação da decisão recorrida, por meio da seguinte contra minuta apresentada em 20 de Outubro de 2004:

<<[...]

- **A Comissão da Administração do Condomínio XX** fa un (XX 花園管理委員會), e
- **A Companhia de Gestão de Propriedade (H), Limitada ((H) –物業管理有限公司),**

respectivamente **1^a e 14^a Rés** melhor identificados nos presentes autos de procedimento cautelar comum, intentada pelo A., (**A**), vêm, relativamente ao **recurso** interposto pelo mesmo, dizer o seguinte:

1. Os ora recorridos **mantêm** a sua posição que têm adaptado nos presentes autos, conforme melhor se demonstra na contestação anteriormente apresentada;
2. Além disso, deve salientar os seguintes aspectos que importa uma boa decisão da causa, a saber:
 - A permanência e ocupação pelo recorrente através da sua empresa de gestão no espaço comum do prédio prejudica e continua prejudicar (até já

prejudicou) a execução do contrato de gestão celebrado com a nova empresa de gestão de prédio, a ora 14ª R;

- O comportamento da parte do ora recorrente não só desrespeitou as deliberações da assembleia geral dos condóminos do Prédio em causa, mas também falta de suporte legal;
- Os condóminos do prédio em causa nunca ficaram satisfeitos com modo e a maneira de administração do prédio em causa, inclusivamente a quantia mensal dos condomínios que foi unilateralmente fixada (e “manobrada”) pela referida empresa, sem apresentar, ao longo dos anos, qualquer contas, nem as despesas mensais (ou anuais) do prédio;
- Ao contrário do que o A alega, o presente pedido de procedimento cautelar não se mostra adequado nem proporcional, nem sequer estão preenchidos os requisitos legais previstos no nº 1 do artº 326º do Código de Processo Civil;
- Pois, tal como foi exposto ao longo da presente contestação, falta o A. a devida legitimidade, o presente procedimento cautelar seria, como os outros anteriores (alugm já indeferido pelo tribunal) tem apenas por objecto de causar mais confusões e perturbações não só à administração do prédio e aos condóminos, mas também à ora 14ª R. para que esta não possa começar, de imediato, os trabalhos de gestão do Prédio executando o contrato ultimamente celebrado com a Comissão da Administração do Condómino XX fa un.

- Nesta conformidade, caso proceda o presente procedimento cautelar, na verdade, os condôminos, a referida Comissão de Administração bem como a ora 14ª - Companhia de Gestão de Propriedade (H), Limitada, é que vão ficar gravemente prejudicados e com danos dificilmente reparáveis, como V. Exª doutamente poderá imaginar.

3. Pelo exposto, se conclui que deverá ser **indeferido o presente procedimento cautelar**, por entender a decisão ora recorrida legal, a mais justa, adequada e equilibrada.

Nestes termos, nos melhor de direito, [...] deverá improceder o presente recurso e, conseqüentemente, manter a douda decisão recorrdia, por considerahor, legal mais justa, adequada e equilibrada, com as demais conseqüências legais.>> (cfr. o teor de fls. 406 a 408 dos autos, e *sic*).

Subido o recurso para esta Segunda Instância, feito o exame preliminar e corridos os vistos, cumpre agora decidir.

Ora bem, depois de analisado global, crítica e atentamente todo o processado constante dos autos (nele se incluindo necessariamente o requerimento inicial, a contestação das 1.ª e 14.ª requeridas, e a decisão ora recorrida), é-nos evidente que a pretensão da requerente ora recorrente será votada ao fracasso.

É que, de facto, em obediência às disposições conjugadas dos art.ºs 1344.º, n.º 1, e 1355.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil de Macau actualmente vigente, o administrador de facto do condomínio de um prédio urbano em regime de propriedade horizontal, por ter sido *ab initio* apenas escolhido pela entidade promotora do empreendimento de construção do mesmo prédio (v.g. e *in casu*, o estabelecimento denominado “Administração Propriedades (G)” de que o ora recorrente é proprietário), deixará de ter ou jamais terá o direito a sê-lo caso já se tenha realizado a primeira reunião da assembleia geral do condomínio desse prédio e no seio da qual haja sido tomada deliberação por força da qual ele não ficaria eleito como entidade administradora do mesmo condomínio. Daí que sem ver esse seu estatuto de administrador de facto até antes da primeira reunião aludida no art.º 1344.º, n.º 1, do Código Civil, validado juridicamente pela assembleia geral do condomínio assim convocada mediante uma deliberação que traduza na eleição dele como administrador do prédio, a sua situação fáctica tem que ceder perante uma deliberação da assembleia que eventualmente não o escolhe como administrador do prédio.

E no caso concreto, como o estabelecimento comercial do recorrente não saiu eleito como administrador do prédio na reunião da assembleia geral do condomínio, o mesmo estabelecimento não pode pretender, através da instauração do procedimento cautelar subjacente à presente lide recursória, colocar obstáculo à assunção das funções de administrador por parte da “Comissão da Administração do Condomínio XX fa un”, eleita pela primeira vez e de modo autónomo pela assembleia geral do condomínio do prédio em causa como entidade administradora do mesmo

prédio nos termos do instituto de propriedade horizontal vigente em Macau, a não ser que a correspondente deliberação não tenha sido emanada de um procedimento legal, questão esta que já não é objecto da presente lide recursória.

Outrossim, também não tem o requerente, se visto na qualidade apenas de um dos condóminos do prédio em causa, qualquer direito à administração do condomínio do mesmo prédio, uma vez que nunca foi eleito como entidade administradora na assembleia geral do condomínio.

E nem se diga que o que importa indagar em sede de providência cautelar é tão-só a aparência do direito em ameaça ou lesão. É que independentemente do demais, se o “direito” nunca existe, como pode haver a aparência do mesmo? E daí a desnecessidade lógica de abordarmos da alegada aparência do direito em vista pelo recorrente.

Falhando assim o requisito de “direito” à administração, é de improceder a pretensão de procedimento cautelar em questão nos presentes autos, sem, aliás, necessidade de indagação da existência ou não de outro requisito legal cumulativo exigido pelo n.º 1 do art.º 326.º do Código de Processo Civil de Macau, qual seja, o de “lesão grave e de difícil reparação” daquele “direito”.

É, pois, de julgar improcedente o recurso, por a providência cautelar requerida pela recorrente não poder ser decretada por razões já acima expendidas.

Dest'arte e sem mais alongamentos por desnecessários, **acordam em negar provimento ao recurso.**

Custas nesta Instância pela parte recorrente.

Macau, 25 de Novembro de 2004.

Chan Kuong Seng (relator)

João Augusto Gonçalves Gil de Oliveira

Lai Kin Hong