

Proc. n° 147/2014

Relator: Cândido de Pinho

Data do acórdão: 05 de Junho de 2014

Descritores:

- *Despacho saneador tabelar*
- *Administração de Condomínio*
- *Anulação de deliberações sociais: legitimidade*
- *Representação judiciária*
- *Abuso do direito*

SUMÁRIO:

I – O despacho saneador que, sem ter sido invocada matéria exceptiva, faz uma apreciação global, genérica e tabelar acerca da existência dos pressupostos processuais, não forma caso julgado. Daí que, qualquer das partes pode invocar em momento posterior do processo essa matéria exceptiva e até mesmo o juiz a pode officiosamente conhecer.

II – A anulação de deliberações sociais concerne a um debate entre condóminos. A legitimidade activa cabe aos condóminos que não tenham votado e aprovado a deliberação, enquanto a passiva pertence aos condóminos que favoravelmente a votaram.

III – A representação judiciária dos condóminos contra quem são intentadas as acções impugnatórias pertence ao administrador, ou seja à

administração de condomínio, nos termos do art. 1352º do CC.

IV – Mesmo que o autor não tenha expressamente designado o “abuso de direito” na causa de pedir, é dele que fala quando na petição diz que o presidente da administração de condomínio actuou de má fé e que as deliberações ofendiam a ordem pública e os bons costumes (cfr. art. 326º do CC).

V – O abuso de direito pressupõe um direito exercido com excesso manifesto e clamoroso, ou um exercício inadmissível de posições jurídicas. É necessário que esse exercício seja intolerável à ideia de uma actuação justa, de um sentimento ético-jurídico.

Proc. n° 147/2014

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da R.A.E.M.

I – Relatório

A, residente no Pátio das Flores, Edif. “XX”, 3º andar, “A”, em Macau e mulher **B**, com aquele residente, moveu no TJB (*Proc. n° CV2-10-0074-CAO*) acção declarativa na forma ordinária contra a “**Administração de Condomínio do edifício “XX”**”, pedindo a declaração de nulidade de deliberações tomadas nos dias 21 e 22 de Agosto de 2010 da assembleia-geral do condomínio do referido edifício

*

Foi oportunamente proferida sentença que, julgando procedente a acção, anulou as referidas deliberações, condenando, porém, os AA e a Ré como litigantes de má fé, na multa de 10 UCs.

*

Contra essa sentença vem pela **ré** da acção interposto o presente recurso jurisdicional, em cujas alegações apresentaram as seguintes **conclusões**:

«I. A presente acção intentada pelos AA. em que se pedia a verificação da inexistência da reunião da assembleia ou a declaração de nulidade de deliberações nela tomadas deve ser proposta contra o

condómino ou condóminos que votaram a favor das referidas deliberações e não contra a administração do condomínio a quem cabe só mente a sua representação judiciária - entendimento diverso faz indevida interpretação e aplicação do art. 1352.º, n.º 2, do C.C.

II. A administração do condomínio só tem legitimidade para ser demandada nas acções respeitantes às partes comuns do condomínio, o que não é o caso da presente acção - entendimento contrário faria indevida interpretação e aplicação do art. 1359.º do C.C.

III. A sentença é nula por conter decisão-surpresa sobre questão de direito, nunca arguida ou abordada pelas partes, qual seja, a de que as deliberações aprovadas em assembleia poderiam ser anuladas com fundamento em abuso de direito, pelo que, se impunha, nos termos do art. 3.º, n.º 3, notificar as partes para exercer o contraditório relativamente à mesma, sob pena de ao juiz não ser lícito conhecer de tal questão - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação dos arts. 3.º, n.º 3 e 571.º, n.º 1, al. d), do CPC.

IV. Sujeitos a prova são só os eventos que podem ser percebidos pelos sentidos humanos e os sentidos humanos não podem perceber que “condóminos representativos de, pelo menos, 32% do valor total do condomínio apresentaram-se no exterior do local designado para a realização da Assembleia Geral de Condóminos, no dia 22 de Agosto de 2010 e à hora marcada [resposta ao quesito 1.º da Base Instrutória]”,

V. Tal resposta tem que se ter por não escrita por versar questão de direito entendimento contrário faria indevida interpretação e aplicação do art. 549.º, n.º 4, do CPC.

VI. A sentença recorrida fundamenta-se em que o direito abusado é o direito de abrir a reunião no local, data e hora marcadas para a assembleia geral de condomínio, em segunda convocatória, verificada a presença de condóminos representativos de 25% ou mais do valor total do condomínio, estando condóminos “alegadamente” representativos de 32% do valor do condomínio a aguardar no exterior do local designado para a realização da reunião pelo advogado contratado por alguns deles, para os acompanhar.

VII. Ora a R. Administração do Condomínio do Edifício XX, na pessoa do seu representante Presidente da Comissão de Administração, não pode ter abusado de tal direito, porque titulares desse direito são os condóminos no interesse e para protecção dos quais o legislador o estabeleceu - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do artigo 1347.º do C.C.

VIII. O legislador pretende que a assembleia geral do condomínio reúna e nela sejam adoptadas as

deliberações necessárias ao “bom” funcionamento do condomínio, expressamente prevendo que se deve aguardar, em primeira convocatória uma hora pela comparência de condóminos que representem o valor no condomínio exigido por lei, em regra, metade, nos termos do n.º 1 do mesmo art. 1347.º do C.C., assegurando assim um mínimo de participação e representatividade.

IX. Mas, não se logrando esse mínimo de participação e representatividade, em primeira convocatória, o legislador já não cura de garantir tal desiderato, mas sim o da efectiva realização da assembleia e efectiva tomada das deliberações que se mostrem necessárias à administração do condomínio, estipulando que se considera desde logo fixada, sem necessidade de envio de nova convocatória, nova reunião para igual dia da semana, no mesmo local e hora, podendo a assembleia deliberar por maioria dos condóminos presentes, desde que este representem pelo menos um quarto do valor total do condomínio, não prevendo a lei que se aguarde qualquer período de tempo para abrir a reunião - entendimento contrário faz indevida interpretação e aplicação do art. 1347.º, n.º 3, do C.C.

X. Que verdadeira intenção do legislador com a realização a reunião em segunda convocatória é garantir a efectiva realização da assembleia geral do condomínio e viabilizar a tomada de decisão sobre as matérias necessárias à boa administração do condomínio, é reforçado pelo estipulado no n.º 4 do art. 1347.º que prevê que quando a assembleia haja sido convocada para a aprovação do regulamento de condomínio, sendo este obrigatório, ou para aprovação das contas e do projecto do orçamento, matérias essenciais à administração do condomínio, se permite que assembleia se constitua com qualquer número de condóminos ou seus representantes, independentemente do valor que representem no condomínio e que as deliberações sejam tomadas por maioria de votos dos presentes, desde que possibilidade se indique expressamente na convocatória - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do art. 1347.º, n.º 4, do C.C.

XI. A pessoa ou pessoas que dirijam a assembleia só têm o poder-dever de abrir a assembleia no local, dia e hora marcadas nos termos e condições previstas na lei; este poder-dever é exercido no interesse dos condóminos, estes sim, titulares do direito de que assembleia abra e delibere no local, dia e hora marcadas - este entendimento impõe-se pela interpretação e aplicação conjugada dos n.ºs 3 e 4 do art. 1347.º do C.C.

XII. O exercício de tal poder-dever não pode nunca constituir abuso de direito pelo Presidente da Comissão de Administração de Condomínio que o exerceu, pois sequer, enquanto tal, é titular do interesse para protecção do qual o legislador estatuiu tal poder-dever- entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do art. 326.º do C.C.

XIII. A questão de saber se o poder-dever de abrir assembleia foi ou não bem exercido, nos termos previstos na lei, é uma irregularidade procedimental, que determina a possibilidade de anulação das deliberações tomadas na assembleia. A legitimidade para arguir esta irregularidade procedimental só pode ser invocada pelas pessoas com direito a voto na assembleia, ou seja, pelos condóminos. Os AA. nesta acção não formularam pedido de anulação das deliberações com tal fundamento ou causa de pedir, estando vedado ao tribunal substituir-se aos mesmos no exercício desse direito que a lei exclusivamente lhes comete - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do artigo 1351.º, n.º 2 do C.C.

XIV. O inicial autor, C, titular de quota indivisa de 1/12 da fracção “B3” do Ed. XX, foi julgado no saneador como não tendo a capacidade judiciária necessária para demandar na presente acção, em virtude de estar desacompanhado dos outros comproprietários da fracção.

XV. D e E, comproprietárias da mesma fracção “B3”, na qual detêm igualmente quota indivisa de 1/12 cada, e que poderiam ter constado como litisconsortes de tal A., foram admitidas a fazer depoimento de parte ré, apesar de não haverem nunca constado como RR. e não deverem constar como RR. na presente acção, pois tendo a mesma por objecto, como dito, a impugnação de deliberação da assembleia geral, demandados devem ser só aqueles que a seu favor votaram - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do artigo 1351.º, n.º 2 do C.C.

XVI. Os factos provados em resposta aos quesitos 18.º, 23.º e 25.º e 26.º da Base Instrutória, não permitem extrair a conclusão de que a versão apresentada pela R. na sua contestação de que não havia sido informada de que os condóminos no exterior do local da reunião iriam ser representados por advogado, foi intencionalmente deturpada, pois o que da resposta a tais quesitos consta é que nesse dia 22.08.2010 condóminos representativos de, pelo menos 32% do valor do condomínio, queriam que a reunião se iniciasse só após a chegada do advogado que os acompanharia, que solicitaram ao presidente, quando este lhes pediu entrassem no local da reunião para dar início à mesma, que aguardasse pela chegada do mesmo, mantendo-se no exterior do local sem participar na reunião.

XVII. A resposta dada a tais quesitos da Base Instrutória resulta tão só do depoimento de D e E, admitidas depôr como RR., havendo tal depoimento sido valorado em tudo quanto desfavorável à R., embora não admitido como declarações confessórias dado o facto de não terem capacidade para dispôr por si do direito, como se pode verificar através da reapreciação da prova gravada e da fundamentação do acórdão de resposta aos quesitos da base instrutória.

XVIII. Não podendo tais factos resultar provados com tal fonte de prova, por a lei não o admitir, não

podem igualmente os mesmos servir de fundamento para condenar a R. como litigante de má fé por intencionalmente haver deturpado a verdade dos factos».

*

Responderam ao recurso os AA em termos que aqui damos por reproduzidos para os devidos e legais efeitos.

*

Cumpre decidir.

II – Os Factos

A sentença deu por assente a seguinte factualidade:

«Da Matéria de Facto Assente:

- Os 1.º e 2.º Autores são condóminos do prédio constituído em regime de propriedade horizontal e designado por Edif. “XX”, sito no XXX, em Macau (alínea A) dos factos assentes).
- O presidente da comissão administrativa do condomínio, invocando o disposto no n.º 3, do art. 1344.º, do CC, convocou os proprietários das fracções que compõem o dito prédio para uma assembleia extraordinária, a realizar em 21 de Agosto de 2010, pelas 20:30H (alínea B) dos factos assentes).
- Na respectiva convocatória, e ao abrigo do art.º 1347.º, n.º 3, do CC, foi agendada para o dia seguinte, o dia 22 de Agosto, uma segunda reunião, para o caso de não comparecerem, após uma hora da que foi marcada, o número de condóminos suficiente para se obter vencimento (alínea C) dos factos assentes).
- Como não foi possível obter o *quorum* deliberativo no dia 21 de Agosto, e conforme o aviso constante da convocatória, foi a reunião da assembleia geral do condomínio, no mesmo local e à mesma hora, transferida para o dia seguinte, um domingo, dia 22 de Agosto de 2010 (alínea D) dos factos assentes).

- O presidente da comissão administrativa do condomínio do edifício “XX”, é proprietário de três fracções autónomas do mesmo (alínea E) dos factos assentes).

- Esta situação, atribui-lhe 28% dos votos na assembleia do condomínio (alínea F) dos factos assentes).

- A convocatória para a reunião da assembleia geral de condóminos do Ed. XX tinha o seguinte conteúdo (alínea G) dos factos assentes):

Comissão Administrativa do Edifício “XX”

Convocatória para a Assembleia Geral de Condóminos

Proprietários do Edifício XX

Pontos Prévios

1. Deliberações necessárias em resultado dos factos seguintes:

a. Carta submetida à DSSOPT em 1 de Julho de 2010 (anexo 1), pelos vice-presidentes da Comissão Administrativa do Edifício XX, B e F, opondo-se ao prosseguimento dos trabalhos de reparação no edifício XX, de que a Assembleia Geral de Condóminos instruiu a Comissão Administrativa do Edifício XX em 19 de Maio de 2009, 12 de Dezembro de 2009 e 22 de Março de 2009;

b. Ofício DSSOPT 08416/DURDEP/2010 de 8 de Julho (anexo 2), informando que, caso não seja possível obter o acordo de pelo menos 2 membros da Comissão Executiva do Edifício XX, “a DSSOPT irá impor aos proprietários para realizarem as referidas obras, com a cominação de que caso não as realizarem no prazo fixado, as mesmas serão realizadas por aqueles Serviços a expensas dos mesmos”, ao abrigo do disposto nos n.ºs 1 e 2 do art. 7.º do Decreto-Lei n.º 79/85/M de 21 de Agosto - Regulamento Geral de Construção Urbana;

c. Aviso n.º 741-2010 de 24 de Junho (anexo 3) do Instituto da Habitação informando que “foram admitidos, pelo Conselho Administrativo do Fundo de Reparação Predial, os respectivos pedidos de cancelamento das candidaturas do Plano de Apoio Financeiro para Reparação de Edifícios solicitados pela administração do Edifício XX subscritos por B e F (anexo 11);

d. Decisão de declaração judicial de providência cautelar de 20 de Julho de 2010 no âmbito da acção CV3-10-0020-CAO-A (anexo 4) de suspensão das deliberações sociais de 09 de Janeiro de 2010,

baseando-se na condução dos trabalhos contra a legítima vontade da maioria dos votantes, contra o direito e obrigação de manter a propriedade em bom estado e contra o interesse público;

e. Queixas de condóminos referindo situações clínicas em consequência da degradação das condições de higiene e por estarem privados do bom uso da propriedade por período mais prolongado do que o necessário à execução dos trabalhos de reparação (anexo 5);

f. Queixas de condóminos sobre danos no interior das fracções autónomas no montante de MOP\$18,000.00 (anexo 7), em resultado das condições prolongadas de degradação das paredes exteriores (anexo 6) documentadas no Auto de Vistoria da DSSOPT de 26 de Julho de 2010, fotografias 9, 10, 11 e 12 (anexo 8);

g. Negligência no cumprimento das obrigações por parte dos condóminos (art. 1331.º do Código Civil) e negligência no cumprimento das obrigações por parte dos membros da Comissão Administrativa do Edifício XX (al. h), n.º 1, do art. 1357.º do Código Civil) no prosseguimento das deliberações das Assembleias Gerais de Condóminos;

h. Auto de vistoria conduzido pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes de Macau em 26 de Julho de 2010 (anexo 8);

i. Encargos adicionais referentes à renovação de seguros, licenças e manutenção administrativa no montante de MOP\$24,581.00 (anexo 9) e MOP\$9,240.00 (anexo 10);

j. Carta dirigida ao Instituto da Habitação de 23 de Janeiro de 2010, subscrita pelos condóminos das fracções “Am/z”, “B1”, “E2”, “A3” e “E3” (anexo 11) que resultou no cancelamento dos subsídios no âmbito do Plano de Apoio Financeiro para Reparação de Edifícios (anexo 3);

2. Aprovação do “Regulamento do Edifício XX” com base nas deliberações da Assembleia Geral de Condóminos de 22 de Março de 2010 (Anexo 12);

3. Fundos insuficientes em resultado da existência de condóminos relapsos no pagamento das contribuições mensais, fixas e obrigatórias ao condomínio (Anexo 13);

4. Despesas judiciais

Nos termos do n.º 3 do arte 1344.º do Código Civil, G, proprietário das fracções “Ar/c” (8%), “Br/c” (12%) e “A2” (8%) e presidente da comissão administrativa do edifício XX, convoca os proprietários

das fracções do edifício XX para uma assembleia extraordinária a realizar em:

21 de Agosto de 2010, 8:30 PM

no XXX, em Macau

Com a seguinte agenda de trabalhos:

1 Resoluções necessárias que resultam dos actos constantes, do ponto prévio 1, alíneas a., b., c., d., e., f., g., h., i. e j.

1.1 Alteração do regime de administração do Edifício XX- Na eventualidade de não ser possível obter nesta Assembleia Geral de Condóminos o acordo de pelo menos 2 membros da Comissão Administrativa do Edifício XX, nos termos da alínea d) do n.º 2 do art. 1354.º do Código Civil, assim, como em satisfação ao requerido no ofício DSSOPT 08416/DURDEP/2010 de 8 de Julho (anexo 2) para prosseguimento da obra de reparação em cumprimento das deliberações das Assembleias Gerais de Condóminos de 19-Mai-2009, 12-Dez-2009 e 22-Mar-2010 e, para evitar que as obras venham a ser executadas e cobradas coercivamente aos proprietários em montantes não previsíveis ou controláveis ou beneficiando dos planos do Instituto de Habitação, em resultado do ofício DSSOPT 08416/DURDEP/2010 de 8 de Julho (anexo 2) e Auto de Vistoria de 26 de Julho de 2010 (anexo 8):

a. Demitir os membros da Comissão Administrativa do Edifício XX, B e F pelas circunstâncias descritas no ponto prévio n. o 1 da ordem de trabalhos e por incumprimento da obrigação definida no artigo 1357.º do Código Civil. A Comissão Administrativa do Edifício XX (doravante designada por “administração”) passa a ser composta por um único titular do cargo de administrador, nos termos do art. 1354.º do Código Civil. O titular do cargo de administrador G fica autorizado individualmente a movimentar a conta bancária, a receber e levantar correspondência registada e a subscrever actos em nome da “Comissão Administrativa do Edifício XX”;

b. As contas anuais da administração do Edifício XX passam a ser verificadas por auditor acreditado e submetidas anualmente à aprovação da Assembleia Geral de Condóminos. Essa prestação de serviço passa a constituir encargo corrente do condomínio no montante anual de MOP\$1,000.00.

1.2 Novos encargos acrescidos aos encargos já apurados e confirmados em Assembleia Geral de Condóminos Extraordinária em 22 de Março de 2010, cfr. ponto 1.a. da acta, resultantes dos sucessivos atrasos nos trabalhos [cfr. conta do empreiteiro de 3 de Agosto de 2010] e renovação da licença de andaimes de 14 de Julho de 2010 a 26 de Setembro de 2010 no montante de MDP\$9,240.00

(anexo 10). A votar numa das opções:

a. Estes encargos serão suportados proporcionalmente pelos condóminos das fracções A3 (8%) e B3 (12%) (i.e. em 40% e 60%, respectivamente), cfr. decorre do ponto 1.a. da acta da Assembleia Geral de Condóminos Extraordinária de 22 de Março de 2010; ou

b. Estes encargos serão suportados proporcionalmente pelos condóminos das fracções Am/z (5%), B1 (12%), B2 (12%), A3 (8%) e B3 (12%) (i.e. em 10.20%, 24.49%, 24.49%, 16.33% e 24.49%, respectivamente), subscritores dos documentos submetidos ao IACM, DSSOPT e IH de 23 de Janeiro de 2010, com o propósito de anular os trabalhos de reparação.

1.3 Outros encargos ainda a apurar com os atrasos que resultaram da carta de 1 de Julho de 2010 (anexo 1) subscrita pelos vice-presidentes da Comissão Administrativa do Edifício XX, B e F e dirigida à DSSOPT. A votar numa das opções:

a. São encargos dos vice-presidentes em partes iguais, todavia sujeitos a audiência prévia;

b. São encargos dos condóminos das fracções Am/z (5%), B1 (12%), B2 (12%), A3 (8%) e B3 (12%), subscritores dos documentos submetidos ao IACM, DSSOPT e IH de 23 de Janeiro de 2010, com o propósito de anular os trabalhos de reparação, proporcionalmente ao valor das suas fracções (i.e. em 10.20%, 24.49%, 24.49%, 16.33% e 24.49%, respectivamente), sujeitos a audiência prévia.

1.4 A reparação dos prejuízos causados aos proprietários das fracções A2, Ar/c e Br/c, cfr. cartas dos proprietários de 1 de Julho de 2010 (anexo 5), por terem sido reduzidos do bom uso da propriedade e por período superior àquele necessário para a conclusão das obras necessárias de reparação (anexo 5), A2 (MDP\$3,000.00/mês desde Maio de 2010), Ar/c e Br/c (MDP\$6,000.00 mês, desde Março de 2010). A votar numa das opções:

a. São encargos dos condóminos das fracções Am/z (5%), B1 (12%), B2 (12%), A3 (8%) e B3 (12%), subscritores dos documentos submetidos ao IACM, DSSOPT e IH (anexo 11) de 23 de Janeiro de 2010, com o propósito de anular os trabalhos de reparação, proporcionalmente ao valor das suas fracções (i.e. em 10.20%, 24.49%, 24.49%, 16.33% e 24.49%, respectivamente), até 1 de Julho de 2010 e dos vice-presidentes em partes iguais a partir dessa data (anexo 1);

b. São encargos dos condóminos das fracções Am/z (5%), B1 (12%), B2 (12%), A3 (8%) e B3 (12%), subscritores dos documentos submetidos ao IACM, DSSOPT e IH de 23 de Janeiro de 2010, com o propósito de anular os trabalhos de reparação, na proporção do valor das suas fracções (i.e. em

10.20%, 24.49%, 24.49%, 16.33% e 24.49%, respectivamente), durante toda a vigência dos danos .

1.5 Despesas referentes a danos no interior da fracção autónoma Br/c com origem no estado de conservação da parede exterior do Edifício XX, no montante de MOP\$18,000.00, cfr. carta de 1 de Julho de 2010 (anexos 6 e 7) e Auto de Vistoria de 26 de Julho de 2010, fotos 9, 10, 11 e 12 (anexo 8). A votar numa das opções:

a. Será encargo do condomínio por ter origem na parede exterior, i.e. encargo dos condóminos repartido na proporção do título constitutivo da propriedade;

b. Será encargo do condómino da fracção B1 confinada com a parede que é origem do dano.

1.6 O cancelamento dos subsídios do Instituto de Habitação da RAEM no âmbito do Plano de Apoio Financeiro para Reparação de Edifícios, pedido pelos condóminos das fracções Am/z, B1, B2, A3 e B3 (anexo 11) e comunicado pelo aviso n.º 741-2010 de 24 de Junho (anexo 3) de que resulta um prejuízo no montante de MDPS5,000.00 por fracção autónoma e de que as fracções Ar/c, Br/c, A1, A2, Bc/v, Bm/z (MDPS35,000.00) não irão beneficiar:

a. Serão encargos dos condóminos das fracções Am/z (5%), B1 (12%), B2 (12%), A3 (8%) e B3 (12%), na proporção das fracções (i.e. em 10.20%, 24.49%, 24.49%, 16.33% e 24.49%, respectivamente), signatários do requerimento de 23 de Janeiro de 2009 (anexo 11) que foi base da decisão de cancelamento, cfr. aviso n.º 741-2010 de 24 de Junho (anexo 3).

1.7 Trabalhos realizados no terraço do Edifício XX, em Janeiro de 2010 conduzido pelos proprietários da fracção B3 e referidos nos Auto de Vistoria de 26 de Julho de 2010, fotos 6, 7 e 8 (anexo 8):

a. Instruir a Administração do Edifício XX para averiguar os moldes administrativos, técnicos e das garantias na realização desses trabalhos. Na impossibilidade de obtenção dessas garantias, exigir uma caução ao mesmo condómino, no montante orçamentado na acta de 12 de Dezembro de 2009, por um período de 10 anos;

b. A reparação apontada no ponto 2.3. do Auto de Vistoria de 26 de Julho de 2010, a que se referem as fotos 6, 7 e 8 (anexo 8). A votar numa das opções:

i. Será encargo do condomínio por ser uma parte comum do edifício, i. e. encargo dos condóminos repartido na proporção do título constitutivo da propriedade;

ii. Será encargo do condómino da fracção B3 que ocupou e conduziu obras naquela parte da construção.

1.8 O acréscimo do custo MOPS3,068.00 referente à montagem de andaimes (diferença entre MOPS59,500.00, orçamento de 20-Ago-2009 apresentado na assembleia geral de 11-Dez-2009) e a factura de 7-Mar-2010 (MOPS62,568.00), apresentada na assembleia geral de 21-Mar-2010, que se refere à extensão adicional dos andares clandestinos na cobertura executados pelas fracções autónomas A3 e B3. A votar numa das opções:

a. Esse encargo é da responsabilidade do condomínio por ser uma parte comum do edifício, i.e. encargo dos condóminos repartido na proporção do título constitutivo da propriedade;

b. Esse encargo é da responsabilidade das fracções autónomas A3 (8%) e B3 (12%) que construíram e ocuparam aquela parte da construção (i. e. em 40% e 60%, respectivamente).

2 Aprovação do Regulamento do condomínio (anexo 12);

3 Fundos insuficientes em resultado da existência de condóminos relapsos no pagamento das contribuições mensais, fixas e obrigatórias ao condomínio (anexo 13):

3.1 Aumento da contribuição fixa mensal para 50 patacas em média por fracção e na proporção da percentagem das fracções com efeito a partir de Setembro de 2010 (anexo B);

3.2 Aplicar retroactivamente as penalizações no atraso da contribuição mensal nos termos dos Regulamento do Condomínio ora aprovado;

3.3 Se a Administração não conseguir efectuar as cobranças devidas, a Administração fica instruída para proceder civilmente contra os infractores e lançar de todos os meios previstos na lei para assegurar e recuperar esses créditos nos termos do mesmo regulamento;

3.4 Execução das deliberações das Assembleias Gerais de Condóminos:

Reportando à Assembleia Geral de 22 de Março de 2010, recorda-se que:

i. O orçamento aprovado em Assembleia Geral de 12 de Dezembro de 2010 e confirmado em 22 de Dezembro de 2010 só diz respeito a despesas com partes comuns do edifício ou despesas de responsabilidade comum. As despesas com trabalhos individuais das fracções ou de responsabilidade

individual das fracções autónomas sobre as partes comuns, não estão incluídas nesse orçamento e não beneficiam do Plano de Apoio Financeiro para a Reparação de Edifícios dos Instituto de Habitação;

ii. Os trabalhos em partes comuns, que emergem da responsabilidade individual de fracções autónomas, nomeadamente as demolições que já foram comunicadas pela DSSOPT em Janeiro de 2010 poderão excepcionalmente ser executados pelos proprietários das respectivas fracções, mas em estrita coordenação do calendário e natureza dos trabalhos com a Comissão Administrativa;

iii. No caso de os condóminos não iniciarem essa coordenação de trabalhos nos 10 dias imediatos à comunicação do reinício dos trabalhos gerais de reparação (nomeadamente do que se prende com a remoção dos gradeamentos que impedem a reparação das paredes exteriores, que se projectam para além do contorno do Edifício e com os aparelhos de ar condicionado montados nas paredes exteriores), a Administração conduzirá esses trabalhos e cobrará os encargos associados a esses condóminos conforme orçamento aprovado na Assembleia Geral de Condóminos de 12 de Dezembro de 2009;

iv. Aos proprietários solicita-se o depósito na conta BNU 9008212219 das quantias correspondentes ao seu encargo dentro de 15 dias após o recebimento da acta com as deliberações desta assembleia ou apresentar à Comissão Administrativa cópia da candidatura ao plano de empréstimo sem juros do Instituto de Habitação, no mesmo período de tempo:

a. A Administração do Edifício XX fica, desde já, instruída, volvido esse período de tempo, a mandar executar imediatamente os trabalhos da responsabilidade individual das fracções autónomas sobre as partes comuns, a expensas dos condóminos relapsos e nos montantes orçamentados na acta de 12 de Dezembro de 2009, assim como, a requerer imediatamente a execução judicial de créditos;

b. A Comissão Administrativa do Edifício XX fica também instruída, no futuro, a impor a realização de reparações necessárias nas fracções dos condóminos e a executar esses trabalhos a expensas dos condóminos relapsos a fim de se prevenir e evitar a deterioração do prédio e causar danos aos demais condóminos;

c. Com o mesmo alcance a Administração do Edifício XX fica também instruída a requerer a administração das fracções autónomas cujos proprietários não são vivos, nem foi nomeado administrador, até que sejam habilitados os herdeiros, assumindo a responsabilidade, a guarda e a segurança dos bens que se encontrem no interior dessas fracções.

4. Encargos judiciais

d. Todas as despesas judiciais e de mandado contra condóminos ou contra a administração por violação culposa das suas obrigações para a reposição do bom uso da propriedade, serão encargo dos titulares das fracções ou dos titulares dos cargos da administração recorridos e condenados:

1. Uma hora depois da hora marcada, caso o quorum constitutivo da assembleia seja inferior a 50%, a assembleia reunir-se-á novamente, no dia seguinte (22 de Agosto de 2010) à mesma hora, no mesmo local, conforme o artigo 1347.º do Código Civil;

2. Cada fracção será representada pelo seu proprietário ou pelo seu mandatário munido do original de mandato notarial. Uma cópia do mandato ficará apensa à acta da assembleia;

3. As fracções em compropriedade serão representadas por um representante dos comproprietários munido do original de mandato notarial desses comproprietários. Uma cópia do mandato ficará apensa à acta da assembleia;

4. Cada deliberação será aprovada de acordo com a sua natureza e o quorum deliberativo previsto no Código Civil.

2010 ano 08 mês 11 dia

Assinatura data e carimbo a óleo da Comissão Administrativa do Edifício XX)

G (Presidente da Comissão Administrativa do Ed. XX)

Nota:

Caso os condóminos requeiram a clarificação do conteúdo da ordem de trabalhos, a consulta da documentação em anexo ou a correcção da redacção ou qualquer eventual inexactidão nas versões na língua chinesa ou portuguesa das deliberações, queiram solicitar ao presidente da Comissão Administrativa do Edifício XX 24 horas previamente à realização da Assembleia Geral de Condóminos para que possam atempadamente ser rectificadas antes da Assembleia Geral de Condóminos.

- Conforme consta da acta, junta como Doc. n.º 3ª à petição inicial, foram aprovadas as seguintes deliberações (alínea H) dos factos assentes):

***1.1.a.** Demissão dos membros da Comissão Administrativa do Edifício XX, B e F pelas circunstâncias descritas no ponto prévio n.º 1 da ordem de trabalhos e por incumprimento da obrigação definida no*

artigo 1357.º do Código Civil. A Comissão Administrativa do Edifício XX (doravante designada por “administração”) passa a ser composta por um único titular do cargo de administrador, nos termos do art. 1354.º do Código Civil. O titular do cargo de administrador G fica autorizado individualmente a movimentar a conta bancária, a receber e levantar correspondência registada e a subscrever actos em nome da “Comissão Administrativa do Edifício XX” (aprovada com a totalidade dos votos do condómino presente);

***1.1.b.** As contas anuais da administração do Edifício XX passam a ser verificadas por auditor acreditado e submetidas anualmente à aprovação da Assembleia Geral de Condóminos. Essa prestação de serviço passa a constituir encargo corrente do condomínio no montante anual de MOP\$1,000.00 (aprovada com a totalidade dos votos do condómino presente);*

***1.2.b.** Os novos encargos acrescidos aos encargos já apurados e confirmados em Assembleia Geral de Condóminos Extraordinária em 22 de Março de 2010, cfr. ponto 1.a. da acta, resultantes dos sucessivos atrasos nos trabalhos [cfr. conta do empreiteiro de 3 de Agosto de 2010] e renovação da licença de andaimes de 14 de Julho de 2010 a 26 de Setembro de 2010 no montante de MOP\$9,240.00 (anexo 10), serão suportados proporcionalmente pelos condóminos das fracções Am/z (5%), B1 (12%), B2 (12%), A3 (8%) e B3 (12%) (i.e. em 10.20%, 24.49%, 24.49%, 16.33% e 24.49%, respectivamente), subscritores dos documentos submetidos ao IACM, DSSOPT e IH de 23 de Janeiro de 2010, com o propósito de anular os trabalhos de reparação (aprovada com a totalidade dos votos do condómino presente);*

***1.3.a.** Outros encargos ainda a apurar com os atrasos que resultaram da carta de 1 de Julho de 2010 (anexo 1) subscrita pelos vice-presidentes da Comissão Administrativa do Edifício XX, B e F e dirigida à DSSOPT, são encargos dos vice-presidentes em partes iguais, todavia sujeitos a audiência prévia (aprovada com a totalidade dos votos do condómino presente);*

***1.4.a.** A reparação dos prejuízos causados aos proprietários das fracções A2, Ar/c e Br/c, cfr. cartas dos proprietários de 1 de Julho de 2010 (anexo 5), por terem sido reduzidos do bom uso da propriedade e por período superior àquele necessário para a conclusão das obras necessárias de reparação (anexo 5), A2 (MOP\$3,000.00/mês desde Maio de 2010), Ar/c e Br/c (MOP\$6,000.00 mês, desde Março de 2010) são encargos dos condóminos das fracções Am/z (5%), B1 (12%), B2 (12%), A3 (8%) e B3 (12%), subscritores dos documentos submetidos ao IACM, DSSOPT e IH (anexo 11) de 23 de Janeiro de 2010, com o propósito de anular os trabalhos de reparação, proporcionalmente ao valor das suas fracções (i.e. em 10.20%, 24.49%, 24.49%, 16.33% e 24.49%, respectivamente), até 1 de Julho de 2010 e dos vice-presidentes em partes iguais a partir dessa data (anexo 1) (aprovada com a totalidade dos votos do*

condómino presente);

1.5.a. Despesas referentes a danos no interior da fracção autónoma Br/c com origem no estado de conservação da parede exterior do Edifício XX, no montante de MOP\$18,000.00, cfr. carta de 1 de Julho de 2010 (anexos 6 e 7) e Auto de Vistoria de 26 de Julho de 2010, fotos 9, 10, 11 e 12 (anexo 8), será encargo do condomínio por ter origem na parede exterior, i.e. encargo dos condóminos repartido na proporção do título constitutivo da propriedade (aprovada com a totalidade dos votos do condómino presente);

1.6.a. O cancelamento dos subsídios do Instituto de Habitação da RAEM no âmbito do Plano de Apoio Financeiro para Reparação de Edifícios, pedido pelos condóminos das fracções Am/z, B1, B2, A3 e B3 (anexo 11) e comunicado pelo aviso n.º 741-2010 de 24 de Junho (anexo 3) de que resulta um prejuízo no montante de MOP\$5,000.00 por fracção autónoma e de que as fracções Ar/c, Br/c, A1, A2, Bc/v, Bm/z (MOP\$35,000.00) não irão beneficiar, serão encargos dos condóminos das fracções Am/z (5%), B1 (12%), B2 (12%), A3 (8%) e B3 (12%), na proporção das fracções (i.e. em 10.20%, 24.49%, 24.49%, 16.33% e 24.49%, respectivamente), signatários do requerimento de 23 de Janeiro de 2009 (anexo 11) que foi base da decisão de cancelamento, cfr. aviso n.º 741-2010 de 24 de Junho (anexo 3) (aprovada com a totalidade dos votos do condómino presente);

1.7.a. Trabalhos realizados no terraço do Edifício XX, em Janeiro de 2010 conduzido pelos proprietários da fracção B3 e referidos nos Auto de Vistoria de 26 de Julho de 2010, fotos 6, 7 e 8 (anexo 8). Instruir a Administração do Edifício XX para averiguar os moldes administrativos, técnicos e das garantias na realização desses trabalhos. Na impossibilidade de obtenção dessas garantias, exigir uma caução ao mesmo condómino, no montante orçamentado na acta de 12 de Dezembro de 2009, por um período de 10 anos (aprovada com a totalidade dos votos do condómino presente);

1.7.b.ii. A reparação apontada no ponto 2.3. do Auto de Vistoria de 26 de Julho de 2010, a que se referem as fotos 6, 7 e 8 (anexo 8), será encargo do condómino da fracção B3 que ocupou e conduziu obras naquela parte da construção (aprovada com a totalidade dos votos do condómino presente);

1.8.b. O acréscimo do custo MOP\$3,068.00 referente à montagem de andaimes (diferença entre MOP\$59,500.00, orçamento de 20-Ago-2009 apresentado na assembleia geral de 11-Dez-2009) e a factura de 7-Mar-2010 (MOP\$62,568.00), apresentada na assembleia geral de 21-Mar-2010, que se refere à extensão adicional dos andares clandestinos na cobertura executados pelas fracções autónomas A3 e B3, é encargo da responsabilidade das fracções autónomas A3 (8%) e B3 (12%) que construíram e ocuparam aquela parte da construção (i.e. em 40% e 60%, respectivamente) (aprovada

com a totalidade dos votos do condómino presente);

2. *Aprovação do Regulamento do condomínio (anexo 12)* (aprovada com a totalidade dos votos do condómino presente);

3. *Fundos insuficientes em resultado da existência de condóminos relapsos no pagamento das contribuições mensais, fixas e obrigatórias ao condomínio (anexo 13);*

3.1. *Aumento da contribuição fixa mensal para 50 patacas em média por fracção e na proporção da percentagem das fracções com efeito a partir de Setembro de 2010 (anexo B)* (aprovada com a totalidade dos votos do condómino presente);

3.3. *Se a Administração não conseguir efectuar as cobranças devidas, a Administração fica instruída para proceder civilmente contra os infractores e lançar de todos os meios previstos na lei para assegurar e recuperar esses créditos nos termos do mesmo regulamento* (aprovada com a totalidade dos votos do condómino presente);

3.4. *Execução das deliberações das Assembleias Gerais de Condóminos, reportando à Assembleia Geral de 22 de Março de 2010, recorda-se que: i. O orçamento aprovado em Assembleia Geral de 12 de Dezembro de 2010 e confirmado em 22 de Dezembro de 2010 só diz respeito a despesas com partes comuns do edifício ou despesas de responsabilidade comum. As despesas com trabalhos individuais das fracções ou de responsabilidade individual das fracções autónomas sobre as partes comuns, não estão incluídas nesse orçamento e não beneficiam do Plano de Apoio Financeiro para a Reparação de Edifícios dos Instituto de Habitação; ii. Os trabalhos em partes comuns, que emergem da responsabilidade individual de fracções autónomas, nomeadamente as demolições que já foram comunicadas pela DSSOPT em Janeiro de 2010 poderão excepcionalmente ser executados pelos proprietários das respectivas fracções, mas em estrita coordenação do calendário e natureza dos trabalhos com a Comissão Administrativa; iii. No caso de os condóminos não iniciarem essa coordenação de trabalhos nos 10 dias imediatos à comunicação do reinício dos trabalhos gerais de reparação (nomeadamente do que se prende com a remoção dos gradeamentos que impedem a reparação das paredes exteriores, que se projectam para além do contorno do edifício e com os aparelhos de ar condicionado montados nas paredes exteriores), a Administração conduzirá esses trabalhos e cobrará os encargos associados a esses condóminos conforme orçamento aprovado na Assembleia Geral de Condóminos de 12 de Dezembro de 2009; iv. Aos proprietários solicita-se o depósito na conta BNU 9008212219 das quantias correspondentes ao seu encargo dentro de 15 dias após o recebimento da acta com as deliberações desta assembleia ou apresentar à Comissão*

Administrativa cópia da candidatura ao plano de empréstimo sem juros do Instituto de Habitação, no mesmo período de tempo;

3.4.a. A Administração do Edifício XX fica, desde já, instruída, volvido esse período de tempo, a mandar executar imediatamente os trabalhos da responsabilidade individual das fracções autónomas sobre as partes comuns, a expensas dos condóminos relapsos e nos montantes orçamentados na acta de 12 de Dezembro de 2009, assim como, a requerer imediatamente a execução judicial de créditos (aprovada com a totalidade dos votos do condómino presente);

3.4.b. A Comissão Administrativa do Edifício XX fica também instruída, no futuro, a impor a realização de reparações necessárias nas fracções dos condóminos e a executar esses trabalhos a expensas dos condóminos relapsos a fim de se prevenir e evitar a deterioração do prédio e causar danos aos demais condóminos (aprovada com a totalidade dos votos do condómino presente);

3.4.c. Com o mesmo alcance a Administração do Edifício XX fica também instruída a requerer a administração das fracções autónomas cujos proprietários não são vivos, nem foi nomeado administrador, até que sejam habilitados os herdeiros, assumindo a responsabilidade, a guarda e a segurança dos bens que se encontrem no interior dessas fracções (aprovada com a totalidade dos votos do condómino presente);

4. Encargos judiciais, todas as despesas judiciais e de mandado contra condóminos ou contra a administração por violação culposa das suas obrigações para a reposição do bom uso da propriedade, serão encargo dos titulares das fracções ou dos titulares dos cargos da administração recorridos e condenados (aprovada com a totalidade dos votos do condómino presente).

*

Da Base Instrutória:

- Condóminos representativos de, pelo menos, 32% do valor total do condomínio apresentaram-se no exterior do local designado para a realização da Assembleia Geral de Condóminos, no dia 22 de Agosto de 2010 e à hora marcada (resposta ao quesito da 1.º da base instrutória).

- Porque o advogado que iria acompanhar alguns condóminos na Assembleia Geral de Condóminos desconhece a língua chinesa, o mesmo tinha providenciado a presença no local de uma intérprete, uma advogada que estagia no seu escritório (resposta ao quesito da 6.º da base instrutória).

- À mesma advogada estagiária que compareceu no local designado para a realização da Assembleia Geral de Condóminos à hora agendada informou o presidente da comissão administrativa que o advogado referido na resposta ao quesito 6º se encontrava a caminho do local da Assembleia Geral de Condóminos (resposta ao quesito da 7º da base instrutória).

- O presidente da comissão administrativa ignorou a informação referida na resposta ao quesito 7º e a presença dos outros condóminos, abriu a reunião, na presença de uma testemunha, H, expressou o seu sentido de voto e encerrou a mesma, por nada mais haver a discutir (resposta aos quesitos das 9º e 27º da base instrutória).

- As deliberações dessa mesma reunião foram todas tomadas por unanimidade (28%) (resposta ao quesito da 10º da base instrutória).

- Por tais deliberações, demite a anterior comissão administrativa do condomínio (resposta ao quesito da 11º da base instrutória).

- No dia 22 de Agosto de 2010, no exterior do local da reunião estavam condóminos representativos de, pelo menos, 32% do valor do condomínio que queriam que a reunião iniciasse apenas depois de chegado do advogado referido na resposta ao quesito 6º (resposta ao quesito da 18º da base instrutória).

- O presidente da comissão administrativa pediu aos condóminos, nomeadamente aos AA., para entrarem no local da reunião, para dar início aos trabalhos, tendo estes solicitado ao presidente que esperasse pela chegada do advogado referido na resposta ao quesito 6º (resposta aos quesitos das 23º e 25º da base instrutória).

- Os condóminos mantiveram-se no exterior do local sem participar na reunião (resposta ao quesito da 26º da base instrutória).

- Dela lavrando acta, cuja cópia se encontra junta a fls. 60 a 66v, assinada por si e pela testemunha que presenciou a mesma (resposta ao quesito da 28º da base instrutória).

- G foi exonerado do cargo de administrador do condomínio por deliberação da Assembleia Geral de Condóminos e requereu providência cautelar de suspensão da eficácia das deliberações adoptadas na referida assembleia, o que foi decretado nos autos que correram termos sob o n.º CV3-10-0020-CAO-A (resposta ao quesito da 30º da base instrutória).

- Interpôs acção declarativa ordinária para invalidar as referidas deliberações, que se encontra a correr os

seus termos nesse tribunal sob o processo n.º CV3-10-0020-CAO (resposta ao quesito da 31.º da base instrutória)».

III – O Direito

1 - Nota prévia

Do objecto da acção faziam parte as deliberações de 21/08/2010 e 22/08/2010. A sentença julgou totalmente procedente a acção, mas apenas anulou as deliberações de 22/08/2010.

Ninguém suscitou esta aparente contradição. E coloca-se a questão de saber se o que está incorrecto é a fundamentação, se a parte dispositiva e decisória da sentença. Ora, lendo bem a fundamentação, depressa se apreende que para o tribunal “a quo” não estava em causa a deliberação de 21/08/2010. Estava, para os AA, mas em relação a ela a sentença não lhe fez qualquer referência. Daí que a decisão esteja em coerência com a fundamentação de que se serviu. Pensamos, porém, que, não tendo havido recurso nessa parte, se deve dar por transitada a decisão no concernente à deliberação de 21/08/2010. Fica, assim, para analisar no âmbito do presente recurso jurisdicional a deliberação anulada de 22/08/2010.

*

2 - Da nulidade da sentença

Na conclusão III das alegações, a ré/recorrente arguiu a *nulidade da*

sentença.

Para si, a sentença é nula, nos termos dos arts. 3º, n.º3 e 571º, n.º1, al. d), ambos do CPC, por ter decidido anular as suas deliberações de 22/08/2010 com base em *abuso de direito*, fundamento não invocado pelos AA e sobre o qual, previamente, não foi dada às partes a possibilidade de, no exercício do contraditório, sobre o assunto se pronunciarem.

Ora, a verdade é que, salvo em casos de “*manifesta desnecessidade*”¹, mesmo perante um caso de exceção peremptória de conhecimento oficioso, haverá que fazer cumprir o disposto no art. 3º, n.º3, do CPC a fim de não confrontar as partes com uma decisão com que não contavam porque não invocada, enfim, com uma decisão-surpresa².

Pois bem, a respeito do tema, não desconhecemos a existência de alguns casos da jurisprudência comparada que propende para considerar inadmissível o conhecimento oficioso do abuso de direito³.

Outra corrente, considera haver necessidade de distinguir as situações, consoante estejam em causa direitos disponíveis ou indisponíveis, sendo que apenas na primeira delas deve prevalecer o *princípio do dispositivo*. E

¹ **J. Lebre de Freitas, João Redinha e Rui Pinto**, in *Código de Processo Civil anotado*, Coimbra Editora, 1999, I Vol, pág. 10; **Viriato Lima**, in *Manual de Direito Processual Civil*, pags. 16-18.

² *Ac. do TUI, de 26/09/2012, Proc. nº 59/2012*; Na jurisprudência comparada, mesmo partindo do pressuposto do conhecimento oficioso do abuso de direito, ver o *Ac. do STJ, de 16/05/2000, Proc. nº 354/00, no Proc. nº 00B354*. No mesmo sentido, ver **Luis A. Carvalho Fernandes**, in *Teoria Geral do Direito Civil*, II, 5ª ed., Universidade Católica Editora, pág. 635; **Cândida Pires e Viriato Lima**, in *Código de Processo Civil anotado e comentado*, I, pág.37 e 38.

³ Entre outros, ver os *Acs. do STJ, de 2/07/2009, Proc. nº 09B0534; 10/10/2002, Proc. nº 1617/2002; 18/10/2012, Proc. nº 660/04; 28/11/2013, Proc. nº 161/09; 11/12/2013, Proc. nº 116/07, entre outros*.

o postulado, em tal hipótese, é a seguinte: quando o abuso do direito não seja arguido por nenhuma das partes no processo, não pode o tribunal de *motu proprio* conhecê-lo. Então, da mesma maneira que se não aprecia oficiosamente se a parte adquiriu ou não o direito sobre que debate, assim também não faz sentido apurar oficiosamente se o exerceu abusivamente⁴. Ou seja, seria de conhecimento oficioso quando a ofensa atinge interesses gerais e de ordem pública, como sucede com a violação dos limites impostos pelos bons costumes e pelo fim económico e social do direito. Segundo ela, quando um litígio se situa a um nível estritamente inter-partes e não está em causa um interesse geral e de ordem pública, se não estão ofendidos os bons costumes, e se não é um exercício contrário ao fim económico ou social do direito, não se justifica que o juiz exerça o seu poder intrusivo nessa relação jurídica abalada pelo conflito⁵.

Mas ainda há quem entenda que o abuso de direito pode ser conhecido oficiosamente pelo tribunal⁶, em especial quando esteja em causa a nulidade do negócio por vício de forma⁷⁻⁸.

⁴ **José de Oliveira Ascensão**, in *Direito Civil - Teoria Geral*, III, pág. 282-285.

⁵ **Citado autor**, in “*O abuso do direito e o art. 334º do Código Civil: uma recepção transviada*”, in «Estudos em Homenagem ao Professor Marcelo Caetano, I, pág. 615-618.

⁶ **Pedro Pais de Vasconcelos**, *Teoria Geral do Direito Civil* 4ª ed., 2007, pág. 277. **Menezes Cordeiro**, *Da Boa Fé*, cit., pág. 793 e *Tratado cit.*, I, Parte Geral IV, 2005, pág. 373. **Jacinto Rodrigues Bastos**, *Notas ao Código Civil*, II, pág. 104. Em Portugal, v.g., *Ac. STJ*, de 21/09/1993, *Proc. nº 83983*, in *CJ, Ac. do STJ, Ano I, tomo III, 1993*, pág. 19; de 28/11/2013, *Proc. nº 161/09.3*; de 11/12/2012, *Proc. nº 116/07.2*

⁷ **Luis A. Carvalho Fernandes**, *ob. cit.*, pág. 635

⁸ **Fernando Augusto Cunha de Sá**, *Abuso do Direito*, Almedina, 1997, pág. 279.4

Todavia, tanto quanto nos parece, não mais precisamos avançar nesta análise, independentemente da posição que este tribunal pudesse tomar sobre o problema equacionado.

É certo que, se bem atentarmos no teor da petição inicial, nenhuma referência nela é feita expressamente ao “abuso de direito” como suporte de causa de pedir e do pedido. E, em boa verdade, fosse por falta de atenção ou outra razão, nem sequer os AA aproveitaram a oportunidade para, nas contra-alegações da resposta ao recurso, lhe fazerem expressa alusão, em defesa de um ponto de vista contrário ao que ora vem colocado pela recorrente.

E bom motivo para o fazer não lhe faltava, ainda que numa reparação tardia, mas que, ao menos, serviria para justificar aquilo que expressamente faltou explicitar no momento próprio. Com efeito, mesmo sem lhe dar o “*nomen juris*” e sem indicar *a norma* que define o instituto do abuso de direito, os AA não deixaram de invocar no art. 40º da petição inicial algo que tem ínsita uma alegação que serve para revelar suficientemente a sua intenção. Ao dizer ali que o presidente da comissão administrativa do condomínio «*está a actuar de má fé*» (fls. 23) e ao pedir a declaração de nulidade das deliberações com base em ofensa aos princípios de *ordem* (pública) e *interesses públicos* e aos *bons costumes* (fls. 23 vº), estava a apelar aos critérios do *abuso de direito*, na formulação do art. 326º do CC. Portanto, pode dizer-se que foi invocado o abuso do direito.

Sendo assim, nesta perspectiva, a circunstância de a sentença dele ter conhecido, não fez mais do que lhe competia. E, desta maneira, não era necessário ouvir as partes para se pronunciarem sobre este instituto, ao abrigo do art. 3º, nº3, do CPC, uma vez que ele não era desconhecido nos autos e a ré já o sabia suscitado pelos AA na p.i..

Improcede, pois, a alegada nulidade.

*

3 – Da legitimidade da ré

A ré, “Administração do Condomínio” vem suscitar nas alegações de recurso a falta de legitimidade passiva para a acção, por entender que o litígio se passa entre condóminos.

Na resposta ao recurso, os AA defendem a extemporaneidade da arguição desta matéria exceptiva.

Ora bem. Esta é matéria que o despacho saneador não apreciou por não ter sido expressamente invocada pela ré. E por isso o tribunal limitou-se a uma apreciação global e tabelar, como se diz, a respeito da generalidade dos pressupostos processuais, salvo no que toca à ilegitimidade do 3º Autor, a quem a negou (cfr. fls. 195).

Todavia, a fórmula-padrão que traduza uma afirmação genérica e tabelar não constitui apreciação concreta de tais questões e, por conseguinte, não forma caso julgado. De caso julgado apenas se pode falar em relação às

matérias exceptivas (e também às nulidades) que tenham sido “concretamente apreciadas” (art. 429º, nº2, do CPC)⁹. Isso significa que, sem essa apreciação específica, sem uma análise das excepções dilatórias em termos concretos, sem uma dissecação dos factores associados a cada uma das matérias ali previstas, sem um exame exposto e pormenorizado de cada uma delas, não se pode dizer que o despacho saneador faça caso julgado. De modo que, por não ser definitiva e vinculada tal decisão genérica sobre a matéria em causa, qualquer das partes a pode voltar a invocar em momento posterior do processo, assim como o tribunal a pode officiosamente vir a conhecê-la concretamente no mesmo processo de forma distinta da que ajuizou em termos genéricos.

Sendo assim, vamos conhecê-la. E para tanto, sirvamo-nos de um recente aresto deste mesmo TSI (*Ac. de 27/03/2014, Proc. nº 513/2013*), cujo conteúdo, na parte que interessa, iremos transcrever:

«Como é sabido, a *assembleia de condóminos* tem personalidade judiciária, isto é, pode estar em juízo, ainda que a sua presença deva ser garantida pelo administrador (administração) ou por pessoa que a mesma assembleia designar. Por isso, a acção destinada a obter a anulação de deliberações tomadas pela assembleia de condóminos deve ser proposta contra o administrador do condomínio (*Ac. R.P., de 08 de Fevereiro de 1993, Proc. nº 9220908*; no mesmo sentido, o *Ac. STJ, de 29/05/2007, Proc. nº 07A1484*).

Aragão Seia disse o mesmo: “*Face à actual redacção da al. e) do artigo 6º do CPC, em consonância com o nº6 citado, diversamente do que acontecia antes da Reforma de 1995, o condomínio, ou seja, o conjunto dos condóminos, pode ser directamente demandado quando, designadamente, estejam em causa deliberações da assembleia, devendo o administrador ser citado como representante legal do condomínio – nº 1, do artigo 231º, do CPC –, embora a assembleia possa designar outra pessoa para prosseguir a acção*” (*in Propriedade Horizontal – Condóminos e Condomínios* -, 2ª Edição Revista e Actualizada, pág. 216 e 217).

⁹ *Ac. do TSI, de 24/01/2008, Proc. nº 727/2007.*

Desse sentido não se desviou **Moitinho de Almeida** ao ponderar: “*Além das funções enumeradas no art. 1436º, compete também ao administrador, nos termos do art. 1433º, nº6, a representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas acções anulatórias de deliberações de condóminos*” (in *Propriedade Horizontal*, pág. 98).

Sandra Passinhas alinha também nesse entendimento pois para si o administrador “*age como representante orgânico do condomínio*” e que “*a deliberação exprime a vontade do condomínio, do grupo, e não dos condóminos (individualmente considerados). E, sendo um acto do condómino, a legitimidade passiva cabe ao administrador*” (in *Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, pág. 337).

É neste enquadramento que se acha instituído o art. 1359º do CC (correspondente ao art. 1437º do CC de 1966), o qual, para alguma jurisprudência, se reporta à capacidade judiciária do condomínio, isto é à susceptibilidade de estar em juízo, que é assegurada pelo administrador, em representação daquele, mas que, fora das suas funções, ele (administrador) apenas pode agir em juízo quando devidamente autorizado pela assembleia de condóminos (*Ac. STJ, de 3/03/2009, Proc. nº 7531/2008*). O administrador dispõe de legitimidade, em representação do condomínio, como réu nas acções a que se refere o art. 1351º, nº4, ou como autor ou réu, nas acções a que se refere o art. 1359º do CC. É neste sentido que a “legitimidade” vem conferida neste normativo.

Verdade que não existe no ordenamento jurídico-processual de Macau norma equivalente à do art. 6º do CPC português. Todavia, a personalidade judiciária já resulta do art. 1359º do CC (cfr. neste sentido, embora reportados ao art. 1437º do CC de 1966, **José Lebre de Freitas, João Redinha e Rui Pinto**, in *Código de Processo Civil Anotado*, Volume I, Coimbra Editora, 1999, pág.21, nota 5 anotação ao referido art.º6º; sobre o assunto, tb. *Ac. TSI, de 15/07/2009, Proc. nº 387/2009*).

Vale a pena, achamos nós, transcrever o que sobre o tema foi exarado no *Ac. STJ de 11/06/2008, Procf. N° 08B2784*¹⁰:

“Por seu turno, o art. 1437º, ao contrário do que sugere o seu teor literal, refere-se, também ele, à capacidade processual e não à legitimidade adjectiva (*ad causum*) do condomínio. Ao conferir ao administrador a possibilidade de actuar em juízo, mais não faz do que concretizar uma aplicação do disposto no citado art. 22º do CPC – que estatui sobre a representação das entidades que carecem de personalidade jurídica – eliminando possíveis dúvidas sobre se aquele poderia, no exercício das suas atribuições, recorrer à via judicial. Fica claro, com o preceito em apreço, que o administrador da

¹⁰ Tirado a propósito da *legitimidade activa e passiva* para a acção de anulação das deliberações sociais.

propriedade horizontal, na execução das funções que lhe pertencem ou quando munido de autorização da assembleia de condóminos – relativamente a assuntos que, exorbitando da sua competência, cabem, todavia, na competência desta assembleia – pode accionar terceiros ou qualquer dos condóminos, ou por eles ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edifício. Como anota LUIS A. CARVALHO FERNANDES, “os poderes de representação do administrador não podem deixar de ser encarados e compreendidos à luz da falta de autonomia jurídica do condomínio. Correspondentemente, por referência à personalidade judiciária que lhe é reconhecida, do que no fundo se trata é atribuir, ao administrador, *legitimação* para agir em nome do conjunto dos condóminos.”¹¹.

O aludido normativo não resolve, pois, o problema da legitimidade do administrador, que, aliás, não se coloca, visto que este age, em juízo, enquanto órgão executivo do condomínio, e, portanto, em representação deste. Parte no processo, relativamente às partes comuns do edifício – e é só destas que se cura – é o condomínio, sendo, pois, relativamente a este, e não no tocante ao administrador, que se poderá colocar a questão da legitimidade.».

Efectivamente, a legitimidade é uma posição das partes face ao objecto do processo, que, nos termos do art. 26º do CPC, terá de se aferir, em acções propostas pelo administrador ou em que este seja demandado, “pelo interesse que o património comum que representa (e não ele próprio) tenha em demandar ou em contradizer – expresso, no primeiro caso, pela utilidade derivada da procedência da acção e, no segundo, pelo prejuízo que essa mesma procedência possa ocasionar.”

Fora do âmbito demarcado nos dois mencionados preceitos – o art. 6ºe) do CPC e o art. 1437º – e, designadamente, no campo da impugnação das deliberações tomadas em assembleia de condóminos, a questão, em termos de legitimidade, não respeita directamente ao condomínio *a se* – ente sem personalidade jurídica própria, e com a limitada personalidade judiciária assinalada, e, por isso, não dotado da possibilidade de requerer ou de contra si ser requerida, em nome próprio, fora dos casos acima aludidos, qualquer das providências de tutela jurisdicional reconhecidas na lei – antes envolve os próprios condóminos, enquanto membros do órgão deliberativo que é a dita assembleia dos condóminos, à qual cabe, em primeira linha, a administração das partes comuns do edifício, e cujas deliberações, uma vez aprovadas e exaradas em acta, representam a vontade colegial e são vinculativas para todos eles, mesmo para os que na reunião não hajam participado, ou para os que, tendo participado, se hajam absterido na votação ou votado contra.

A questão da impugnação das deliberações é, pois, uma questão entre condóminos: a legitimidade para impugnar e para defender a deliberação radica, sem dúvida, nos próprios condóminos.”.

¹¹ Cfr. “*Da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal*”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 15 Julho/Setembro 2006, pág. 9.

Ou seja, a questão da anulação de deliberações sociais concerne a um debate entre condóminos. Nesta ordem de ideias, é verdade que a legitimidade activa cabe aos condóminos que não tenham votado a favor da aprovação da deliberação, enquanto a passiva pertence aos condóminos que favoravelmente a votaram¹².

Mas, como se viu, a representação judiciária dos condóminos contra quem são intentadas as acções impugnatórias pertence ao administrador, ou seja, à administração do condomínio, nos termos do art. 1352º do CC.

Sendo assim, o problema não é de legitimidade da administração, para o que o artigo 1359º do CC fornece a resposta adequada nos casos ali previstos (que não se assemelham ao da presente acção), mas sim de legitimidade do condomínio e da sua representação judiciária nos moldes estabelecidos no art. 1352º do CC.

Para concluir, enfim, pela sem razão da ré/recorrente no que a este assunto concerne.

*

4 – Da matéria de facto

Manifesta ainda a recorrente o propósito de impugnar a matéria de facto mediante a “reapreciação da prova gravada”. Todavia, praticamente limita-se a fazer a transcrição de uma longa série de artigos da base instrutória e das respectivas respostas.

¹² Neste sentido, ainda, na jurisprudência comparada, ver *Ac. STJ, de 6/11/2008, Proc. nº 08B2784*.

No entanto, no ponto 20 das alegações criticou a “*ligeireza*” como se deu por provada a matéria da resposta ao art. 1º da BI, quando o facto proposto a prova será se a “*maioria dos condóminos apresentou-se no local na data e à hora marcada*”.

Ou seja, pretende com isso reprovar o modo como a resposta foi dada, o que não é o mesmo que pretender que a resposta tivesse o conteúdo da pergunta. Na verdade, o que o tribunal fez não exorbita dos seus poderes; deu a resposta que correspondia à verdade traduzida pela percentagem de votos correspondentes às pessoas presentes. Trata-se de uma resposta explicativa que nada tem de errado nem criticável, por não exceder os limites materiais do quesito, antes se limitando a explicitar e concretizar melhor o valor representativo dos condóminos que compareceram no local, de acordo com a convicção do tribunal no seio de uma produção de prova holística.

O problema é saber se efectivamente os condóminos que compareceram e que não quiseram entrar representavam exactamente os 32% dos votos. Essa é outra questão. Todavia, a recorrente não diz peremptoriamente que a resposta seja errada, que aqueles 32% não correspondem à realidade, nem apresenta outra versão, menos indicando os concretos meios probatórios constantes do processo ou do registo da prova que teriam imposto decisão diversa sobre esse concreto ponto da matéria de facto, como o estabelece o art. 599º, nº1, al. b), do CPC, e indicando a passagem da gravação em que se funda para a impugnação da decisão de facto, como o obriga o nº2, do citado artigo.

Volta a recorrente à matéria da prova só nos arts. 59º e sgs. das alegações no que respeita aos factos em que a sentença se baseou para a sua condenação por litigância de má fé.

E diz que a resposta aos arts. 9º e 27º encerra um juízo conclusivo e de valor inadmissível. E para assim concluir, vai buscar auxílio à matéria da resposta aos artigos 18º, 23º e 25º.

Ora, isso quanto a nós, não serve de suporte ao pedido de alteração da matéria de facto. Trata-se, tão-somente, de um ponto de vista da Administração recorrente no sentido de extrair uma conclusão diferente da que o tribunal recorrido tirou. Só que são factos diferentes e não vemos que uns e outros entrem em contradição. Julgamos que era possível ao tribunal dar uma resposta conjunta aos arts. 9º e 27º em tais termos, se foi essa, precisamente, a convicção com que ficou a partir da prova feita no seu conjunto e da força da imediação na audição das testemunhas.

.

Procura a recorrente, nesse mesmo capítulo, fazer aflorar ao recurso algumas passagens da sentença onde se faz uma espécie de elogio ao comportamento do presidente da comissão administrativa do condomínio para daí retirar efeitos antagónicos aos extraídos pela sentença. Mas, não vemos que haja nisso nada mais do que o amor pela verdade material obtida em audiência. Se daí nascerá alguma justificação para a condenação da recorrente como litigante de má fé, é já coisa diferente que apreciaremos mais adiante.

.

Depois, quanto ao facto (provado) de a advogada estagiária presente no local à hora da reunião ter comunicado ao presidente da comissão administrativa que o advogado que iria acompanhar os condóminos que aguardavam no exterior se encontrava a caminho (resposta ao art. 7º da BI), considera que ele só resulta do seu próprio depoimento (ver arts. 71º das alegações). Por outras palavras, acha que tal depoimento não devia ser valorado em tais termos. Não percebemos a que depoimento se refere, uma vez que esta advogada estagiária não foi ouvida em audiência (o tribunal indeferiu o seu depoimento, bem como o do advogado que alegadamente representaria os condóminos).

De qualquer maneira, a afirmação carece de verdade. Com efeito, ouvindo a gravação da prova, também a testemunha I, mesmo não estando na reunião, por não ser condómino, referiu esse episódio por dele ter sabido da boca de A, que lá se encontrava.

Da mesma maneira, as senhoras D e E (que sendo condóminas prestaram depoimento por iniciativa do tribunal, mas não a título de parte, conforme resulta da gravação (16.29.42)) puderam dizer o mesmo, apontando inclusive o nome da advogada.

.

Enfim, não se pode dizer ter sido valorada a prova em desfavor da ré, tal como o afirma a recorrente. Ouvimos a gravação e, nesse sentido, estamos

em condições de lembrar a recorrente que também essas mesmas pessoas disseram que os condóminos representados pelo advogado chegaram a estar na sala da reunião e que foram mandados sair pelo presidente no momento em que chegava o advogado representante daqueles, mas que essa matéria não passou para o material de facto adquirido na prova, provavelmente face ao depoimento da testemunha H, que peremptoriamente afirmou o contrário, ou seja, que eles nunca chegaram a entrar na sala. Afinal, a valoração não foi feita sempre na mesma direcção. Foi feita segundo a livre convicção dos julgadores no sentido que ajuizaram ser o mais apropriado e fiel à realidade colhida na prova, e que este TSI, nem mesmo depois de ouvir a prova gravada e atentar na acareação que no fim da audiência teve lugar consegue refutar.

Por conseguinte, a recorrente pode é não ter o mesmo ponto de vista acerca do alcance da prova produzida, mas nada nos permite acolher a sua posição no sentido de ter havido má valoração ou deficiente apreciação dos depoimentos prestados em audiência. Assim sendo, nada há a censurar à forma como foi provada esta factualidade.

A única coisa que poderia ser questionada seria, porventura, o valor percentual dos condóminos presentes no exterior da sala. Nesse sentido, tendo sido colhido em audiência a partir do depoimento de algumas testemunhas (como pudemos constatar) quais os donos (condóminos) que estavam no exterior à espera do advogado por referência às respectivas fracções, logo se saberia qual a referida percentagem ou permilagem que eles representavam, face ao teor da própria convocatória no ponto 1.2.b).

Portanto, nem por aí se pode detectar algum erro na prova.

Improcede, pois, o recurso quanto a este aspecto.

*

5 – Abuso de direito

A sentença entendeu que a atitude do presidente da comissão administrativa do condomínio foi excessiva. Apesar de saber que havia condóminos no exterior do local (tratava-se do “atelier” do condómino, arquitecto G, o presidente da comissão administrativa do condomínio) que queriam participar na reunião, acompanhados, porém, de um advogado de quem estavam à espera, não relevou o atraso e avançou para a deliberação antes da sua chegada. Seria para o tribunal “a quo” um comportamento revelador de uma “*intransigência não razoável*” e, por isso, caracterizador de um “*exercício ilegítimo do direito*”.¹³

Se não estivéssemos no plano estritamente jurídico, para o qual devem confluir factores de análise apartados de padrões de censura cívica e moral, até poderíamos estar de acordo com a sentença. Quer dizer, à luz das regras da sã convivência social, da complacência respeitosa, da harmonia das relações humanas, talvez se aceitasse a razoabilidade da espera por um advogado que se havia feito anunciar através de uma advogada estagiária ali presente (resposta aos arts. 6º e 7º da BI). Tivesse sido isso feito, e a paz e a harmonia entre as pessoas visadas, pelo menos quanto a esse

¹³ A. Menezes Cordeiro, in *Da Boa fé no direito Civil*, Almedina, pág. 661 e sgs.

aspecto, teriam evitado decerto este processo judicial. Mas, o problema é que é das desavenças e conflitos entre as pessoas que os tribunais se alimentam sempre que aqueles firam normas, regras jurídicas e princípios de direito.

Então, pergunta-se: podemos falar de abuso do direito no caso vertente?

Nós pensamos que não, como veremos já de seguida.

•

A noção do instituto está no art. 326º do CCM: «É ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social e económico do direito».

Antes de mais nada, é preciso realçar que o abuso de direito pressupõe um direito exercido com *excesso manifesto e clamoroso*, ou um *exercício inadmissível de posições jurídicas*. É necessário que esse exercício seja intolerável à ideia de uma actuação justa, de um sentimento ético-jurídico¹⁴.

Não está em causa a ofensa de bons costumes¹⁵, muito menos o perigo de lesão de interesses gerais e de ordem pública. Tão-pouco parece que o exercício pela Administração de Condomínio, de que era administrador (presidente de comissão administrativa) G, nos remeta para alguma

¹⁴ **Vaz Serra**, RLJ, ano 87, pág. 307 e **Antunes Varela**, in *Das Obrigações em Geral*, 5ª ed., Vol. I, pág. 139; Fernando Augusto Cunah de Sá. Abuso do Direito, Almedina, pág. 103 e sgs.

¹⁵ **A. Menezes Cordeiro**, in *Da Boa Fé no Direito Civil*, Almedina, Pág. 1214.

colisão de direitos subjectivos que assente num exercício atentatório dos limites impostos pelo fim económico e social do direito¹⁶.

Atente-se, aliás, neste particularismo. O abuso de direito é um fenómeno revelador, predominantemente, de um direito subjectivo, como se sabe. Abusa-se da estrutura formal desse direito subjectivo quando numa certa e determinada situação concreta se coloca essa estrutura ao serviço de um valor diverso ou oposto do fundamento axiológico-normativo que lhe está imanente ou lhe é interno. A censurabilidade do abuso não resulta do direito em si mesmo, mas de critérios superiores de equidade e de moralidade, mostrando que a juridicidade do abuso advém da interioridade ou imanência ao direito subjectivo do valor pelo qual o comportamento do sujeito se orienta. Nessa análise, o acto abusivo carece de um direito subjectivo pré-existente na esfera de quem o exerce abusivamente.

E talvez tenha perpassado pela 1ª instância essa ideia. Mas, em nossa opinião não é disso que se trata. Com efeito, não pode o administrador arrogar-se, nem no caso arrogou, titular de um direito subjectivo neste caso particular da convocatória da assembleia-geral do condomínio, porque o direito é da administração, portanto, de todos os condóminos (art. 1344º, nº3, do CC).

Afinal de contas, o que está em causa é simplesmente o *modo de funcionamento* da assembleia deliberativa de todos os condóminos e não o direito subjectivo do presidente G em realizar a assembleia pelo modo de

¹⁶ Autor e obra citados, pág. 1230.

funcionamento definido na lei. Quer dizer, não se pode dizer que o administrador tenha um direito subjectivo de convocar e de fazer funcionar a assembleia-geral do condomínio como quisesse. Neste sentido, ele é um mero elemento do órgão de natureza executiva, designado “administração” (art. 1329º, nº1, do CC), que não pode deixar de respeitar a lei quando age nessa qualidade.

Por esta ordem de ideias, o que existe é um direito da administração em fazer a convocação e um *dever* de fazer com que ela se realize de acordo com os ditames da lei. É tudo quanto nos parece poder dizer-se a este respeito. Ou seja, relativamente a este específico aspecto formal da realização da assembleia e do seu *funcionamento* não se pode dizer que exista propriamente um direito subjectivo na esfera pessoal do titular da administração que possa estar em confronto com direitos subjectivos de outros condóminos. Não há conflito de interesses e de direitos sob esse ponto de vista (embora possa haver direitos subjectivos em rota de colisão relativamente a aspectos substantivos que toquem vários condóminos, mas isso não é o que por ora está aqui em discussão). A administração diz respeito a todos os condóminos e não há, quanto a este caso, direitos conflitantes: a deliberação, porque a todos diz respeito, haveria de vincular todos eles quanto ao objecto da convocatória. A pessoa que dirige a assembleia no dia e hora marcados limita-se a agir no interesse de todos condóminos, os quais, sim, são os únicos titulares do direito anunciado na convocatória.

Por este prisma, o que no caso concreto existe é uma divergência acerca

do modo de funcionamento da assembleia, que a sentença assumiu estar ferida de invalidade por assentar numa atitude do presidente da comissão administrativa marcada pelo abuso do direito. Estando parte dos condóminos no exterior do local onde a assembleia se realizaria, entendeu a 1ª instância que teria sido abusivo o direito em fazê-la funcionar à hora marcada sem aguardar, conforme tinha sido por eles pedido, que o advogado destes chegasse.

Ora, em nossa modesta opinião, isso não nos parece que represente a ofensa dos limites impostos pela boa fé, tanto na perspectiva de uma actuação emulativa, intencionalmente lesiva de terceiros, e eivada de má fé, como na perspectiva da violação de qualquer confiança tutelável.

O máximo que se poderia dizer – mesmo assim, só isolando algumas circunstâncias do caso – é que poderia ver-se ali alguma intemperança de zelo, porventura alguma falta de sensatez em deliberar sobre a ordem de trabalhos, sabendo que os condóminos que estavam no exterior da sala só participariam nela acompanhados por advogado. E mesmo assim, seria preciso que se entendesse que na exegese da dogmática do instituto se pudesse incluir, além dos *direitos subjectivos*, também as chamadas *prerrogativas jurídicas individuais*¹⁷.

Todavia, nem por esse prisma poderíamos acompanhar a posição da 1ª instância. Como íamos dizendo, nem mesmo nessa perspectiva podemos acompanhar o julgado. Reconhecemos que esse parece ser um daqueles

¹⁷ Neste sentido, por exemplo, **Fernando Augusto Cunha de Sá**, in *Abuso do Direito*, Almedina, pág. 547 e sgs.

casos de fronteira (quase imperceptível) entre poder jurídico e dever moral. Mas ainda assim, não é por estarmos na fronteira que se pode aceitar que, só pelo facto de no lado de lá estar a sombra da coisa, esta também lá esteja.

No caso em apreço, efectivamente, o agendamento para o dia seguinte da segunda reunião tem assento no art. 1347º, nº3, do CC, face à ausência do quórum deliberativo no dia anterior (facto da alínea D)). À hora marcada, além do administrador (com 28% do valor do condomínio), apresentaram-se condóminos representativos de pelo menos 32% do valor do condomínio (resposta ao quesito 1ª), que queriam que a reunião iniciasse apenas depois de chegar o advogado que os iria acompanhar (resposta ao quesito 18º) e por isso solicitaram ao presidente que esperasse pela chegada do dito advogado (resposta aos quesitos 23º e 25º). Apesar de o administrador lhes ter pedido para entrarem no local da reunião para dar início aos trabalhos (resposta aos quesitos 23º e 25º), estes mantiveram-se no exterior do local sem participar na reunião (resposta ao quesito 26º).

Face a este quadro de facto não cremos que se possa falar em abuso do direito (nem mesmo no sentido da falada prerrogativa jurídica). Bastaria referir a circunstância de o presidente da comissão administrativa ter “solicitado” aos condóminos para entrarem a fim de dar início aos trabalhos para logo se negar a existência de um uso excessivo da prerrogativa. Pode dizer-se que ele queria que todos fizessem parte da assembleia, mas ficou a dever-se a eles exclusivamente a culpa na não

participação nela.

Nem sequer o facto de o presidente saber que eles queriam fazer-se acompanhar de advogado retira lisura e juridicidade à sua acção. Com efeito, que período de tempo haveria que esperar? Dez, quinze, trinta, sessenta minutos? E se nesse prazo não chegasse o advogado, haveria que esperar outro tanto tempo? Então, é caso para perguntar: não deveriam os condóminos estar preparados com a presença atempada do dito advogado? Não seria um ónus deles? Por que motivo se haveria de pensar que o advogado podia alterar a hora marcada no respeito pela lei, se nem sequer o presidente (administrador) sabia se ele tinha verdadeiros poderes de representação? É que a presença de advogado, enquanto procurador, de acordo com a lei só seria possível para os efeitos do art. 1346º do CC, circunstância que, nesse caso, dispensava a presença dos representados. Portanto, estando presentes, deveriam ter entrado na sala e, após o início dos trabalhos, poderiam pedir a suspensão. Ao não terem entrado, deram azo a que a reunião pudesse iniciar-se com os presentes (na realidade com o único presente, que sozinho dispunha da percentagem de 28%), respeitando-se assim o disposto no art. 1347º, n.º3 do Código.

Da mesma maneira que o tribunal pode abrir a audiência de julgamento para a hora aprazada, mesmo que falte alguma pessoa para ela convocada (excluídas as situações que imponham o adiamento), também aqui estava na disponibilidade do condómino administrador dar início à reunião, sem que isso ofenda os limites do direito, sobretudo se àqueles pediu para entrarem para se realizar a reunião.

Na realidade, o que a lei pretende com o disposto no art. 1347º, nº3 do CC é o bom funcionamento do condomínio, é impedir a paralisação da actividade da respectiva administração, não permitindo que a falta de *quorum* na segunda reunião seja capaz de evitar a deliberação sobre matérias necessárias à boa administração do condomínio.

Portanto, se não se pode ver naquela actuação mais do que um exercício tolerado pelo direito que manda realizar a 2ª reunião a determinada hora, se o administrador pediu às pessoas para entrarem (interpelação, apesar de tudo, sem sucesso), nem sequer se pode pensar que a realização da assembleia foi eivada de má fé¹⁸, intencionalmente danosa e emulativa, clamorosamente ofensiva da consciência jurídica dominante e contrária ao fim do direito ou, então, que foi levada a cabo por mera chicana e que não correspondesse a um interesse atendível do presidente da comissão administrativa¹⁹.

Quer isto dizer que não podemos acompanhar a sentença impugnada no tocante ao abuso de direito por não se estar perante um clamoroso caso de excesso de exercício do direito.

*

6 – Da má fé

A sentença também condenou a Administração de Condomínio em multa

¹⁸ Contrária à boa fé imanente na norma, que impõe um agir honestamente (*honeste agere*), que proíbe o *venire contra factum proprium*, apud **Pedro Pais de Vasconcelos**, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4ª ed., pág. 266 e sgs.

¹⁹ **Luis Carvalho Fernandes**, in *Teoria Geral do Direito Civil*, II, 5ª ed., pág. 625.

por litigância de má fé.

E a fundamentação foi a de o administrador ter afirmado no processo não ter sido informado da representação daqueles condóminos por advogado e do atraso deste na sua presença para a reunião marcada para o dia 22/08/2010, ao contrário do que viria a ser provado.

Por ter faltado à verdade em relação a factos que disse serem “*determinantes para a decisão da causa*”, condenou-a em multa.

Esta questão, embora com conexão à matéria do abuso, é diferente dela no seu resultado. Efectivamente, independentemente da conclusão a que se chegou sobre a existência do abuso do direito apreciado mais acima, aqui o que há é uma posição *processual* de alguém que revela uma falta de verdade sobre um facto pessoal. Quer dizer, o presidente da comissão afirmou na sua contestação que os condóminos que se encontravam no exterior da sala onde iria decorrer a reunião (que correspondia ao gabinete de arquitectura que ele possui no local) não o informaram sobre a representação destes por um advogado na assembleia (arts. 12º e 18º). Todavia, o que se provou foi que uma advogada estagiária informou directamente o presidente da comissão administrativa do condomínio (Arq. G) de que o advogado que iria representar os tais condóminos estava a caminho do local da reunião (resposta ao art. 6º e 7º da BI), e que aqueles chegaram a solicitar ao presidente que esperasse pela vindas do advogado (resposta ao art. 23º e 25º da BI).

Ora, este é um facto que envolveu pessoalmente o contestante, que ele não

podia ignorar, nem deturpar.

Isto caracteriza, salvo o devido respeito por opinião contrária, alterar a verdade dos factos e, assim, preenche a previsão do art. 385º, nº1, al. b) e d), do CPC, pelo que nenhum reparo a sentença merece nesta parte.

*

7 – Conclusão

A sentença recorrida debruçou-se sobre o pedido dos AA e sobre a causa de pedir em todas as suas variantes e concluiu que não haveria motivo para a anulação peticionada quanto a todas as causas invocadas, à excepção de uma: a do abuso de direito.

Ora, tendo o TSI apreciado todos os fundamentos invocados expressamente no recurso e nada mais havendo que conhecer sob o império do art. 630º, nº2, do CPC, haverá que reconhecer razão à recorrente, revogando-se a sentença na parte em que decidiu a anulação das deliberações, embora mantendo-a na parte em que procedeu à condenação das partes em multa por litigância de má fé.

IV – Decidindo

Face ao exposto, acordam em:

1- Conceder parcial provimento ao recurso e, conseqüentemente:

a) - Revogar a sentença na parte em que, por abuso de direito, anulou as deliberações da assembleia-geral do condomínio tomadas no dia 22/08/2010; e

b) - Julgar improcedente a acção e absolver a ré do pedido.

Custas da acção e do recurso a cargo dos AA (ora recorridos).

2 - Confirmar e manter a sentença recorrida quanto à condenação das partes por litigância de má fé.

Custas, pela condenação por litigância de má fé:

a) - Nesta instância, apenas pela ré recorrente, em função do valor da multa que lhe foi aplicada (art. 6º, nº1, al. u), do R.C.);

b) - Na 1ª instância, de acordo com o ali decidido (cfr. tb. art. 6º citado).

TSI, 05 de Junho de 2014

José Cândido de Pinho

Tong Hio Fong

Lai Kin Hong

