

**Proc. n.º 108/2014**

**Relator: Cândido de Pinho**

**Data do acórdão: 23 de Outubro de 2014**

**Descritores:**

*-Condomínio*

*-Administração de Condomínio*

*-Administração de facto*

*-Gestão de negócios*

**SUMÁRIO:**

I - Nada obsta a que uma empresa pratique a actividade de administração de condomínio a título de gestão de negócios, desde que se verifiquem os respectivos requisitos.

II – Mas a gestão de negócios tem por pressuposto que a actividade desenvolvida pelo gestor seja feita de harmonia com o interesse objectivamente considerado do dono do negócio e segundo a vontade real ou presumível deste, sem para tal por ele estar autorizado.

III - Não estaremos perante a gestão de negócios se a actividade está a ser exercida por uma empresa na sequência de um prévio acordo negocial com os condóminos. Em relação a estes condóminos, a actividade exercida configura um contrato de prestação de serviço de administração de condomínio, mesmo que verbal.

IV – A tal não obsta o disposto no art. 1356º do CC, uma vez que a estatuição de nulidade que é possível colher da sua concatenação com o art. 212º parte da hipótese de o órgão administrador (“*Administração*”), validamente eleito pela assembleia de condóminos, transmite o exercício da respectiva actividade para terceiros, por exemplo, para uma sociedade de gestão e administração de condomínios. Só nesse caso é possível a transmissão, sujeita porém, a documento escrito.

Todavia, isso não impede que, antes de estar eleita a Administração, os condóminos possam negociar com estas sociedades o exercício da administração, que nesse caso será uma administração *de facto* e não *de jure*; estaremos, no entanto, aí ante um mero contrato de prestação de serviços, de efeitos obrigacionais entre os contratantes.

**Proc. n° 108/2014**

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

**I – Relatório**

“**Agência Mediadora de Imóveis, A, Limitada**”, intentou no TJB acção declarativa de condenação (Proc. n° CV2-12-0043-CAO) contra **B, C e D**, todos com os demais sinais dos autos, pedindo a condenação destes em determinadas quantias que, alegadamente, estes lhe deviam a título de despesas de condomínio do prédio que identificam.

\*

Os réus não contestaram.

\*

Por sentença de 23/09/2013 foi a acção julgada parcialmente provada e procedente.

\*

Contra essa sentença vem interposto pela *autora* o presente recurso jurisdicional, em cujas alegações apresentou as seguintes **conclusões**:

«1. A ora Autora não se conforma com a decisão da sentença recorrida, considerando que a mesma enferma dos seguintes vícios:

**i. Erro na aplicação da lei – a sentença deve ser fundamentada no contrato verbal para prestação de serviços**

2. A sentença recorrida não deve condenar os Réus no pagamento das quantias em dívida à ora Autora com fundamento no regime de “gestão de negócios”.

3. A situação desta causa é diferente à de outras, uma vez que nesta causa foi provada a existência dum contrato verbal para prestação de serviços entre a ora Autora e os Réus, ou seja, entre os quais existe uma relação jurídica de contrato de prestação de serviço, prevista no art.º 1080º do Código Civil. (Vide pp. 3-5 da sentença recorrida)

4. Por conseguinte, esta causa não reúne o requisito para aplicação de “gestão de negócios”, o que se prevê no art.º 458º do Código Civil.

5. A forma correcta de agir é, observando os artigos 400º, 752º, 787º e 1093º do Código Civil, disposições respeitantes a contrato, condenar os Réus a pagar à Autora as despesas pelos serviços prestados em conformidade com o contrato verbal para prestação de serviços.

6. O Código Civil não proíbe a contratação de terceiro pelos condóminos, para prestar serviço de administração, pelo contrário, permite expressamente a respectiva situação, cfr. o n.º 2 do art.º 1355º do Código Civil.

7. Da aludida disposição se confirma que, pelo menos, antes de ter escolhido a administração, é permitida a contratação de terceiro para prestar serviço de administração, senão a expressão – “revogação unilateral do contrato com a entidade administradora” – não deve aparecer no n.º 2 do art.º 1355º do Código Civil.

8. Tal ideia é sustentada pela doutrina, cfr. o “Manual de Regime Jurídico da Propriedade Horizontal”, Fong Man Chong (o então Juiz do TSI), 2ª edição, versão chinesa, 2011, pp. 197 (cujo conteúdo foi

transcrito antes e não vai ser repetido aqui), 335, 350 a 352, onde se refere manifestamente sobre a possibilidade da celebração do contrato de serviços entre os condóminos e terceiro para que o último preste serviço de administração.

9. Por outro lado, mesmo que a sentença recorrida entendesse que era procedente a invalidade, por qualquer razão, do contrato verbal para prestação de serviços provado e celebrado pela Autora e Réus, a sentença recorrida deveria condenar, pelo menos, os Réus a efectuar restituição em valor à ora Autora pelo serviço prestado, ao abrigo do n.º 1 do art.º 282º do Código Civil.

10. Isto é, o valor do aludido serviço deve ser fixado com a observação da equidade e, nos termos da supracitada disposição, com base nas despesas<sup>1</sup> feitas pela ora Autora em consequência do serviço de administração prestado, nas remunerações a receber pela mesma e nos hábitos da respectiva actividade.

11. Pelo exposto, o contrato verbal para prestação de serviços celebrado pela ora Autora e Réus é válido, pelo que se deve aplicar, em primeiro lugar, o regime contratual como fundamento de direito da sentença em vez do regime de “gestão de negócios”, razão pela qual a sentença recorrida enferma do vício de erro na aplicação da lei, ou seja, violou o disposto nos artigos 399º, 1080º e 282º do Código Civil.

#### **ii. Erro no juízo de facto – quanto à fixação das quantias a pagar pelos Réus à ora Autora**

12. Ademais, face ao erro no juízo de facto cometido pela sentença recorrida, a ora Autora procedeu, nos termos do art.º 599º do Código de Processo Civil, às seguintes alegações:

13. Na sentença recorrida provou-se que o valor total de todas as despesas feitas pela ora Autora para fins de administração, referentes ao período compreendido entre Dezembro de 1992 e 31 de Outubro

---

<sup>1</sup> É de salientar que a sentença recorrida padece de erro na determinação das despesas resultantes do serviço de administração prestado pela ora Autora, o que será posteriormente relatado em detalhe.

de 2011, era de MOP153.847,10 (vide p. 11 da sentença recorrida).

14. Entretanto, este juízo é incorrecto. Conforme os factos assentes nesta causa e os recibos das despesas feitas na administração de condomínio que foram apresentados pela ora Autora, assim como com base na inferência lógica desses dados, dá-se para formar uma decisão distinta da sentença recorrida.

15. Porquanto, na sentença recorrida foram dados como provados os ' seguintes factos:

“No período compreendido entre Dezembro de 1992 e 31 de Outubro de 2011, a Autora foi sempre responsável pela administração do edifício supramencionado, prestando serviço de administração de condomínio aos residentes do mesmo edifício”.

“A Autora responsabilizava principalmente pela segurança de edifícios em Macau (sic), limpeza das partes comuns, reparação das instalações comuns e pagamento das despesas de água e energia eléctrica respeitantes às partes comuns”.

“Devido ao acto acima referido, a Autora fez as seguintes despesas ao longo do período em que prestava serviço de administração de condomínio: despesas de reparação do edifício, despesas de energia eléctrica, despesas de água, salários para os porteiros, entre outros”. (Vide p. 3 da sentença recorrida)

16. Para apurar os factos mencionados no ponto anterior, a ora Autora apresentou alguns recibos das despesas feitas no aludido período de administração de condomínio, a fim de averiguar que, no período em apreço, a ora Autora exerceu sempre a actividade de administração de condomínio e realizou as respectivas despesas.

17. Contudo, o objectivo da entrega dos ditos recibos não visa indicar todas as despesas realizadas pela ora Autora para fins de administração, referentes ao período compreendido entre Dezembro de 1992 e

31 de Outubro de 2011, mas sim apurar meramente a existência do serviço de administração de condomínio prestado naquele período. Assim sendo, não se deve considerar o total dos montantes constantes nos recibos apresentados em anexo pela ora Autora como o de todas as despesas realizadas pela mesma para fins de administração, referentes ao período compreendido entre Dezembro de 1992 e 31 de Outubro de 2011.

18. Por cima, salvo o devido respeito, a MM.<sup>a</sup> Juíza a quo nunca indagou ou solicitou a ora Autora que fornecesse as provas respeitantes ao montante total das despesas.

19. A par disso, dos recibos apresentados pela ora Autora se verifica que as despesas com electricidade do condomínio administrado, referentes ao período de 2 de Setembro de 2011 a 4 de Outubro de 2011, atingiram MOP13.000,00. (Vide p. 2 do anexo 3 da petição inicial e pp. 7 a 8 da sentença recorrida)

20. Se o cálculo das despesas anuais com electricidade do condomínio administrado for feito com base no aludido montante, pode verificar-se que o montante dessas despesas é cerca de MOP156.000,00, sendo superior ao total de todas as despesas realizadas pela ora Autora para fins de administração no período de Dezembro de 1992 a 31 de Outubro de 2011, que foi provado pela sentença recorrida, para já não falar das despesas com electricidade de cerca de nove anos e das demais despesas resultantes de administração que foram pagas pela Autora.

21. De facto, no aludido período, em aproximadamente nove anos, a Autora prestou sempre o serviço de administração de condomínio aos condóminos do condomínio em apreço, responsabilizando pela segurança de edifícios em Macau (sic), limpeza das partes comuns, reparação das instalações comuns e pagamento das despesas de água e energia eléctrica respeitantes às partes comuns, bem como pagando ininterruptamente, ao longo de nove anos, as despesas de reparação do edifício, de energia eléctrica e de água, os salários para os porteiros, entre outros. (Vide p. 3 da sentença recorrida)

22. Por conseguinte, em conjugação com os factos assentes nesta causa e os recibos apresentados pela ora Autora, assim como com base na inferência lógica desses dados, constata-se que o montante total

de todas as despesas realizadas pela ora Autora para fins de administração é, absolutamente, muito superior ao montante provado pela sentença recorrida, no valor de MOP153.847,10. Conforme as regras da experiência, o montante de MOP153.847,10 é precisamente insuficiente para pagar as despesas realizadas, ao longo de nove anos, na administração do condomínio em causa.

23. Pelo exposto, nos termos do n.º 4 do art.º 629º do Código de Processo Civil, deve anular-se a sentença recorrida, reenviando o processo para nova apreciação da referida questão na primeira instância, ou cabendo ao TSI a efectuar a nova apreciação da mesma questão.

Além do mais, a sentença recorrida também enferma do seguinte vício de violação da lei:

**iii. O vício de fundamentação legal surgido na sentença recorrida por ser legalmente fundamentada em gestão de negócios**

**(a) Com vício de violação do n.º 2 do art.º 564º do Código de Processo Civil**

24. Ademais, devido à desobediência do disposto no n.º 2 do art.º 564º do Código de Processo Civil, a sentença recorrida padece do vício de violação da lei, cujas razões são as seguintes:

25. A sentença recorrida apenas determinou parte dos aludidos montantes das despesas resultantes da administração, mas não os restantes montantes, porém, mesmo que, no julgamento, a sentença recorrida apenas determinasse parte dos montantes das despesas, a mesma sentença não seria isenta do cumprimento dos deveres de determinação dos restantes montantes e de condenação dos Réus no pagamento das correspondentes despesas.

26. A sentença recorrida provou que, ao longo de nove anos, a ora Autora tinha efectuado sempre o pagamento das despesas do condomínio administrado, bem como concordou que a ora Autora tinha direito à cobrança das respectivas despesas aos Réus. Por estas razões, se os Réus forem isentos do dever de pagamento das referidas despesas à Autora, por não ter sido determinada parte dos

montantes das despesas, poderá afectar gravemente o direito reconhecido da ora Autora e infringir sinceramente o princípio da imparcialidade e justiça.

27. Face a esta questão – provou-se o direito, mas não os montantes das despesas – o legislador já estabeleceu a correspondente solução.

28. Isto é, nos termos do n.º 2 do art.º 564º do Código de Processo Civil, em conjugação com o n.º 1 do art.º 462º do Código Civil, o tribunal condena na liquidação dos montantes das despesas do condomínio administrado pagos ininterruptamente, ao longo de nove anos, pela ora Autora, em execução de sentença, permitindo a entrega dos recibos das restantes despesas pela Autora na acção executiva.

29. Todavia, a sentença recorrida não condenou na liquidação dos montantes das despesas do condomínio administrado pagos ininterruptamente, ao longo de nove anos, pela ora Autora, em execução de sentença, pelo que se verifica a violação do disposto no n.º 2 do art.º 564º do Código de Processo Civil.

**(b) A sentença recorrida enferma do vício indicado nas alíneas c) e d) do n.º 1 do art.º 571º do Código de Processo Civil e do vício de violação do disposto no n.º 2 do art.º 1084º do Código Civil por remissão do n.º 2 do art.º 464º do mesmo Código.**

30. A sentença recorrida entendeu que nesta causa era aplicável a “gestão de negócios”, indicando claramente: *“Os Réus devem pagar à Autora as despesas feitas pela mesma na administração das partes comuns do condomínio, e as respectivas remunerações”*. (Vide 3º parágrafo da p. 6 da sentença recorrida)

31. Na petição inicial, a ora Autora pediu claramente a condenação dos Réus no pagamento à Autora das despesas realizadas pela mesma no período em que exerceu a gestão de negócios, da indemnização pelos prejuízos sofridos, **das respectivas remunerações** e dos juros legais. (Pontos 51 a 58 e a parte do

pedido da petição inicial)

32. Contudo, enfim, a sentença recorrida, só com base nos recibos apresentados pela Autora, calculou as despesas derivadas da gestão de negócios a pagar pelos Réus à Autora, e nunca apreciou verdadeiramente as remunerações derivadas da gestão de negócios a receber pela Autora.

33. Razão pela qual a sentença recorrida enferma do vício indicado nas alíneas c) e d) do n.º 1 do art.º 571º do Código de Processo Civil.

34. Assim sendo, o Tribunal *a quo* deve tomar a posição em relação a esta questão de remunerações, de modo a condenar, em convolação, os Réus a pagar devidamente à Autora as remunerações derivadas da gestão de negócios, ou, pelo menos, nos termos do n.º 2 do art.º 1084º do Código Civil por remissão do n.º 2 do art.º 464º do mesmo Código, proceder à fixação de remunerações.

35. Pelo exposto, a sentença recorrida padece dos vícios de violação do disposto nas alíneas c) e d) do n.º 1 do art.º 571º do Código de Processo Civil e de violação do disposto no n.º 2 do art.º 1084º do Código Civil por remissão do n.º 2 do art.º 464º do mesmo Código.».

\*

Não houve resposta ao recurso.

\*

Cumpre decidir.

\*\*\*

## **II – Os Factos**

A sentença deu por provada a seguinte factualidade:

« 1 - A Autora é uma sociedade limitada.

2 - No período compreendido entre Dezembro de 1992 e 31 de Outubro de 2011, a Autora foi sempre responsável pela administração do edifício supramencionado, prestando serviço de administração de condomínio aos residentes do mesmo edifício.

3 - A Autora responsabilizava principalmente pela segurança de edifícios em Macau (sic), limpeza das partes comuns, reparação das instalações comuns e pagamento das despesas de água e energia eléctrica respeitantes às partes comuns.

4 - Devido ao acto acima referido, a Autora fez as seguintes despesas ao longo do período em que prestava serviço de administração de condomínio: despesas de reparação do edifício, despesas de energia eléctrica, despesas de água, salários para os porteiros, entre outros.

5 - Por outro lado, os residentes daquele edifício pagavam despesas de condomínio como retribuições à Autora no período em que lhes prestava serviço de administração de condomínio.

6 - No período compreendido entre 4 de Setembro de 1996 e 22 de Fevereiro de 2011, os 1.º e 2.º Réus eram co-proprietários da fracção autónoma, sita em Macau, na Avenida do XXX.

7 - No período compreendido entre 4 de Setembro de 1996 e 22 de Fevereiro de 2011, havia um acordo verbal entre a Autora e os 1.º e 2.º Réus.

8 - Através do acordo supramencionado, a Autora prestava serviço de administração das partes comuns do Edif. XXX e, por sua vez, os 1.º e 2.º Réus pagavam conjuntamente as despesas de condomínio mensais respeitantes à fracção autónoma, sita no 1.º andar D do Edif XXX, bem como as respectivas despesas repartidas.

9 - Os 1.º e 2.º Réus tinham perfeito conhecimento do conteúdo do aludido contrato para prestação de serviços.

10 - No período compreendido entre 4 de Setembro de 1996 e 22 de Fevereiro de 2011, a Autora prestava sempre serviço de administração de condomínio para a fracção autónoma, sita no 1.º andar D do Edif XXX.

11 - Os 1.º e 2.º Réus precisavam do aludido serviço e, por sua vez, o dito acto foi praticado de acordo com os interesses dos mesmos.

12 - Mesmo que, posteriormente, os 1.º e 2.º Réus atrasassem o pagamento das despesas de condomínio, a Autora ainda continuou a prestar serviço para a fracção autónoma, sita no 1.º andar D do Edf XXX.

13 - No período compreendido entre 4 de Setembro de 1996 e 22 de Fevereiro de 2011, os 1.º e 2.º Réus gozavam sempre do serviço prestado pela Autora.

14 - Antes do mês de Março de 1999, os 1.º e 2.º Réus pagavam sempre as despesas de condomínio.

15 - A partir do mês de Março de 1999, os 1.º e 2.º Réus começaram a deixar de pagar as despesas de condomínio.

16 - Antes do mês de Janeiro de 2009, a despesa de condomínio mensal do Edf. XXX era de MOP340,00.

17 - Desde Janeiro de 2009, a despesa de condomínio mensal do Edf. XXX passou a ser MOP380,00.

18 - Em 22 de Fevereiro de 2011, o 1.º Réu adquiriu a quota-parte do 2.º Réu sobre a fracção autónoma, sita em Macau, na Avenida do Almirante Lacerda, n.º XXX, Edf. XXX, 1.º andar D, tomando-se o único proprietário daquela fracção.

19 - No período compreendido entre 22 de Fevereiro de 2011 e 31 de Outubro de 2011, o 1.º Réu continuou a gozar do serviço prestado pela Autora sem pagar as respectivas despesas de condomínio.

20 - Embora a Autora interpelasse várias vezes os 1.º e 2.º Réus, notificando-os por escrito em 24 de Agosto de 2011, estes ainda não efectuaram o pagamento das supracitadas despesas.

21 - Em 14 de Outubro de 2011, a Autora interpelou novamente, por escrito, o 1.º Réu, exigindo-lhe que pagasse todas as despesas.

22 - No período compreendido entre 11 de Janeiro de 2000 e 31 de Outubro de 2011, o 3.º Réu era proprietário da fracção autónoma, sita em Macau, na Avenida do Almirante Lacerda, n.º 129 -A, Edf. XXX, 2.º andar D.

23 - No período compreendido entre 11 de Janeiro de 2000 e 31 de Outubro de 2011, havia um acordo verbal entre a Autora e o 3.º Réu.

24 - *Através do acordo supramencionado, a Autora prestava serviço de administração das partes comuns do Edf. XXX e, por sua vez, o 3º Réu pagava as despesas de condomínio mensais respeitantes à fracção autónoma, sita no 2º andar D do Edf. XXX, bem como as respectivas despesas repartidas.*

25 - *O 3º Réu tinha perfeito conhecimento do conteúdo do aludido contrato para prestação de serviços.*

26 - *No período compreendido entre 11 de Janeiro de 2000 e 31 de Outubro de 2011, a Autora prestava sempre serviço de administração de condomínio para a fracção autónoma, sita no 2º andar D do Edf. XXX, porém, o 3º Réu nunca efectuou o pagamento das despesas de condomínio em apreço.*

27 - *O 3º Réu precisava do aludido serviço e, por sua vez, o dito acto de gestão foi praticado de acordo com os interesses do mesmo.*

28 - *Mesmo que o 3º Réu atrasasse o pagamento das despesas de condomínio, a Autora ainda continuou a prestar serviço para a fracção autónoma, sita no 2º andar D do Edf. XXX.*

29 - *No período compreendido entre 11 de Janeiro de 2000 e 31 de Outubro de 2011, o 3º Réu gozava sempre do serviço prestado pela Autora.*

30 - *Embora a Autora interpelasse várias vezes o 3º Réu, notificando-o por escrito em 23 de Abril de 2004, este ainda não efectuou o pagamento das supracitadas despesas em dívida.*

31 - *Em 9 de Maio de 2012, a Autora interpelou novamente, por escrito, o 3º Réu, exigindo-lhe que pagasse todas as despesas».*

\*\*\*

### **III – O Direito**

#### **1 – Da nulidade da sentença**

Defende a recorrente que a sentença padece da nulidade a que respeitam as alíneas c) e d) do nº1, do art. 571º do CPC, em virtude de ter reconhecido que a autora teria direito a remunerações de exercício da actividade de condomínio, e por outro lado nada lhe ter arbitrado a esse

título.

Cremos, porém, que, como adiante melhor se verá, inexistente a apontada nulidade. Com efeito, o exercício fundamentativo da sentença radicou na circunstância de ter tomado a actividade desenvolvida pela autora como sendo de gestão de negócios.

Mas, como veremos, a actividade foi, não de gestão, mas de administração submetida a um contrato (administração *de facto*). Ora, quando a sentença alude às remunerações, cita os arts. 462º, nº1 e 464º, nº1, do CC. Logo, a remuneração em questão seria a remuneração do gestor.

Simplesmente, a remuneração a que a autora se refere é outra coisa. É o “*pagamento do serviço de administração*” (art. 1332º, nº3, al. a), do CC). Mas isso está noutra plano jurídico, diferente do considerado na sentença.

Improcede, pois, a arguição de nulidade em apreço.

\*

## 2 – Do mérito da sentença

2.1 - A acção estava alicerçada na existência de uma *prestação de serviços de condomínio* por parte da autora no prédio sito na Av. de Almirante Lacerda, nº XXX, edif. “Property Court” no período compreendido entre Dezembro de 1992 e Outubro de 2011.

A sentença, no entanto, afirmou que não havia prova de que os condóminos do prédio tivessem escolhido a autora da acção para

administrar o condomínio do prédio. Por isso, entendeu que as despesas efectuadas por ela no prédio só podiam ser consideradas a título de *gestão de negócios*.

A autora discorda desse entendimento.

E parece ter razão quanto a este aspecto.

Segundo o art. 458º do CC “*Dá-se a gestão de negócios quando uma pessoa assume a direcção de negócio alheio no interesse e por conta do respectivo dono, sem para tal estar autorizado*”.

Quer dizer, a gestão sublinha a ideia de uma intervenção por parte de alguém em nome e no interesse de outrem, de quem não é colhida autorização legal ou convencional prévia e para quem serão transferidos os proveitos e encargos da actividade. A gestão de negócios tem por pressuposto, então, que a actividade desenvolvida pelo gestor seja feita de harmonia com o interesse objectivamente considerado do dono do negócio e segundo a vontade real ou presumível deste. Nesse sentido, desde que verificados os respectivos requisitos, a gestão de negócios pode ocorrer no âmbito da administração de condomínio<sup>2</sup>

Ora, no caso dos autos está provado que havia um *acordo* verbal entre a autora e os 1º e 2º réus, por um lado (*pontos 7 e 8 da matéria de facto*), e entre a autora e o 3º réu (*pontos 23 e 24 da matéria de facto*), por outro. Então, se houve entendimento prévio, se houve consenso e sinalagma,

---

<sup>2</sup> Ac. TUI, de 18/04/2012, Proc. nº 3/2012; do TSI, de 21/02/2013, Proc. nº 1007/2012.

então, a actividade realizada pela autora deixa de poder configurar a gestão<sup>3</sup>, já que esta pressupõe uma actividade por conta de alguém, segundo a sua presumível vontade, e não segundo a sua vontade declarada em negociação ou acordo.

O que houve, portanto, foi um contrato: um acerto de vontades entre as partes (A e RR<sup>4</sup>), tendo por objecto precisamente uma *prestação de serviços de condomínio* (o que a autora desempenhava era uma administração *de facto*<sup>5</sup> e não *de iure*, uma vez que não tinha sido constituída em assembleia-geral de condóminos), conforme o disposto no art. 1080º do CC. E a circunstância de ter sido oralmente celebrado não lhe retira validade (art. 399º do CC).

Quanto a este aspecto, em suma, não se acompanha a sentença recorrida. A situação era de prestação de serviços de administração de condomínio, a que se aplicam as regras do mandato<sup>6</sup>.

\*

2.2 – Põe-se agora uma questão pertinente: Estaremos perante um contrato de prestação de serviços nulo, por falta de forma?

Na verdade, de acordo com o art. 1356º, nº1, do Código Civil: “*Os termos*

---

<sup>3</sup> Havendo contrato, deixa de se poder falar em gestão: **Menezes Cordeiro**, *A boa fé no direito civil*, pág. 14 e sgs.

<sup>4</sup> Isso é que importa, não a inexistência de constituição da Administração em termos legais. A falta desta eleição limita-se a converter a autora em mera administradora de facto, com um contrato entre si e os RR demandados.

<sup>5</sup> *Ac. TSI, de 6/10/2011, Proc. nº 537/2009*

<sup>6</sup> **Menezes Leitão**, *A responsabilidade do gestor perante o dono do negócio*, pag. 208, 210 e 211; **Henrique Mesquita**, *RDES*, 23º, pag. 132-133.

*do exercício da administração do condomínio por terceiro devem constar de contrato de prestação de serviços reduzido a escrito”.*

Ora, se tivermos presente que “*A declaração negocial que careça da forma legalmente prescrita é nula, quando outra não seja a sanção especialmente prevista na lei*” (art. 212º, Código Civil), então é legítimo questionar se o caso em apreço se inscreve nas hipóteses legais dos normativos transcritos.

Mas, nós entendemos que não.

Vamos explicar.

Teve este TSI a oportunidade de dizer já o seguinte (*Ac. de 1/12/2011, Proc. n.º 212/2010*):

«Enquanto o art. 1430º do CC de 1966 dispunha que a administração das partes comuns do edifício competia à *assembleia de condóminos* e a um *administrador*, o art. 1435º prescrevia que o segundo (*administrador*) devia ser *eleito* e exonerado pela primeira (*assembleia dos condóminos*). Mas o segundo preceito também permitia que se a assembleia o não elegeisse, ele poderia ser nomeado pelo tribunal a requerimento de qualquer dos condóminos.

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

Com a Lei n.º 25/96/M, de 9/09 foram revogadas as disposições do Código atinentes a esta matéria, mas a exigência a que acima nos referimos passou para o corpo geral do diploma, nomeadamente para o art. 22º e 31º. E a verdade é que este diploma chega a considerar não escritas as cláusulas de quaisquer contratos, subscritos pelos condóminos, das quais possa resultar o seu consentimento ao exercício da

administração por entidade não eleita pela assembleia de condóminos ou nomeada pelo tribunal, bem como a cláusula que estipule a renovação automática da prestação de serviços de administração de condomínio e a reputar nulos os acordos de transmissão da administração do condomínio celebrados sem o consentimento da assembleia (art. 32º).

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

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

Nesse processo estava claramente a descoberto uma “*Administração*” (ente) eleita em deliberação de condóminos, que posteriormente transferiu por escrito para um terceiro, que no caso era uma “*sociedade administradora de condomínios*”, o exercício da *administração* (actividade) do prédio em causa. Trata-se de uma situação frequente em Macau, em que a administração não é prosseguida pela “Administração” eleita (utilizaremos a inicial maiúscula, para melhor distinção), mas por entidades que se dedicam a essa actividade, embora o façam sob prévia contratação com o órgão próprio e legítimo<sup>7</sup>. Esse caso subsume-se ao disposto no art. 1356º do Código.

Não ignoramos que este normativo tem suscitado algumas dúvidas

---

<sup>7</sup> Muitos outros casos há, porventura a maioria deles, em que as “sociedades de administração de condomínios” fazem administração de facto sem para tal estarem legitimadas por contrato celebrado com o órgão executivo do condomínio, mas sim com o promotor ou o construtor do próprio edifício. Isso, porém, é outra situação.

pertinentes de interpretação, não faltando quem considere que as disposições do Código nesta matéria são na realidade “*muito complexas*”<sup>8</sup>.

Para **Tang Xiao Qing**, “terceiros” («*Administração por terceiros*», do art. 1356º) são pessoas diferentes da “Administração” para depois concluir serem *sociedades de administração* que contratam directamente com os condóminos<sup>9</sup>.

Por nossa parte há aqui alguma confusão que é necessário distinguir: Uma coisa são os órgãos do condomínio: *Assembleia de Condóminos* e *Administração do Condomínio*. Outra coisa é a actividade de administração (que escrevemos com letra minúscula, para melhor compreensão). A *Administração* é eleita pela *Assembleia* (art. 1355, nº1). Só a *Administração* pode validamente exercer a administração em representação do condomínio. E tanto é assim que quaisquer contratos subscritos pelos condóminos que atentem contra a necessidade de a Administração ser eleita pelos condóminos, são considerados ineficazes, por não escritos (nº1, 1ª parte, do art. 1355º). E é por isso também que os «*acordos de transmissão da administração*» do condomínio celebrados sem o consentimento da assembleia são igualmente considerados não escritos (nº1, 2ª parte, do art. 1355º). Resulta da conjugação destes preceitos que a necessidade da existência de uma *Administração* é imperativa, sem prejuízo, porém, de ela poder transmitir a administração (actividade) a *terceiros*, que podem ser pessoas colectivas especializadas e

---

<sup>8</sup> **Tang Xiao Qing**, *Despesas da Administração do Condomínio e as Obrigações “Propter Rem”*, in «*Perspectivas do Direito*», edição da DSAJ, nº10, Dezembro de 2001, pág. 51.

<sup>9</sup> *Ob. cit.*, págs. 52-53.

vocacionadas para essa tarefa específica.

Ora, só se pode transmitir o que já se possui. Dito de outra maneira, só pode fazer a transmissão da *actividade de administração* quem for *Administração*, quem detiver já os respectivos poderes válidos, quem deles já for validamente titular. É por isso que a Administração tem que existir, sob pena até de poder ser o tribunal a nomeá-la (nº3, do art. 1355º). E só depois de eleita ou nomeada é que ela pode transmitir, *por escrito* através de um *contrato de prestação de serviços*, esses poderes a “terceiros”, à luz do art. 1356º.

É neste sentido que se deve interpretar o artigo 1356º. “Terceiros” é um conceito relativo: fala-se em “terceiros” em relação a alguém! Quando a lei fala em “terceiros” está a referir-se a outrem. Em relação a quem? Em relação à *Administração*!

E se não for a Administração a transmitir a actividade de administração? Se essa transmissão for efectuada pelos condóminos?

Bem, nesse caso, o que se passa é uma administração *de facto* (não *de iure*) que é exercida por alguém (sociedade de administração, por exemplo), e que passará a ter os contornos de uma *gestão de negócios* (em relação àqueles que não tiverem subscrito o acordo de transmissão) ou que passará a desencadear o *enriquecimento sem causa*, segundo alguma jurisprudência, em relação aos condóminos relapsos que não paguem as suas prestações mensais para cobertura das despesas do condomínio e para pagamento dos honorários do prestador do serviço, ou simplesmente pela

via do *contrato de prestação de serviços*.

Ora, o que aqui aconteceu foi um acordo feito por alguns condóminos com o autor, pelo que não se pode aplicar ao caso a solução do art. 1356º do CC, uma vez que o exercício da administração não foi feito pela *Administradora* eleita. E por isso, também não se pode chamar à colação a nulidade dessa transmissão, sequer, por falta de acordo escrito.

Imagine-se que aqueles mesmos condóminos tinham celebrado por escrito essa transmissão do exercício da administração: já poderíamos considerar válida essa transmissão? Se disséssemos que sim, isso seria contornar a necessidade de existência de uma Administração organicamente constituída; seria contornar a lei, que exige que os condóminos em Assembleia elejam uma Administração. Tal, porém, não é possível. Portanto, como aqueles condóminos não têm poderes de administração que pudessem transmitir a terceiros, mesmo que por escrito o tivessem feito à autora, tal transmissão continuaria inválida: a autora nunca poderia ser uma *Administradora de iure*, mas somente uma *Administradora de facto*.

O que ela fez à luz desse acordo verbal foi uma administração de facto segundo um *contrato de prestação de serviços* de eficácia obrigacional *inter-partes*, celebrado sem estar eleita a *Administração do Condomínio*.

Concluindo, aquele contrato, dados os efeitos que produziu e o alcance estudado, não é nulo. E, por consequência, há-de ser ao abrigo desse contrato verbal que os efeitos se terão que extrair.

\*

2.3 – De qualquer maneira, solução diferente, em termos práticos, não se encontraria, se o caminho a tomar fosse outro. Expliquemo-nos:

Imaginemos, agora, que o contrato era nulo, nos termos dos arts. 212º e 1356º, nº1. Já não se podia condenar os RR à luz do contrato de prestação de serviços, mas sim à luz da *gestão de negócios* ou, eventualmente, do *enriquecimento sem causa*?

Bem. A autora tinha subsidiariamente invocado na petição inicial ambos os institutos referidos. Pelo que o tribunal haveria que estudá-los.

Todavia, não estaríamos perante a *gestão de negócios*, uma vez que esta implicaria que a autora tivesse feito uma gestão em favor dos RR, assumindo a direcção de negócio alheio, actuando no interesse e por conta do dono do negócio e sem que para tal houvesse autorização dos gestidos (art. 458º, CC)<sup>10</sup>.

Ora, no caso em apreço, não se pode falar em gestão de negócios, uma vez que entre A e RR houve a celebração de um contrato. Este acordo negocial, que foi de contrato de prestação de serviços, afasta inquestionavelmente a gestão<sup>11</sup>.

Sobra o *enriquecimento sem causa*. Ora, este instituto<sup>12</sup>, como já se sabe,

---

<sup>10</sup> Por exemplo, Ac. TUI, de 18/04/2012, Proc. nº 3/2012.

<sup>11</sup> Por exemplo, **Mário Júlio de Almeida Costa**, *Direitos das Obrigações*, 9ªed., pág. 435

<sup>12</sup> Que, para ser considerado, sabemos carecer de *alegação e prova* pelo autor dos respectivos requisitos: Entre outros, acs. TSI, de 11/10/2011, Prodc. Nº 761/2009; 6/10/2011, Proc. nº 537/2009

tem uma natureza subsidiária (art. 468º, CC). Isto é, só é possível no caso de inexistir um outro meio para o ressarcimento dos prejuízos, como sucede com a nulidade, por exemplo<sup>13</sup>.

Sendo assim, se partíssemos do princípio que aquele contrato era nulo, o enriquecimento não seria convocável porque a simples declaração de nulidade resolveria a necessidade de ressarcimento dos prejuízos da autora (art. 279º e 282º). Isto significa que a condenação dos RR haveria de ser feita por via da consequência da declaração de nulidade sem necessidade de recorrer à figura jurídica do enriquecimento sem causa.

Portanto, em qualquer dos casos, a autora teria que ser ressarcida.

2.4 – E, de todo o modo, a sentença decidiu que os RR deveriam efectuar o pagamento das despesas feitas pela autora na administração das partes comuns do prédio.

Estamos, pois, inteiramente, de acordo quanto à necessidade do pagamento. Não estamos, e não o está igualmente a recorrente, é quanto ao valor a pagar pelos RR a esse título.

Na verdade, a sentença, apesar de ter tomado em consideração os valores de 340 e 380 patacas referidos nos pontos 16 e 17 da matéria de facto assente, limitou-se a fazer o somatório das despesas documentadas nos

---

<sup>13</sup> **Leite de Campos**, *A subsidiariedade da obrigação de restituir o enriquecimento*, pág. 171 e 326. Também, *Acs. TSI*, de 20/03/2014, Proc. nº 466/2013; *Ac. de 27/10/2011*, Proc. nº 740/2009; de 27/01/2011, Proc. nº 959/2010.

autos, tomando-as como sendo o valor total das despesas efectuadas durante todo o período e, a partir daí, aplicou o disposto no art. 1332º do CC, fazendo incidir sobre cada um dos RR a sua responsabilidade no pagamento em razão da proporção do valor das suas fracções autónomas, que concluiu ser de 1,48%.

Mas, salvo o devido respeito, essa avaliação não pode manter-se.

A *causa de pedir* da acção estava centrada na falta do pagamento de 340 patacas mensais durante um certo período de tempo e de 380 patacas a partir de certa altura, a título de despesas de condomínio.

Estas quantias foram dadas como confessadas, por falta de contestação.

Não estava em causa nenhuma prestação de contas, para o que tivesse que ser necessário o apuramento do valor concreto das despesas e do valor remuneratório da actividade da autora e da percentagem a pagar pelos RR na proporção do valor das suas fracções.

Os RR podiam ter contestado e impugnar aqueles valores, discordando deles, por exemplo, por não se sentirem obrigados ao pagamento da mesma importância que outros condóminos pagavam, por acharem que eram altos os valores em causa, por desconhecerem qual a importância que era destinada às despesas e qual a destinada à remuneração do serviço, por ignorarem se parte desse valor era para algum fundo comum de reserva, etc, etc. Ou seja, podiam os RR vir arguir dados de impugnação que poderiam obrigar a um exercício aritmético tendo em conta as

despesas reais, o tempo da dívida e as pernilagens das duas fracções em causa.

Mas nada disso foi questionado, por falta de contestação. Portanto, apenas havia que atender à dívida invocada, nos termos exactos em que ela foi reclamada pela autora: os RR não pagaram as prestações mensais condominiais a que estavam obrigados em razão de uma relação de condomínio que ainda mantêm (excepto quanto ao 2º réu, que vendeu a quota-parte da fracção ao 1º) e em razão da relação contratual mantida com a autora.

Ora, naqueles valores mensais estavam incluídas as *despesas de condomínio* (v.g. factos 3,4 da matéria assente) e “*retribuições*” à autora (facto 5 da matéria assente).

Ou seja, nesta relação contratual, o que estava em litígio era simplesmente o cumprimento da obrigação dos RR, i.é, o pagamento daquelas quantias mensais acordadas, as quais cobriam não só as despesas referentes aos encargos e conservação do condomínio (cfr. art. 1332º do CC), bem assim como o pagamento dos serviços da entidade (autora) que estava a administrar *de facto* o condomínio (cfr. art. 1332º, n.º3, al. a), do CC).

Era isso apenas que estava em discussão na acção.

Assim, ao ter partido do pressuposto de uma gestão de negócios, não verificada, e de valores mensais diferentes dos acordados, a sentença deixa de poder manter-se.

Significa isto, por outro lado, que os RR faltaram ao cumprimento pontual da sua obrigação (arts. 400º, nº1 e 787º do CC) que no seu conjunto soma a importância de Mop\$ 153.847,10, como era invocado na p.i. e renovado nas alegações (art. 34º) e nas respectivas conclusões (com. 13ª).

A responsabilidade pelo pagamento fica assim repartida:

a) - Os 1º e 2º réus, comproprietários da referida fracção sita na Av. do Almirante Lacerda, nº XXX, Edif. XXX, **1º andar – D**, no que respeita ao período compreendido entre Março de 1999 a 22 de Fevereiro de 2011, assim repartido:

• De Março de 1999 a Dezembro de 2008= 48 meses x 340= 40.120;

• De Janeiro de 1999 a Fevereiro de 2011 = 26 meses x 380 = 9.880

b) - O 1º réu, proprietário único da mesma fracção, por ter adquirido a quota-parte do 2º réu:

• De 22 de Fevereiro de 2011 a 31 de Dezembro de 2011=8 meses x 380 = 3.040,00.

c) - O 3º réu, proprietário da fracção sita naquele mesmo prédio, **2º andar D**, no que respeita ao período compreendido entre 11 de Janeiro de 2000 e 31 de Outubro de 2011, assim repartido:

• De Janeiro de 2000 a Dezembro de 2008= 108 meses x 340=

36.720,00;

- De Janeiro de 2009 a Outubro de 2011= 34 meses x 380= 12.920,00

\*

Com esta conclusão, fica prejudicado o conhecimento do recurso quanto às restantes questões nele introduzidas.

\*

Quanto à mora, ela ocorreria no termo do prazo certo, independentemente da interpelação, face ao disposto no art. 794º, nº2, al. a), do CC. Todavia, o pedido dos juros foi feito somente a partir da data da interpelação, pelo que se atenderá ao momento aludido nos factos constantes 23º, 24º e 36º da p.i e dados por provados nos factos 20º, 21º e 31º supra descritos, tendo em atenção o disposto no art. 5º e 564º, nº1, do CPC.

\*\*\*

#### **IV – Decidindo**

Nos termos expostos, acordam em conceder provimento ao recurso jurisdicional.

Em consequência revoga-se a sentença recorrida e, conhecendo do pedido, julgam procedente a acção, condenando-se:

1 - Os 1º e 2º RR a pagarem solidariamente à autora o valor de **Mop\$**

**50.000,00**, respeitante às prestações de condomínio em dívida desde Março de 1999 e 22 de Fevereiro de 2011, acrescido de juros de mora desde 24/08/2011 até integral pagamento;

2 - O 1º réu, ainda, a pagar à autora a quantia de **Mop\$ 3.040,00**, respeitante às prestações de condomínio em dívida desde 22 de Fevereiro de 2011 e 31/10/2011, acrescido dos juros de mora desde 14/10/2011 até integral pagamento;

3 - O 3º réu a pagar à autora a quantia de **Mop\$ 49.640,00**, respeitante às prestações de condomínio em dívida desde 11 de Janeiro de 2000 e 31/10/2011, acrescido dos juros de mora desde 9/05/2012 até integral pagamento.

Custas pela ré em ambas as instâncias.

TSI, 23 de Outubro de 2014

José Cândido de Pinho

Tong Hio Fong

Lai Kin Hong