

Processo nº 488/2020

Data do Acórdão: 01JUL2021

Assuntos:

Administração do condomínio de facto

Contrato de prestação de serviços

Gestão de negócio

Declaração negocial tácita

Arbitramento equitativo

Falta de fundamentação da sentença

SUMÁRIO

1. Tendo a Ré sido demandada enquanto um dos comproprietários de uma das fracções autónomas de um edifício constituído em propriedade horizontal quanto a despesas realizadas sobre a mesma fracção autónoma, qualquer que seja a situação jurídica que a Autora vem defender ser susceptível de integrar a causa de pedir, ou seja, administração do condomínio, prestação de serviço, gestão de negócio ou enriquecimento sem causa, é sempre impertinente a invocação pela Ré, para suscitar a ilegitimidade passiva, do normativo do artº 1332º/1 do CC, que visa regular os encargos resultantes da administração do condomínio dos edifícios constituídos em propriedade horizontal e não a repartição dos encargos entre os comproprietários de uma mesma fracção autónoma.
2. Nos termos do disposto no artº 1329º do CC, quer no regime

de administração simples quer no de administração complexa, a legitimação de uma entidade para o exercício da administração do condomínio carece sempre de ter uma base jurídica de legalidade, de uma investidura legal e formal, e nunca apenas de uma base meramente factual.

3. Podem ser tidos como declaração negocial tácita factos materiais quando deles se pode deduzir com toda a probabilidade actos significativos de uma manifestação de vontade.
4. Só ocorre a nulidade de sentença por falta de fundamentação quando se verifica a omissão absoluta dos fundamentos de facto e de direito, e não quando estes sejam deficientes, errados ou incompletos.

O relator

Lai Kin Hong

Processo nº 488/2020

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I

No âmbito dos autos de acção ordinária nº CV2-17-0065-CAO, intentada pela Companhia de Serviços de Segurança e Administração A, Lda. contra a Companhia Comercial B Lda., ambas devidamente identificadas nos autos, e que correm os seus termos no 2º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base, foi a final proferida a seguinte sentença, julgando parcialmente procedente a acção:

I – Relatório:

Companhia de Serviços de Segurança e Administração A, Lda. (A 保安管理有限公司), sociedade comercial por quotas, registada na Conservatória do Registo Comercial de Macau sob o n.º XXX, com sede na XXX em Macau,

veio intentar a presente

Acção Ordinária

contra

Companhia Comercial B Lda. (B 商行有限公司), sociedade comercial por quotas, registada na Conservatória do Registo Comercial de Macau sob o n.º XXX, com sede na XXX em Macau,

com os fundamentos apresentados constantes da petição inicial de fls. 483 a 503,

concluiu pedindo que fosse julgada procedente por provada a presente acção, e em consequência, fosse a Ré condenada a pagar à Autora:

1. a quantia de MOP\$1.800.000,00, correspondente a MOP\$900.000,00 pelas prestações mensais vencidas, dos meses de Janeiro a Junho de 2017, mais MOP\$900.000,00 a título de indemnização por atraso superior a 30 dias no cumprimento do pagamento das despesas de condomínio;
2. das quantias correspondentes às prestações vincendas a partir do mês de Julho de 2017, até integral e efectivo pagamento, acrescidas da respectiva indemnização equivalente ao dobro da indemnização;

subsidiariamente, apenas para o caso de sem entender não ser aplicável ao caso a indemnização em dobro e se entender ser de aplicar o regime do contrato de prestação de serviços ou o da gestão de negócios ou ainda o instituto do enriquecimento sem causa, fosse a Ré ser condenada a pagar à Autora os montante de:

3. MOP\$402.995,02 acrescido de MOP\$20.883,97 a título de juros de mora vencidos desde 11 de Janeiro a 24 de Julho de 2017;
4. juros de mora vencidos e vincendos à taxa legal a partir de 25 de Julho de 2017 até integral e efectivo pagamento;
5. a quantia correspondente às prestações vincendas a partir do mês de Julho de 2017, até integral e efectivo pagamento, a liquidar em execução de sentença, acrescida dos respectivos juros legais vencidos e vincendos.

em todo o caso, fosse a Ré ser condenada ainda no pagamento de

6. todas as despesas que a Autora venha futuramente a realizar para obter a satisfação do seu crédito, quer no decurso desta acção, quer no de uma eventual acção executiva, nomeadamente as relativas a despesas e honorários de advogado, e ainda as custas que a Autora tenha de garantir para executar a sentença que vier a ser proferida nesta acção, tudo acrescido de juros de mora à taxa legal, montantes que apenas em execução de sentença se poderão liquidar.

*

A Ré contestou a acção com os fundamentos constantes de fls. 701 a 709 dos autos.

Concluiu pedindo que fosse julgado improcedente o pedido da Autora.

*

Este Tribunal é o competente em razão da matéria e da hierarquia.

As partes são dotadas de personalidade e capacidade judiciária.

*

Procedeu-se a julgamento com observância do devido formalismo.

II – Factos:

Dos autos resulta assente a seguinte factualidade com interesse para a decisão da causa:

Da Matéria de Facto Assente:

- A Ré é proprietária de 87 fracções para comércio, quais sejam as fracções denominadas por “AC/V”, “BC/V”, “CC/V”, “DC/V”, “EC/V”, “FC/V”, “GC/V”, “HC/V”, “IC/V”, “JC/V”, “KC/V”, “LC/V”, “MC/V”, “NC/V”, “OC/V”, “PC/V”, “QC/V”, “RC/V”, “SC/V”, “TC/V”, “UC/V”, “VC/V”, “WC/V”, “XC/V”, “YC/V”, “ZC/V”, “AAC/V”, “ABC/V”, “ACC/V”, “ADC/V”, “AEC/V”, “AFC/V”, “AGC/V”, “AHC/V”, “AIC/V”, “AJC/V”, “AKC/V”, “ALC/V”, “AMC/V”, “ANC/V”, “AOC/V”, “APC/V”, “AQC/V”, “ARC/V”, “ASC/V”, “ATC/V”, “AR/C”, “BR/C”, “CR/C”, “DR/C”, “ER/C”, “FR/C”, “GR/C”, “HR/C”, “IR/C”, “JR/C”, “KR/C”, “LR/C”, “MR/C”, “NR/C”, “OR/C”, “PR/C”, “QR/C”, “RR/C”, “SR/C”, “TR/C”, “UR/C”, “VR/C”, “WR/C”, “XR/C”, “YR/C”, “ZR/C”, “AAR/C”, “ABR/C”, “ACR/C”, “ADR/C”, “AER/C”, “AFR/C”, “AGR/C”,

“AHR/C”, “AIR/C”, “AJR/C”, “AKR/C”, “ALR/C”, “AMR/C”, “ANR/C”, “AOR/C”, todas do prédio denominado por Edifício Millionaire Garden, sito em Macau, RAE, com os n.ºs 65, 103, 107 da Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, e pelos n.ºs 23, 25 e 27 do Pátio do Túnel, descritas na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 21790 a fls. 47 do Livro B91, e inscritas na matriz predial sob o n.º 71614 (cfr. fls. 31 a 128). (*alínea A) dos factos assentes*)

- A Ré é titular de 13/109 da fracção autónoma A2, destinada ao estacionamento, do mesmo prédio, a qual corresponde a 10.69% de todo o Edifício. (fls. 132, 136 e 138). (*alínea B) dos factos assentes*)
- As 87 fracções autónomas referidas na al. A. correspondem a 13.1% de todo o Edifício. (*alínea C) dos factos assentes*)
- 涉案的富豪花園於2017年6月24日選出首屆管理機關。(見卷宗第428至429頁，當中內容在此視為全部轉錄) (*alínea D) dos factos assentes*)
- 透過卷宗第428至429頁的決議選出的管理機關之任期由2017年6月24日至2019年6月23日。(alínea E) dos factos assentes)

*

Da Base Instrutória:

- Nunca, até 24 de Julho de 2017,¹ os proprietários das fracções autónomas do Edifício deliberaram, em Assembleia Geral, contratar qualquer outra empresa que lhes prestasse os

¹ Conforme a resposta dada ao quesito 4º “Nunca, até 24 de Julho de 2017, os proprietários das fracções autónomas do Edifício deliberaram, em Assembleia Geral, contratar qualquer outra empresa que lhes prestasse os serviços de administração do condomínio.” No entanto, antes da audiência de discussão e julgamento foi já dado por assente na alínea D) dos factos assentes que “涉案的富豪花園於2017年6月24日選出首屆管理機關。(見卷宗第428至429頁，當中內容在此視為全部轉錄).” Segundo o documento junto a fls 428 a 429, a assembleia geral aí referida teve lugar no dia 24 de Junho de 2017. Da articulação desses dados, vê-se que na resposta dada ao quesito 4º existe um erro, pois, onde se lê 24 de Julho de 2017, deve-se ler 24 de Junho de 2017. É, pois, com essa data que ser apreciada a questão *sub judice*.

serviços de administração do condomínio. (*resposta ao quesito 4º da base instrutória*)

- A Ré, desde que adquiriu as fracções autónomas referidas em A) dos factos assentes e a quota indivisa referida em B) dos factos assentes, tem beneficiado dos serviços prestados pela Autora. (*resposta ao quesito 5º da base instrutória*)
- A Ré reconhece a Autora como entidade que administra o condomínio. (*resposta ao quesito 8º da base instrutória*)
- A Ré sempre pagou as contribuições de condomínio até Dezembro de 2016. (*resposta ao quesito 9º da base instrutória*)
- A Ré deixou de proceder ao pagamento de tais contribuições a partir de Janeiro de 2017. (*resposta ao quesito 10º da base instrutória*)
- A Autora, em 20 de Abril de 2017, interpelou a Ré para que procedesse ao pagamento das prestações em falta. (*resposta ao quesito 11º da base instrutória*)
- Com os serviços de manutenção e conservação das partes comuns do Edifício levados a cabo pela Autora incorreu esta em despesas com luz, água, limpezas, seguros, videovigilância, antenas, sistema de prevenção contra-incêndios, obras de manutenção e salários de pessoal de limpeza e vigilância. (*resposta ao quesito 12º da base instrutória*)
- Quanto às despesas de electricidade, a Autora despendeu o montante de MOP\$23,070.00 no mês de Janeiro de 2017, MOP\$26,340.00 no mês de Fevereiro de 2017, MOP\$22,200.00 no mês de Março de 2017, MOP\$21,290.00 no mês de Abril de 2017, MOP\$28,570.00 no mês de Maio de 2017 e MOP\$26,640.00 no mês de Junho de 2017. (*resposta ao quesito 13º da base instrutória*)
- Quanto às despesas de água, a Autora despendeu o montante de MOP\$1,110.00 nos meses de Janeiro e Fevereiro de 2017,

MOP\$450.00 nos meses de Março e Abril de 2017 e MOP\$350.00 nos meses de Maio e Junho de 2017. *(resposta ao quesito 14º da base instrutória)*

- A Autora despendeu o montante de MOP\$2,700.00, no mês de Junho de 2017, como despesas de CCTV. *(resposta ao quesito 15º da base instrutória)*
- A Autora despendeu o montante de MOP\$4,500.00 durante Janeiro até Março de 2017, MOP\$1,500.00 no mês de Abril de 2017 e MOP\$1,500.00 no mês de Maio de 2017, como despesas de manutenção das antenas. *(resposta ao quesito 16º da base instrutória)*
- A Autora despendeu o montante de MOP\$9,960.00, no mês de Janeiro de 2018, como despesas de manutenção do sistema da prevenção contra incêndio. *(resposta ao quesito 17º da base instrutória)*
- A Autora despendeu o montante de MOP\$877.00 no mês de Março de 2017, MOP\$97.00 no mês de Abril de 2017, como despesas de material de escritório. *(resposta ao quesito 18º da base instrutória)*
- A Autora despendeu o montante de MOP\$3,585.00, no mês de Fevereiro de 2017, como despesas de sacos de lixo. *(resposta ao quesito 19º da base instrutória)*
- Em Maio e Junho de 2017, a Autora despendeu o montante de MOP\$45,800.00 como despesas de obras de portão do parque de estacionamento, em Janeiro e Abril de 2017, MOP\$6,800.00 como despesas de obras de drenagem e, de Janeiro a Março de 2017, MOP\$147.000,00 como despesas de outras obras. *(resposta ao quesito 19º da base instrutória)*
- De Janeiro a Maio de 2017, a Autora despendeu o montante de MOP\$13,498.00 como despesas de materiais e instrumentos. *(resposta ao quesito 21º da base instrutória)*
- Em consequência da falta de pagamento, a Autora intentou a

presente acção judicial. (*resposta ao quesito 23º da base instrutória*)

III – Fundamentos:

Cumprе analisar a matéria que vem alegada, os factos provados e aplicar o direito.

Pretende a Autora que a Ré seja condenada a pagar as despesas de condomínio respeitantes às fracções autónomas e dos lugares de estacionamento de que é proprietária.

Para o efeito, alega que é uma sociedade constituída pelo então proprietário de todo o edifício onde estão localizados os imóveis pertencentes à Ré com a finalidade de administrar o condomínio do mesmo edifício; que, desde a sua constituição, tem vindo a desempenhar as funções de administradora do condomínio prestando todos os serviços necessários para o efeito de que a Ré beneficia desde que adquiriu os seus imóveis; que, nos termos acordados entre as partes, a Ré pagaria uma contribuição mensal no valor de MOP\$150.000,00; que a Ré reconhece a Autora como administradora do condomínio e sempre pagou as contribuições mensais até Dezembro de 2016; que, apesar de a Autora ter mantido os serviços de administração, de a Ré ter continuado a usufruir destes serviços e de, em 20 de Abril de 2017, a Autora ter interpelado a Ré para o pagamento das contribuições mensais não pagas desde Janeiro de 2017, esta nada fez; que, no período compreendido entre Janeiro e Junho de 2017, a Autora teve despesas no valor total de MOP\$1.557.227,80 com a prestação dos serviços de administração *sub judice*.

Contestando a acção, impugna todos os factos alegados pela Autora inclusivamente a prestação de serviços destinados a administrar o condomínio a que pertencem os imóveis da Ré. Na defesa apresentada, alega designadamente que a Autora não foi eleita pelos condóminos para exercer as funções que alega exercer os quais, apenas em 24 de Junho de 2017, elegeram, pela primeira vez, a administração razão por que não assistia à Autora o direito de exigir o pagamento de despesas de

condomínio; e que a quantias, que a Autora alega ter sido pagas pela Ré até Dezembro de 2016 como contribuições mensais para as despesas de condomínio, foram pagas pela arrendatária de algumas das fracções autónomas pertencentes à Ré como retribuição dos serviços de segurança prestados pela Autora a esta mesma arrendatária tendo a Ré somente ajudado a fazer a entrega das respectivas quantias.

Flui do acima exposto que o que urge aqui apurar é se a Autora prestou serviços de administração no condomínio em questão providenciando pela manutenção e conservação e bom funcionamento do condomínio e o título sob o qual assim actuou.

*

Antes de se debruçar sobre as questões acima elencadas, urge apurar se a Ré é parte legítima nos presentes autos no que diz respeito às despesas de condomínio dos seus lugares de estacionamento.

Nas alegações de direito apresentadas pela Ré, esta defende que a Autora devia demandar todos os comproprietários da fracção autónoma A2, destinada a estacionamento, e não apenas a Ré, porque os seus lugares de estacionamento correspondem a 13,1% da fracção autónoma.

Sustenta essa sua posição no disposto no artigo 1332º, nº 1, do CC o qual dispõe que *“Salvo estipulação em contrário constante do título constitutivo, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do condomínio e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções, sendo todas estas despesas, bem como outras previstas neste capítulo, devidamente comprovadas e fundamentadas.”*

Trata-se de uma norma já revogada pela Lei nº 14/2017, de 21 de Agosto, a partir de 21 de Agosto de 2018, data em que esta Lei entrou em vigor.

Sobre a matéria regulada na norma acima transcrita, estipula o artigo 8º da supramencionada Lei que *“1.Salvo estipulação do título constitutivo da propriedade horizontal em contrário, à repartição dos encargos de condomínio são aplicáveis as seguintes regras: 1) Os*

encargos de condomínio relativos às partes comuns afectadas ao uso exclusivo de um condómino ou conjunto de condóminos ficam a cargo desse condómino ou conjunto de condóminos; 2) Os demais encargos de condomínio ficam a cargo de todos os condóminos em proporção do valor percentual ou permilar de cada fracção autónoma no valor total do condomínio. 2. Os encargos de condomínio previstos nas alíneas 1) a 4) do n.º 2 do artigo anterior são pagos em prestações periódicas de montante fixado com a aprovação do orçamento pela assembleia geral do condomínio. 3. Salvo deliberação da assembleia em sentido distinto, as prestações referidas no número anterior são mensais e devem ser pagas, contra factura, à administração até ao dia 10 de cada mês, sob pena de aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto nos n.ºs 1, 2 e 5 do artigo 996.º do Código Civil.”

A questão é, pois, a de saber se, relativamente às despesas de condomínio dos lugares de estacionamento, devidas antes e depois da entrada em vigor da Lei nº 14/2017, se está perante um caso de litisconsórcio necessário.

*

Das normas dos artigos 1332º, nº 1, do CC e 8º, nº 1, 2), da Lei nº 14/2017 vê-se que a mesma destinam-se a estipular a forma como são repartidos os encargos do condomínio sendo o valor da fracção autónoma um dos critérios adoptados para o efeito. No entanto, nada prejudica que o responsável, relapso no pagamento das despesas de condomínio, seja proprietário de apenas parte de uma fracção autónoma ou de mais do que uma fracção autónoma, caso em que a sua responsabilidade é determinada proporcionalmente.

Bem vistas as coisas, a situação dos autos é, antes, regida pelas normas da compropriedade por a fracção autónoma *sub judice* pertencer simultaneamente a duas ou mais pessoas, sendo a Ré um dos titulares do direito de propriedade desta fracção autónoma – cfr. artigo 1299º, nº 1, do CC.

Ora, nos termos do artigo 1301º, nº 1, do CC “*Os comproprietários exercem, em conjunto, todos os direitos que pertencem ao proprietário singular; separadamente, participam nas vantagens e encargos da coisa,*

em proporção das suas quotas e nos termos dos artigos seguintes.”

Por força dessa norma, a Ré é responsável pelas despesas inerentes à quota ideal a si pertencente.

*

Quanto à questão da legitimidade, dispõe o artigo 58º do CPC que *“Na falta de indicação da lei em contrário, possuem legitimidade os sujeitos da relação material controvertida, tal como é configurada pelo autor.”*

Sobre o litisconsórcio necessário, preceitua o artigo 61º do CPC que *“1. Se a lei ou o negócio jurídico exigir a intervenção dos vários sujeitos da relação material controvertida, a falta de qualquer deles é motivo de ilegitimidade. 2. É igualmente necessária a intervenção de todos os sujeitos quando, pela própria natureza da relação jurídica, ela seja necessária para que a decisão a obter produza o seu efeito útil normal; a decisão produz o seu efeito útil normal sempre que, não vinculando embora os restantes sujeitos, possa regular definitivamente a situação concreta das partes relativamente ao pedido formulado.”*

Não há nenhuma norma que impõe expressamente que, no caso de compropriedade, todos os comproprietários têm que ser demandados simultaneamente no que concerne aos encargos da coisa.

Também não se vislumbra que a produção do efeito útil normal da sentença a proferir na presente acção pressupõe a presença de todos os comproprietários como refere o artigo 61º, nº2, do CPC.

Assim, por não estar perante qualquer situação de litisconsórcio necessário, a Ré é parte legítima.

Improcede, pois, a excepção arguida pela Ré.

*

As partes são dotadas de legitimidade *"ad causam"*.

O processo é o próprio.

Inexistem nulidades, excepções ou outras questões prévias que

obstem à apreciação "*de meritis*".

*

Relativamente ao mérito da causa, está demonstrado que a Ré, desde que adquiriu as suas fracções autónomas e os seus lugares de estacionamento, tem beneficiado dos serviços de manutenção e conservação das partes comuns do edifício onde estes imóveis se encontram prestados pela Autora, pagando as despesas com a electricidade, água, limpeza, seguros, videovigilância, antenas, sistemas de prevenção contra-incêndios, obras de manutenção e salários de pessoal de limpeza e vigilância.

Está demonstrado, pois, que a Autora prestou serviços de administração no condomínio *sub judice*.

*

Quanto ao motivo por que os prestou, a Autora não logrou demonstrar que fora o único ex-proprietário de todo o condomínio que, depois de constituir da sociedade Autora, adjudicou à mesma a tarefa de administração do condomínio razão por que a Autora, reconhecida como administradora do condomínio, vem cobrando dos condóminos as prestações mensais para pagamentos das despesas de condomínio.

Assim, fica precludida a necessidade de procurar saber se, com a alegada adjudicação feita pelo único ex-proprietário do edifício, a Autora foi legalmente investida nas funções de administradora do condomínio e se os serviços prestados tinha por fundamento esta investidura.

Nestes termos, sem necessidade de se debruçar sobre os outros factos invocados pela Autora para fundamentar os dois pedidos principais, estes não podem deixar de improceder.

*

Ainda no que concerne ao motivo por que a Autora prestou os supramencionados serviços, igualmente não está provado que as partes estabeleceram um acordo nos termos do qual a Autora estaria obrigada a

prestar serviços de administração, conservação e manutenção ao condomínio.

Nas alegações de direito, defende a Autora que por estar demonstrado que a Ré, desde que adquiriu as fracções autónomas referidas em A) dos factos assentes e a quota indivisa referida em B) dos factos assentes, tem beneficiado dos serviços prestados pela Autora, reconhece a Autora como entidade que administra o condomínio e sempre pagou as contribuições de condomínio até Dezembro de 2016, deve ser considerado que as partes estabeleceram uma relação contratual nos termos defendidos na petição inicial.

Não se afigura, porém, acertada a qualificação feita pela Autora. É que, como ensina Carlos Alberto da Mota Pinto, *in Teoria Geral do Direito Civil*, 3ª edição actualizada, Coimbra Editora, Limitada, pg 387, o contrato, enquanto negócio jurídico bilateral, pressupõe o cruzamento de “*duas declarações de vontade, de conteúdo oposto, mas convergente, ajustando-se na sua comum pretensão de produzir resultado jurídico unitário, embora com um significado para cada parte.*”

Apesar de a declaração negocial poder ser tácita, como dispõe o artigo 209º do CC, há que constar dos autos factos que, com toda a probabilidade, a revelem.

Ora, não se julga que do comportamento das partes indicado nos factos assentes se possa concluir pela existência de declarações de vontade com o conteúdo defendido pela Autora.

Assim, não estando demonstrado a acordo, também fica destituído de interesse analisar se os condóminos podiam individualmente celebrar acordos desse tipo e qual seria a sua eficácia, como defende a Autora.

Pelo que, também é de julgar improcedente os três primeiros pedidos subsidiários.

*

Do exposto conclui-se que a Autora não conseguiu provar nenhum dos factos por si invocados para sustentar a vinculação da Ré ao pagamento de uma quantia mensal certa àquela.

Resta saber se, apesar disso, a Ré está obrigada a pagar alguma quantia à Autora ou a restituir as quantias por estas despendidas com o serviço prestado por esta.

Entende a Autora que a Ré deve ser condenada a pagar-lhe as quantias peticionadas com base no instituto da gestão de negócios.

No que se refere a isso, julga-se que o enquadramento é o acertado.

Antes de mais, não há dúvidas que os actos de administração praticados pela Autora dizem respeito a negócios de outrem e é por conta dos condóminos do edifício por ela administrado que a Autora actuou.

Em segundo lugar, a actividade levada a cabo pela Autora não se encontra autorizada pela entidade com legitimidade para esse efeito. Com efeito, a assembleia geral do condomínio não incumbiu a Autora de proceder à administração do edifício em questão nos termos do artº 1355º, nº 1, e 1356º, nº 1, do CC, apesar de a Ré ter beneficiado dos respectivos serviços e pago as contribuições de condomínio até Dezembro de 2016.

Conforme os factos assentes, verifica-se que a Autora cumpriu os deveres inerentes a um gestor de negócios. Assim, está no direito de ser reembolsada das despesas que fez, dos respectivos juros legais a contar do momento em que foram feitas e a ser indemnizado do prejuízo que haja sofrido – artº 462º, nº 1, do CC.

*

Para se apurar o montante das despesas a reembolsar pela Autora nos termos acima referidos, é indispensável saber o valor das despesas feitas pela Autora bem como a quota-parte que caberia à Ré pagar, pois a administração incidiu sobre todo o edifício de que os imóveis desta eram apenas parte do edifício.

Está assente que o valor das fracções autónomas e dos lugares de estacionamento pertencente à Ré correspondem a 23,79% (10,69% + 13,1%) do valor total do condomínio.

Mais está provado que a Autora suportou uma série de despesas nos meses de Janeiro a Junho de 2017. Porém, não consta da matéria de facto a data em que a Autora desembolsou os respectivos montantes. Assim, para os efeitos *sub judice*, dá-se como tendo tido lugar no último dia do mês a que se refere.

Por isso, a Autora teve as seguintes despesas:

Electricidade		
Período	Montante (MOP\$)	Data de pagamento
Janeiro de 2017	23.070,00	31 de Janeiro de 2017
Fevereiro de 2017	26.340,00	28 de Fevereiro de 2017
Março de 2017	22.200,00	31 de Março de 2017
Abril de 2017	21.290,00	30 de Abril de 2017
Maior de 2017	28.570,00	31 de Maio de 2017
Junho de 2017	26.640,00	30 de Junho de 2017
Total	148.110,00	

Á gua		
Período	Montante (MOP\$)	Data de pagamento
Janeiro e Fevereiro de 2017	1.110,00	28 de Fevereiro de 2017
Março e Abril de 2017	450,00	30 de Abril de 2017
Maior e Junho de 2017	350,00	30 de Junho de 2017
Total	1.910,00	

CCTV

Período	Montante (MOP\$)	Data de pagamento
Junho de 2017	2.700,00	30 de Junho de 2017

Antenas		
Período	Montante (MOP\$)	Data de pagamento
Janeiro até Março de 2017	4.500,00	31 de Março de 2017
Abril de 2017	1.500,00	30 de Abril de 2017
Maió de 2017	1.500,00	31 de Maio de 2017
Total	7.500,00	
Material de Escritório		
Período	Montante (MOP\$)	Data de pagamento
Março de 2017	877,00	31 de Março de 2017
Abril de 2017	97,00	30 de Abril de 2017
Total	974,00	

Sacos de Lixo		
Período	Montante (MOP\$)	Data de pagamento
Fevereiro de 2017	3.585,00	28 de Fevereiro de 2017

Despesas de Obras de Portão do Parque de Estacionamento		
Período	Montante (MOP\$)	Data de pagamento
Maió e Junho de 2017	45.800,00	30 de Junho de 2017

Obras de Drenagem		
Período	Montante (MOP\$)	Data de pagamento
Janeiro e Abril de 2017	6.800,00	30 de Abril de 2017

Outras Obras		
Período	Montante (MOP\$)	Data de pagamento
Janeiro a Março de 2017	147.000,00	31 de Março de 2017

Materiais e Instrumentos		
Período	Montante (MOP\$)	Data de pagamento
Janeiro a Maio de 2017	13.498,00	31 de Maio de 2017

Feitas as contas, a Autora teve despesas no valor total de MOP\$377.877,00 (MOP\$148.110,00 + MOP\$1.910,00 + MOP\$2.700,00 + MOP\$7.500,00 + MOP\$974,00 + MOP\$3.585,00 + MOP\$45.800,00 + MOP\$6.800,00 + MOP\$147.000,00 + MOP\$13.498,00), no período compreendido entre Janeiro a Junho de 2017.

Como foi já referido, o valor das fracções autónomas e dos lugares de estacionamento pertencente à Ré correspondem a 23,79% do valor total do condomínio. Assim, a Ré deve apenas suportar 23,79% das mesmas, ou seja, MOP\$89.896,90 (23,79% x MOP\$377.877,00).

*

No que se refere a juros das mesmas quantias, já se deve tomar em conta a data em que essas despesas foram pagas pois, conforme o disposto no artigo 462º, nº 1, do CC, pelas quantias em questão são

devidos juros legais calculados a partir do momento em que foram feitas.

A Autora pediu, porém, apenas juros contados a partir de 25 de Julho de 2017.

Nos termos do artigo 564º, n.º 1 do CPC, “*A sentença não pode condenar em quantidade superior ou em objecto diverso do que se pedir.*”

Tendo em conta a limitação prevista na norma acima transcrita, é apenas de condenar A Ré a pagar juros à taxa legal desde de 25 de Julho de 2017 sobre a quantia de MOP\$89.896,90.

*

Nos termos do artigo 464º, nº 1, do CC, “*1. A gestão não dá direito a qualquer remuneração, salvo se corresponder ao exercício da actividade profissional do gestor. 2. A fixação da remuneração é aplicável, neste caso, o disposto no nº 2 do artigo 1084º.*”

Por sua vez, dispõe o artigo 1084º, nº 2, do CC, “*Se o mandato for oneroso, a medida da retribuição, não havendo ajuste entre as partes, é determinada pelas tarifas profissionais do lugar onde o mandato seja executado; na falta destas, pelos usos desse lugar; e, na falta de umas e outras, por juízos de equidade.*”

Conforme a certidão do registo comercial junta a fls 18 a 26, a Autora é uma sociedade que tem por objecto, entre outros, a administração de propriedades.

Assim, é manifesto que assiste à mesma o direito de ser remunerada.

Nada consta dos autos acerca das eventuais tarifas profissionais nem dos usos. Assim, é de fixar a remuneração segundo os juízos de equidade.

Da articulação dos factos assentes vê-se que a Autora, quando a Ré comprou os seus imóveis em 2006, a Autora já estava a administrar o condomínio *sub judice* tendo a Ré sempre pago as despesas de

condomínio até Dezembro de 2016, em virtude de ser proprietária de 87 fracções autónomas e 17 lugares de estacionamento.

Quanto ao valor mensal pago, já nos articulados as partes estão de acordo que à Autora era entregue mensalmente a quantia de MOP\$150.000,00 divergindo as partes apenas quanto à razão por que esta valor era entregue e por quem era entregue.

Por força dos factos acabados de referir, julga-se adequado fixar a remuneração da Autora em 20% do valor acima referido. Isto é, pelo período de Janeiro a Junho de 2017, deve a Ré pagar à Autora retribuição mensal de MOP\$30.000,00 (MOP\$150.000,00 x 20%) e no total de MOP\$180.000,00 (MOP\$30.000,00 x 6).

Uma vez que a quantia acima referida é apenas fixada por meio da presente sentença, pelas quantias respectivas só devem juros a partir da data da presente sentença.

*

Pede a Autora que a Ré seja também condenada a pagar as despesas de condomínio futuras.

Uma vez que se entendeu que as quantias a que a Ré é obrigada a pagar se funda na gestão de negócios levada a cabo pela Autora, é manifesto que não se pode condená-la no pagamento de despesas de condomínio futuras visto que a respectiva obrigação pressupõe a gestão a fazer pela Autora.

Ora, nada permite afirmar com segurança de que a Autora continuou e irá gerir os negócios alheios como fazia até Junho de 2017.

Aliás, conforme os factos assente, em 24 de Julho de 2017, os proprietários do condomínio *sub judice* deliberaram, em assembleia geral, contratar uma outra empresa para a prestação de serviços de administração. Disso resulta que, desde aquela data, muito naturalmente, a Ré deixou de ter necessidade do auxílio da Autora.

Nem se diga que, por estar demonstrado que a Autora despendeu a quantia de MOP\$9.960,00 em Janeiro de 2018 com despesas de

manutenção do sistema de prevenção contra incêndio, se pode concluir que a Autora continuou a exercer a gestão dos negócios referida nos autos.

Em primeiro lugar, esse facto tem apenas a ver com o desembolso de certa quantia a título de despesas manutenção do sistema de prevenção contra incêndio. Não se pode daí inferir que a Autora prestou serviços de administração no ano de 2018.

Em segundo lugar, das duas uma: ou as despesas dizem respeito ao período anterior a 24 de Julho de 2017, altura em que a Autora ainda geria os negócios da Ré, ou as despesas dizem respeito ao período posterior a esta data. Se for o primeiro caso, mantém-se a incerteza quanto à continuação ou não da gestão exercida pela Autora. Se for o segundo caso, então, já está dentro do período em que a administração do condomínio poderá estar a ser feita por uma outra empresa sendo, portanto, legítima a dúvida se a Autora continuou a prestar tais serviços.

Pelo que, nada resta senão julgar improcedente este pedido.

*

Julgado parcialmente procedente o segundo pedido subsidiário, fica precluída a necessidade de se debruçar sobre o terceiro pedido subsidiário.

*

Mais pede a Autora que a Ré seja condenada a pagar-lhe os honorários de advogado da presente acção.

Por não se afigurar de estar incluído dentro da indemnização prevista pelo artigo 562º, nº 1, do CC, improcede o respectivo pedido sem prejuízo da procuradoria a que a Autora tem direito nos termos do regime das custas – cfr. Acórdão do Tribunal de Segunda Instância, de 23 de Maio de 2002.

*

Relativamente às despesas que Autora incorrerá com a presente acção e na futura acção executiva, nomeadamente as relativas a despesas

e honorários de advogado, acrescida de juros de mora à taxa legal, a liquidar em execução de sentença, é de reiterar o expendido no parágrafo anterior quanto aos honorários de advogado.

*

Na exposição inicial sobre a posição tomada pelas partes quanto ao presente litígio deu-se conta de que, no que se referem às quantias alegadamente pagas pela Ré até Dezembro de 2016 como contribuições mensais para as despesas de condomínio, a Ré defendera alegando que foram pagas, antes, pela arrendatária de algumas das fracções autónomas pertencentes à Ré como retribuição dos serviços de segurança prestados pela Autora a esta mesma arrendatária tendo a Ré somente ajudado a fazer a entrega das respectivas quantias.

Feito o julgamento da matéria de facto, o tribunal deu como provado que as citadas quantias foram pagas pela Ré como contribuição mensal para as despesas de condomínio – cfr. resposta ao quesito 9º e 10º da base instrutória e fundamentação sobre a matéria de facto dada a fls 762v a 763.

Ora, disso vê-se que a Ré faltou à verdade quando alegou que nunca pagara nada à Autora. Por se tratar de factos em que a própria Ré interveio, esta não pode ignorar a falsidade da sua versão de factos por si alegados.

*

Nos termos do artigo 385º, nº 2, b), do CPC, “*Diz-se litigante de má fé que, com dolo ou negligência grave: b) Tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a decisão da causa.*”

Assim, é de condenar a Ré como litigante de má fé.

Prevê o artigo 385º, nº 1, do CPC que “*Tendo litigado de má fé, a parte é condenada em multa.*”

Tendo em conta as circunstâncias do presente caso, é de aplicar uma multa de 20 UCs.

IV – Decisão:

Em face de todo o que fica exposto e justificado, o Tribunal julga parcialmente procedente a acção e, em consequência, decide:

1. Condenar a Ré, **Companhia Comercial B Lda.**, pagar à Autora, **Companhia de Serviços de Segurança e Administração A, Lda.**, a quantia de MOP\$89.896,90, acrescidos dos juros à taxa legal a partir de 25 de Julho de 2017 até integral e efectivo pagamento;
2. Condenar a Ré pagar à Autora a quantia de MOP\$180.000,00 a título de retribuição, acrescidos dos juros à taxa legal a partir da presente sentença até integral e efectivo pagamento;
3. Absolver a Ré dos restantes pedidos formulados pela Autora; e
4. Condena a Ré como litigante de má fé na multa de 20 UCs.

Custas pelas Autora e Ré na proporção dos respectivos decaimentos.

Registe e Notifique.

Não se conformando com essa sentença, veio a Autora recorrer dela para este TSI.

Liminarmente admitido o recurso e notificadas ambas as partes da sua admissão, veio a Ré interpor o recurso subordinado, o qual foi liminarmente admitido.

Oportunamente foram apresentadas as alegações do recurso principal, onde a Autora concluiu e pediu que:

1. O Tribunal *a quo* considerou demonstrado que a aqui Recorrente prestou serviços de administração no condomínio do prédio denominado *Millionaire Garden*.
2. Porém, considerou também que a Recorrente não logrou provar que

- tinha sido incumbida da tarefa de administração daquele condomínio quando, da matéria de facto dada como provada, resulta inequívoco que “(...) a Ré reconhece a Autora como entidade que administra o condomínio” (quesito n.º 9),
3. que “(...) tem beneficiado dos serviços prestados pela Autora” (quesito n.º 5) “(...)”,
 4. que nunca, até 24 de Julho de 2017, os proprietários das fracções autónomas do Edifício deliberaram, em Assembleia Geral, contratar qualquer outra empresa que lhes prestasse os serviços de administração do condomínio” (quesito n.º 4),
 5. que “a Ré sempre pagou as contribuições de condomínio até Dezembro de 2016” (quesito n.º 9) e que
 6. apenas deixou “(...) de proceder ao pagamento de tais contribuições a partir de Janeiro de 2017” (quesito n.º 10).
 7. É inequívoco, pois, que no período a que as dívidas da Recorrida dizem respeito, a Recorrente era a entidade que administrava o condomínio do prédio em questão.
 8. A prova de alguns factos, nomeadamente da data e do modo de início de uma administração do condomínio, que já tem mais de 30 anos, será sempre difícil.
 9. Porém, de uma análise crítica dos factos provados, feita nos termos do artigo 562.º, n.º 3 do CPC, com recurso às regras da experiência, é imperativo concluir-se que não faria sentido o entendimento de que a Recorrente havia exercido a sua actividade de administração de condomínio sem legitimidade para tal, ou apenas no interesse da Recorrente.
 10. Essas regras da experiência sempre teriam de ser chamadas à colação, num caso em que era manifestamente difícil à Recorrente provar um facto com mais de 30 anos - o do início da sua administração do condomínio.
 11. Aliás, está-se em crer existir uma manifesta contradição entre os

factos dados como provados nos quesitos 4, 5, 8, 9 e 10 e a conclusão a que chega o douto Tribunal *a quo*. Com efeito, não reconhecer a ora Recorrente como administradora do condomínio é contraditório com se ter dado como provado que a Recorrida reconhecia a Recorrente como administradora e que lhe pagou até Dezembro de 2016 as despesas de condomínio e ainda com o facto de por deliberação da assembleia geral de condomínio ter sido decidido que a ora Recorrente continuaria como administradora do condomínio.

12. Face a esta manifesta contradição a sentença recorrida incorre no vício de nulidade previsto no artigo 571.º, n.º 1, alínea c) do CPC.
13. Assim, deverá a decisão recorrida ser revogada e substituída por outra onde se declare que, no período a que se referem as dívidas reclamadas nos presentes autos, a Recorrente exercia legitimamente as funções de administração do condomínio do prédio denominado *Millionaire Garden*, e se condene a Recorrida nos dois primeiros pedidos formulados na Petição Inicial.

Subsidiariamente,

14. Existem nos autos elementos suficientes para concluir pela existência de declaração de vontade da Recorrida, de que aceitou a prestação de serviços de administração de condomínio pela Recorrente, contra o pagamento de uma quantia mensal.
15. Por exemplo, o Tribunal a quo considerou como provado que a Recorrida reconhecia a Recorrente como administradora do condomínio e que aquela pagou as respectivas contribuições até Dezembro de 2016.
16. Este reconhecimento e os referidos pagamentos evidenciam uma declaração de vontade da Recorrida ainda que, no limite, a mesma seja apenas tácita (o que é admissível, por via do artigo 209.º do CC).
17. Relação contratual essa que seria a de um contrato de prestação de serviços atípico, sendo portanto aplicáveis, com as necessárias

adaptações, as disposições sobre o mandato (cfr. art. 1082.º CC).

18. Ora, nos termos do disposto no art. 1093.º, alíneas b) e c) do CC, a Recorrida tem obrigação de pagar a retribuição, reembolsar a Recorrente por todas as despesas efectuadas, para além de participar nas despesas feitas com as partes comuns no regime da propriedade horizontal.
19. Nos termos da Lei civil, os contratos livremente celebrados devem ser pontualmente cumpridos (arts. 399.º e 400.º do CC).
20. Como contrapartida dos serviços prestados pela Recorrente à Recorrida ficou estabelecida uma retribuição mensal no montante de MOP\$150,000.00 (cento e cinquenta mil patacas), que se provou ter a Recorrida pago à Recorrente até, pelo menos, Dezembro de 2016 (quesito 9 da base instrutória, dado como provado pelo Tribunal *a quo*).
21. Tendo a Recorrida deixado de pagar a contrapartida dos serviços de que beneficiou, deveria, a título subsidiário, ser condenada no pagamento das quantias elencadas nos pedidos III), IV) e V) formulados na Petição Inicial.
22. Devendo, pois, também por esta via mas a título de pedido subsidiário, ser revogada a decisão recorrida, e substituída por outra onde se considere que, no período a que se referem as dívidas reclamadas nos presentes autos, Recorrente e Recorrida haviam estabelecido entre si um contrato atípico de prestação de serviços, condenando a Recorrida nos dois primeiros pedidos formulados na Petição Inicial.

Em todo o caso,
23. No cálculo das despesas em que a Recorrida incorreu, o Tribunal *a quo*, apesar de o considerar como provado (quesito 17.º), não considerou o valor de MOP\$9,960.00 relativa às despesas de manutenção do sistema de prevenção contra incêndio.
24. Feitos os cálculos, se este valor tivesse sido considerado, o montante de despesas que a Recorrida teria de pagar à Recorrente seria de

MOP\$92,266.42, pelo que deverá também a decisão recorrida ser revogada nesta parte, e substituída por outra que condene a Recorrida no pagamento do valor *supra* referido.

Caso este Venerando Tribunal considere que o enquadramento da actividade da Recorrente, como gestora de negócios, é o correcto, então, sempre se diga que

25. Existem nos autos elementos que permitem concluir que foi acordada pelas partes uma contrapartida, a ser pela Recorrida à Recorrente, de MOP\$150.000,00 mensais, uma vez que se provou, como vimos, ter a Recorrida pago esse montante à Recorrente até, pelo menos, Dezembro de 2016 (quesito 9 da base instrutória, dado como provado pelo Tribunal *a quo*).
26. Deveria, pois, ter sido esse o valor considerado para efeitos de fixação da remuneração da Recorrente a título de gestão de negócios.
27. Sem conceder, e admitindo que pudesse haver qualquer dúvida quanto ao valor desses pagamentos mensais, o juízo de equidade feito pelo Tribunal *a quo*, de onde resulta que o valor da remuneração da Recorrente seria de apenas 20% de MOP\$150.000,00 mensais, é manifestamente lesivo da Recorrente e está em contradição com a fundamentação do próprio Tribunal *a quo*.
28. O exercício argumentativo feito pelo Tribunal *a quo* para encontrar esta percentagem, apesar de pouco claro, parece ser o de que, do valor de MOP\$150.000,00 mensais, 80% eram para despesas e 20% para remuneração da Recorrente.
29. Ora, tal juízo de equidade, a confirmar-se que foi este o critério seguido pelo Tribunal *a quo*, entra em contradição clara, quando comparado com o valor das despesas a que a Recorrida foi condenada.
30. Na verdade, a Recorrida foi condenada a pagar à Recorrente a quantia de MOP\$89,896.90 a título de despesas, pelo período

compreendido entre Janeiro a Junho de 2017, o que daria uma média de MOP\$14,986.82 por mês - bem menos do que o valor de MOP\$120.000,00 ficcionado pelo Tribunal *a quo* no seu juízo de equidade.

31. Para formular o seu juízo de equidade, o Tribunal *a quo* deveria ter atendido ao valor médio das despesas mensais em que condenou a Recorrida, subtraindo-o ao valor que ficou provado que aquela pagava à Recorrente até Dezembro de 2016, concluindo que o remanescente seria o valor da remuneração desta).
32. Feitas as contas: MOP\$150,000.00 - MOP\$14,986.82 = MOP\$135,013.18 (que correspondem a cerca de 90%).
33. A realizar um juízo de equidade, o Tribunal *a quo*, de acordo com os elementos que dispunha, sempre teria de considerar que, sobre o valor mensal de MOP\$150.000,00, a percentagem relativa à remuneração da Recorrente deveria ser de 90%, condenando a Recorrida no pagamento desse montante, multiplicado pelo número de meses em que se estendeu o incumprimento.
34. E se esta raciocínio não estiver correcto, por não ter sido esta a lógica seguida pelo Tribunal *a quo*, então não vislumbra a Recorrente qual terá sido o critério utilizado, uma vez que a fundamentação do Tribunal *a quo*, nesta parte, é obscura e ininteligível, faltando-lhe uma fundamentação cabal.
35. Nesse caso, ao fixar o valor de remuneração da Recorrente de acordo com juízos de equidade, sem fundamentar minimamente esses juízos, está a sentença recorrida, na parte em que fixa a remuneração da Recorrente em 20% da quantia de MOP\$150.000,00, ferida da nulidade a que se refere o artigo 571.º, n.º 1, alínea b) do CPC, que determina que “*É nula a sentença (...) Quando não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão*”.
36. Devendo também, por estes motivos ser revogada a decisão recorrida, substituindo-se aquela decisão por outra que fixe na percentagem de 90% sobre o valor de MOP\$150,000.00 ou que,

subsidiariamente, seja declarada a nulidade da sentença recorrida, por falta de fundamentação, nos termos do artigo 571.º, n.º 1, alínea b) do CPC.

Por último, e quanto à condenação no pagamento de prestações futuras,

37. Considerou o Tribunal *a quo* que “*Uma vez que se entendeu que as quantias a que a Ré é obrigada a pagar se funda na gestão de negócios levada a cabo pela Autora, é manifesto que não se pode condená-la no pagamento de despesas de condomínio futuras visto que a respectiva obrigação pressupõe a gestão a fazer pela Autora.*”

38. Com a procedência de um dos primeiros dois pedidos do presente recurso, deixará de existir o sustentáculo utilizado pelo Tribunal *a quo* para não condenar a Recorrida no pagamento das prestações vincendas (a partir de Junho de 2017). Nesse caso, deverá também este Venerando Tribunal condenar a Recorrida no pagamento das ditas prestações que se venceram a partir de Junho de 2017, a quantificar em sede de liquidação em execução de sentença, nos termos do artigo 811.º do CPC.

Nestes termos, e nos mais de Direito que V. Exas. Doutamente suprirão, requer-se que:

- a) Seja revogada a decisão recorrida, substituindo-se por outra onde se considere que, no período a que se referem as dívidas reclamadas nos presentes autos a Recorrente exercia legitimamente as funções de administração do condomínio do prédio denominado *Millionaire Garden*, condenando a Recorrida nos dois primeiros pedidos formulados na Petição Inicial;

Subsidiariamente,

- b) seja revogada a decisão recorrida, e substituída por outra onde se declare que, no período a que se referem as dívidas reclamadas nos presentes autos, Recorrente e Recorrida haviam estabelecido entre si um contrato atípico de prestação de serviços, condenando a Recorrida nos pedidos III), IV) e V), formulados na Petição Inicial;
- c) Seja a Recorrida condenada a pagar à Recorrente, a título de despesas, a quantia de MOP\$92,266.42, em substituição do valor anterior relativo a despesas em que foi condenada pelo Tribunal *a quo*;
- d) Seja revogada a sentença recorrida, substituindo-se aquela decisão por outra que considere que o valor de remuneração pela gestão de negócios, feita pela Recorrente, é de MOP\$150,000.00 mensais, que, subsidiariamente, fixe a dita remuneração, de acordo com critérios de equidade, em 90% daquele valor, ou ainda que, também a título subsidiário seja declarada a nulidade da sentença recorrida, na parte em que fixa a remuneração da Recorrente enquanto gestora de negócios, por falta de fundamentação, nos termos do artigo 571.º, n.º 1, alínea b) do CPC.
- e) No caso de procedência de um dos dois primeiros pedidos, seja condenada a Recorrida no pagamento das prestações

que se venceram a partir de Junho de 2017, a quantificar em sede de liquidação em execução de sentença, nos termos do artigo 811.º do CPC.

Assim se fazendo a sã e costumada,

JUSTIÇA!

Por sua vez, a Ré motivou o recurso subordinado com as seguintes conclusões e pedidos:

1. 附帶上訴人茲就本陳述作出總結如下。
2. 附帶上訴人認為原審法院在作出被上訴的裁判時分別出現了法律解釋和適用上的錯誤，以及出現了事實判斷上的審判錯誤或誤算。
3. 首先，附帶上訴人認為，在法律解釋和適用方面，原審法院因為錯誤解釋和適用《民法典》第1332條第1款，以致應該駁回而沒有駁回被附帶上訴人針對附帶上訴人擁有的停車場單位份額而向其提出的有關分層建築物共同部份管理開支及報酬的起訴。
4. 系爭的分層建築物的停車位並非分別獨立作出的分層所有權設定，所以不存在獨立的停車位登記，而是將整個停車場作為一個獨立單位進行登記。
5. 附帶上訴人只是“A2”停車場獨立單位的其中一名共有人，在該單位中占有13/109的份額。
6. 由攤分分層建築物共同部份的負擔而產生的債務，無論是根據構成本案訴因的事實發生時生效的《民法典》第1332條第1款規定，抑或是根據現行生效的第14/2017號法律第8條第1款第(2)項的規定，均應以「一個獨立單位」為基礎計算。
7. 根據《民法典》第8條第2款規定，“(法律的)解釋者僅得將在法律字面上有最起碼文字對應之含義，視為立法思想，即使該等文字表達不盡完善亦然。”
8. 由此推論，在有關分層建築物負擔的爭議涉及共有單位時，應嚴格遵守《民法典》第1332條第1款，即以整個獨立單位作為計算基礎。

9. 原審法院引用上述法律條文而駁回附帶上訴人所作的不具正當性之抗辯，是錯誤地解釋及適用《民法典》第1332條第1款的條文的結果。
10. 由於應以整個獨立單位作為攤分分層建築物負擔的計算基礎，是故，針對系爭的停車場單位應攤分的大廈共同部份開支，依法應由附帶上訴人與該停車場單位的其他共有人共同承擔。
11. 被附帶上訴人就“A2”停車場單位的管理開支及管理報酬所主張的請求，應針對該停車場獨立單位的全體共有人，而非僅針對附帶上訴人提出。
12. 根據《民事訴訟法典》第61條第1款規定，“如法律或法律行為要求在出現爭議之實體關係中各主體均參與訴訟，則欠缺任一人即構成不具正當性之理由”。
13. 因此，被附帶上訴人認為，其就所擁有的停車場單位份額(13/109)不具有單獨被訴的正當性。
14. 由於附帶上訴人不具被訴的正當性，依據《民事訴訟法典》第413條e)項及第412條第2款，應裁定附帶上訴人提出的抗辯理由成立，駁回被附帶上訴人針對附帶上訴人在「富豪花園」擁有的13個停車位提起的償還管理開支及支付管理報酬的起訴。
15. 由於原審法院沒有裁定上述抗辯理由成立並駁回有關請求，被上訴裁判的第一項判決判處附帶上訴人向被附帶上訴人支付的MOP\$89,896.90中，包含了附帶上訴人在法律上不應獨自承擔的A2停車場單位的相應部份(10.69%)，所以應予撤銷。
16. 並且，應該裁定附帶上訴人僅按所擁有的87個獨立單位在系爭的分層建築物的價值比例(13.1%)攤分該分層建築物共同部份的負擔，將被上訴裁判的第一項判決改判為“**Condenar a R 酬的不應獨自承擔的有關請求，被上訴裁判的第一項判決判處附帶上訴人向被附帶上訴人支付的Julho de 2017 até integral e efectivo pagamento; Administração A, Lda., a quantia de MOP\$89.896,90, acrescidos dos juros taxa legal a partir de 25 de Julho de 2017 até integral e efectivo pagamento**”
17. 其次，即使 尊敬的法官閣下不認同附帶上訴人的上述觀點，被上訴的裁判亦存在事實判斷上的審判錯誤的瑕疵。
18. 上述的審判錯誤，在於原審法院依據已認定的事實，對附帶上訴人擁

有的物業和物業權益價值在「富豪花園」總值中所占的比例作出了錯誤判斷，從而錯誤地計算出附帶上訴人在已認定的分層建築物負擔中應攤分的數額。

19. 原審法院在審定附帶上訴人擁有的獨立單位以及停車場單位份額在系爭分層建築物的價值比例時，所依據的已證事實如下：

- “A Ré proprietária de 87 fracções para comércio, quais sejam as fracções denominadas por “AC/V”, ... , todas do prédio denominado por Edifício Millionaire Garden, sito em Macau, RAE, com os n.ºs 65, 103, 107 da Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, e pelos n.ºs 23, 25 e 27 do Pátio do Túnel, descritas na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 21790 a fls. 47 do Livro B 91, e inscritas namatriz predial sob o n.º 71614 (cfr. Fls. 31 a 128).

- “A Ré é titular de 13/109 da fracção autónoma A2, destinada ao estacionamento, do mesmo prédio, a qual corresponde a 10.69% de todo o Edifício. (fls. 132, 136 e 138). (*alínea B) dos factos assentes*)

- “As 87 fracções autónomas referidas na al. A correspondem a 13.1% de todo o Edifício.”

20. 上述已證事實表明，附帶上訴人在系爭的分層建築物「富豪花園」擁有87個獨立單位，占該大廈總值的13.1%，同時，附帶上訴人在該大廈的“A2”停車場單位占有13/109的份額，而有關“A2”停車場單位在該大廈的總值中占10.69%。

21. 而在審理附帶上訴人就所擁有的停車場單位份額提出的被訴正當性抗辯時，原審法院所持的觀點是，先根據《民法典》第1332條第1款的規定確定獨立單位在所屬分層建築物的價值比例，再援引第1301條第1款，按照共有人擁有的獨立單位份額，計算出有關份額在分層建築物總值中的價值比例，各共有人再分別按照各自擁有份額的價值比例，承擔相應的分層建築物共同部份的負擔，故此獨立單位的各共有人具有單獨的被訴正當性。

22. 然而，就附帶上訴人擁有的單位份額計算其在分層建築物中所占的價值比例以及對分層建築物的共同部份負擔的相應攤分比例時，原審法院卻沒有遵照上述邏輯適用有關法律，在審判理由的部份作出了下述的錯誤判斷：

“Está assente que o valor das fracções autónomas e dos lugares de estacionamento pertencente à Ré correspondem a 23,79% (10,69% + 13,1%) do valor total do condomínio” (見卷宗第807背頁)

“Como foi já referido, o valor das fracções autónomas e dos lugares de estacionamento pertencente à Ré correspondem a 23,79% do valor total do condomínio. Assim, a Ré deve apenas suportar 23,79% das mesmas, ou seja, MOP\$89.896,90 (23,79% x MOP\$377.877,00).” (見卷宗第809頁)

下劃線由附帶上訴人加上。

23. 因為，如已證事實所載，構成整個停車場的獨立單位“A2”在「富豪花園」分層建築物總值中占10.69%，而附帶上訴人在該單位中只占有13/109的份額。
24. 因此，適用《民法典》第1332條第1款和第1301條第1款，透過簡單計算，應該得出附帶上訴人所擁有的“A2”停車場單位份額(13/109)的價值，在「富豪花園」總值中僅占1.27% (10.69% x 13/109)。
25. 換言之，附帶上訴人擁有的所有單位連同停車場單位份額的價值，在系爭的分層建築物「富豪花園」的總值中，僅占14.37% (1.27% + 13.1)。
26. 然而，原審法院在計算附帶上訴人擁有的單位連車位在「富豪花園」總值所占比例時，卻將整個“A2”停車場單位的價值(10.69%)與87個單位的價值(13.1%)相加，得出23.79%的事實判斷。
27. 換言之，在計算物業價值比例時，原審法院錯誤地將附帶上訴人當作整個“A2”停車場單位的單一業權人，這一項事實判斷，明顯與裁判所依據的已確定事實不符。
28. 上述錯誤的原因，也可以歸納為原審法院在計算附帶上訴人擁有的停車場單位份額的價值比例時，僅適用了《民法典》第1332條第1款，而沒有在此基礎上再適用《民法典》第1301條第1款的規定進行計算，以致錯誤地將整個“A2”單位作為附帶上訴人攤分分層建築物共同部份負擔的計算基礎。
29. 原審法院在附帶上訴人物業權益的價值比例上的錯誤判斷，導致其進一步得出了“在MOP\$377.877,00的分層建築物共同部份管理開支中，附帶上訴人應承擔MOP\$89.896,90 (23.79% x MOP\$377.877,00)”

這一錯誤結論。

30. 事實上，按照附帶上訴人擁有的單位及停車場單位份額計算其在已認定的分層建築物共同部份開支中的負擔，正確的算式應該是 $14.37\% \times \text{MOP\$}377.877,00 = \text{MOP\$}54,300.92$
31. 故此，原審法院在判決部份第一項 “Condenar a Ré, Companhia Comercial B Lda., pagar à Autora, Companhia de Serviços de Segurança e Administração A, Lda., a quantia de $\text{MOP\$}89.896,90$, acrescidos dos juros à taxa legal a partir de 25 de Julho de 2017 até integral e efectivo pagamento” 應該因為上述在事實判斷方面的審判錯誤而予以撤銷。
32. 倘若 尊敬的法官閣下認為上述問題不屬於審判上的錯誤，附帶上訴人認為原審法院在進行有關計算時出現錯漏；
33. 設若上述的錯誤裁定是源於錯漏，那麼，根據《民事訴訟法典》第571條第2款，判案理由部份應作出如下更正：

“Está assente que o valor das fracções autónomas e dos lugares de estacionamento pertencente à Ré correspondem a 14,37% (1,27% + 13,1%) do valor total do condomínio” (卷宗第807背頁)

“Como foi já referido, o valor das fracções autónomas e dos lugares de estacionamento pertencente à Ré correspondem a 14,37% do valor total do condomínio. Assim, a Ré deve apenas suportar 14,37% das mesmas, ou seja, $\text{MOP\$}54.300,92$ ($14,37\% \times \text{MOP\$}377.877,00$).” (卷宗第809頁)

34. 綜上所述，無論上述在物業價值比例及負擔攤分比例上的錯誤，是源於原審法院在事實判斷上的審判錯誤，還是源於單純的誤算，被上訴裁判的第一項判決，都應該予以撤銷，並按照附帶上訴人實際擁有的停車位單位份額所占價值比例，改判為“1. Condenar a Ré, Companhia Comercial B Lda., pagar à Autora, Companhia de Serviços de Segurança e Administração A, Lda., a quantia de **$\text{MOP\$}54.300,92$** , acrescidos dos juros à taxa legal a partir de 25 de Julho de 2017 até integral e efectivo pagamento”

基於此，綜上所述，懇請法官 閣下裁定上訴得宜，並作出判決如下：

1. 裁定因附帶上訴人不具被告之正當性，撤銷原審法院在裁判中就停車

位相關的分層建築物負擔的部份所作的判決，並裁定為 **“Condenar a Ré, Companhia Comercial B Lda., pagar à Autora, Companhia de Serviços de Segurança e Administração A, Lda., a quantia de MOP\$49.501,89, acrescidos dos juros à taxa legal a partir de 25 de Julho de 2017 até integral e efectivo pagamento”**

2. 以及，倘尊敬的法官閣下不作上述認定，則撤銷被上訴裁判的第1項判處，並裁定為 **“Condenar a Ré, Companhia Comercial B Lda., pagar a partir de 25 de Julho de Serviços de Segurança e Administração A, Lda., a quantia de MOP\$54.300,92, acrescidos dos juros à taxa legal a partir de 25 de Julho de 2017 até integral e efectivo pagamento”**

並一如既往，依法作出公正裁決，並進行本案程序，直到最後。

Notificadas das motivações apresentadas pela contra-parte, ambas as partes contra-alegaram pugnando pela improcedência do recurso interposto pela outra parte.

Feitos subidos a esta segunda instância, os recursos, o principal e o subordinado, ambos foram liminarmente admitidos.

II

Foram colhidos os vistos, cumpre conhecer.

Antes de mais, é de salientar a doutrina do saudoso PROFESSOR JOSÉ ALBERTO DOS REIS de que *“quando as partes põem ao tribunal determinada questão, socorrem-se, a cada passo, de várias razões ou fundamentos para fazer valer o seu ponto de vista; o que importa é que o tribunal decida a questão posta; não lhe incumbe apreciar todos os fundamentos ou razões em que elas se apoiam para sustentar a sua pretensão”* (in CÓDIGO DE

PROCESSO CIVIL ANOTADO, Volume V – Artigos 658.º a 720.º (Reimpressão), Coimbra Editora, 1984, pág. 143).

Conforme resulta do disposto nos artºs 563º/2, 567º e 589º/3 do CPC, são as conclusões do recurso que delimitam o seu objecto, salvas as questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras e as que sejam de conhecimento officioso.

In casu, não houve questões que temos de conhecer *ex officio*.

A fim de nos inteirarmos de quais as questões que nos cabem apreciar, convém lembrar na acção em que termos foram alegados e peticionados os direitos, o que foi decidido na sentença recorrida e quais as partes da sentença foram concretamente impugnadas nas motivações dos recursos.

Na petição inicial, como fundamento do pedido para a condenação da Ré no pagamento de determinadas quantias, pela Autora foi invocado, a título principal, o exercício por ela da administração do condomínio do edifício em causa, com fundamento no qual foi pedida a condenação da Ré a pagar-lhe as despesas de administração, vencidas e vincendas, e subsidiariamente, foi feita apoiar a pretendida condenação da Ré nos institutos de prestação de serviço, de gestão de negócios, ou de enriquecimento sem causa.

Feito o julgamento, foi acolhido pelo Tribunal *a quo* apenas o fundamento alicerçado no instituto de gestão de negócios, e rejeitados todos os restantes fundamentos, o principal e os subsidiários.

Em sede de recurso principal, a Autora veio insistir que, de acordo com a matéria de facto provada, deveria ter sido considerado demonstrado o exercício legítimo por ela das funções de administração do condomínio do prédio Millionaire Garden, e subsidiariamente reagiu contra a sentença recorrida na parte que não reconheceu a existência de um contrato de prestação de serviço. E na hipótese de não aceitação pelo Tribunal *ad quem* dessas duas teses, avançou para impugnar o quantitativo, fixado pelo Tribunal *a quo* a título de montante total de despesas por ela suportadas, tido em conta para o cálculo das quantias arbitradas a seu favor na sentença, e para questionar o *quantum*, equitativamente fixado, a título de remuneração da gestão, caso a solução de direito da presente lide venha a ser confirmada nos precisos termos do regime de gestão de negócios, e ainda subsidiariamente, insistiu na condenação da Ré no pagamento das prestações vincendas, caso venha a ser acolhida pelo Tribunal *ad quem* a tese de que a Autora está a prestar serviço a título de administração de condomínio, ou ao abrigo de um contrato de prestação de serviço.

Em sede de recurso subordinado, a Ré suscitou de novo, a questão da ilegitimidade passiva, já levantada na primeira instância, por entender ser *in casu* necessário o litisconsórcio de todos os comproprietários da fracção autónoma A2, em relação ao pedido respeitante às despesas realizadas na mesma fracção autónoma A2 destinada ao estacionamento, ora peticionadas pela Autora, e questionou a rectidão da percentagem, relativa a todo o edifício, das fracções pertencentes à Ré, tida em conta pelo Tribunal *a quo* para o cálculo dos quantitativos a pagar pela Ré nos termos do disposto no artº 1332º/1 do CC, ou subsidiariamente na hipótese de se entender que se trata de um mero erro material, pediu a sua rectificação.

Assim, são as seguintes questões que constituem o objecto da nossa apreciação:

- 1. Da ilegitimidade passiva**
- 2. Da legitimação da Autora para a administração do condomínio;**
- 3. Do contrato da prestação de serviço;**
- 4. Do quantitativo do montante total de despesas pela Autora suportadas;**
- 5. Da fixação equitativa do *quantum*, a título de remuneração da gestão de negócios;**
- 6. Das prestações vencidas; e**
- 7. Da percentagem das fracções pertencentes à Ré.**

Então vejamos.

1. Da ilegitimidade passiva

Trata-se de uma questão suscitada em sede de alegações de direito após a fixação da matéria de facto e tratada na sentença de direito.

Em sede de recurso subordinado, a recorrente Ré limitou-se a reiterar a invocação, como fundamento de direito, do disposto no artº 1332º/1 do CC, para justificar a sua tese de que a presente

acção na parte que diz respeito às despesas relativas à fracção autónoma A2 destinada ao estacionamento deveria ter sido instaurada contra todos os comproprietários. Sendo a Ré apenas um dos comproprietários da fracção autónoma A2, ela não tem a legitimidade passiva para ser demandada.

Para nós, o recurso subordinado nesta parte é manifestamente improcedente.

Pois, ao invocar o artº 1332º/1 do CC, a recorrente está a confundir as despesas realizadas nas partes comuns dum prédio constituído em propriedade horizontal com as despesas realizadas a uma determinada fracção autónoma de um edifício no seu todo.

In casu, estamos perante esta última situação, ou seja, os direitos peticionados pela Autora prendem-se com os serviços prestados e as despesas realizadas sobre a fracção autónoma A2 no seu todo, e não relativamente às partes comuns dessa fracção, de que a Ré é um dos comproprietários, sendo certo que, não se encontrando constituída em propriedade horizontal, a fracção autónoma A2 é uma fracção unitária e não comporta quaisquer partes comuns, não obstante ser uma propriedade partilhada por vários co-titulares.

Portanto, cremos que bem andou o Tribunal *a quo*, ao aplicar como aplicou o disposto no artº 1301º/1 do CC, à luz do qual “os comproprietários exercem, em conjunto, todos os direitos que pertencem ao proprietário singular; separadamente, participam nas vantagens e encargos da coisa, em proporção das suas quotas

Assim, tendo a Ré sido demandada enquanto um dos

comproprietários de uma das fracções autónomas de um edifício constituído em propriedade horizontal quanto a despesas realizadas sobre a mesma fracção autónoma, qualquer que seja a situação jurídica em que a Autora vem defender ser susceptível de integrar a causa de pedir, ou seja, a administração do condomínio, a prestação de serviço, a gestão de negócio ou o enriquecimento sem causa, é sempre impertinente a invocação pela Ré, para suscitar a ilegitimidade passiva, do normativo do artº 1332º/1 do CC, que visa regular os encargos resultantes da administração do condomínio dos edifícios constituídos em propriedade horizontal e não a repartição dos encargos entre os comproprietários de uma única fracção autónoma.

Desta maneira, improcede esta parte do recurso subordinado.

2. Da legitimação da Autora para a administração do condomínio;

No recurso principal, vem a Autora, a título principal, defender de novo o enquadramento jurídico da factualidade provada na situação jurídica de administração do condomínio.

Para a recorrente, demonstrada a factualidade de que a Autora prestou serviços de administração, de que a Ré reconheceu a Autora como entidade que administra o condomínio e de que a Ré tem beneficiado dos serviços prestados pela Autora, o Tribunal *a quo* deve tê-la integrado na situação jurídica de administração do condomínio.

A tal tese foi no entanto rejeitada pelo Tribunal *a quo*, com fundamento de que a Autora não foi legalmente investida nas funções de administradora do condomínio e os serviços prestados

não tiveram por fundamento esta investidura.

É de acompanhar o entendimento do Tribunal *a quo*.

Consoante se trata de um edifício constituído em propriedade horizontal ou de um conjunto dos edifícios constituídos em propriedade horizontal, a lei faz sujeitar a administração do condomínio aos regimes de administração simples ou de administração complexa, respectivamente – artº 1328º/1e 2 do CC.

Nos termos do disposto no artº 1329º do CC, em ambos os regimes, a legitimação de uma entidade para o exercício da administração do condomínio carece de ter uma base jurídica de legalidade, de uma investidura legal e formal, e nunca apenas de uma base meramente factual.

De acordo com a matéria de facto provada, deve estar em causa um edifício constituído em propriedade horizontal.

Assim, em face do disposto no artº 1329º do CC, é preciso que haja intervenção e deliberações dos determinados órgãos formais de administração, quais são a assembleia geral de condomínio que é o órgão deliberativo e a administração incumbida das funções executivas.

No caso *sub judice*, nada disso resultou demonstrado.

Portanto, quanto muito, a Autora é apenas um administrador de facto, enquanto tal, deveria ter convocado a primeira reunião da assembleia geral do condomínio para a regularização da administração do condomínio, nos termos prescritos no artº 1344º do CC de 1999, *in casu* aplicável.

Não o tendo feito nos termos prescritos nesse artº 1344º do CC de 1999, a Autora nunca foi legalmente investida nas funções da administração do condomínio.

Assim, a tese da Autora, meramente alicerçada na base factual, não pode deixar de improceder.

3. Do contrato da prestação de serviço;

A título subsidiário, a Autora pretendeu, em sede de acção, fundamentar o pedido da condenação da Ré no alegado contrato de prestação de serviços.

O tal fundamento igualmente não foi acolhido pelo Tribunal *a quo*.

Na óptica do Tribunal *a quo*, não estando provado que as partes estabeleceram um acordo nos termos do qual a Autora estaria obrigada a prestar serviços de administração, conservação e manutenção ao condomínio, e apesar de a declaração negocial poder ser tácita, há que constar dos autos factos que, com toda a probabilidade, a revelem. E *in casu*, não se julga que do comportamento das partes indicado nos factos assentes se possa concluir pela existência de declarações de vontade com o conteúdo defendido pela Autora.

Essencialmente falando, a recorrente insistiu, agora em sede de recurso, no caso *sub judice*, dos factos materiais provados se poderiam deduzir factos concludentes que por sua vez deveriam ter conduzido o Tribunal a considerar como existentes as declarações tácitas de ambas as partes para a celebração de um contrato de prestações de serviços atípico.

É verdade que os comportamentos declarativos que podem servir de suporte à declaração negocial tácita integram matéria de facto.

Todavia, para nós, ao não considerar os comprovados comportamentos de ambas as partes como indiciadores das declarações negociais com vista à celebração de um contrato de prestação de serviços da administração do condomínio, cremos que bem andou o Tribunal *a quo* e que a sentença recorrida nesta parte não merece censura.

Pois, perante a matéria de facto provada, não é de julgar que da qual se pode deduzir com toda a probabilidade actos significativos de uma manifestação de vontade no sentido de celebrar um acordo de prestação de serviços diversos, tal como descritos pela Autora na petição inicial.

Na verdade, tal como assim configurou a própria recorrente, o alegado acordo tem por objecto prestação de diversos serviços de administração, conservação e manutenção das instalações e equipamentos do edifício em causa, os direitos e as obrigações daí advenientes a ambas as contraentes não poderiam deixar de ser complexos e por isso teriam de ser pormenorizadamente definidos.

Se é verdade que a Ré, enquanto beneficiário dos serviços prestados pela Autora, se limita a pagar regularmente o preço dos serviços, já não é tão simples para com a Autora.

Perante a factualidade provada, pergunta-se qual é o teor dos serviços que a Autora se obrigava a prestar, e quando? onde? e como?

Nada disso resultou dos autos como a probabilidade razoável.

Assim sendo, não se nos afigura outra solução melhor do que a de louvar aqui a sentença recorrida nesta parte e, nos termos autorizados pelo artº 631º/5 do CPC, remeter para os Doutos fundamentos invocados na decisão recorrida, julgando improcedente a tese da Autora, baseada no instituto de prestação de serviços, e confirmando esta parte da decisão recorrida.

4. Do quantitativo do montante total de despesas pela Autora suportadas

Acusou a recorrente o Tribunal *a quo* de ter andado mal por não ter incluído o montante de MOP\$9.960,00, comprovadamente suportado pela Autora a título de despesas de manutenção do sistema da prevenção contra incêndio, no valor total das despesas tido em conta na fixação do quantitativo das condenações.

Ora, conforme se vê *supra*, ou seja, com a improcedência das teses do enquadramento jurídico nos institutos de administração do condomínio e do contrato de prestação de serviços, só resta a possibilidade de a Autora ser ressarcida pelas despesas realizadas no período compreendido entre JAN2017 e JUN2017, ao abrigo do regime de gestão de negócios, tal como foi decidido na sentença recorrida e não impugnado pela Ré.

Ora, conforme iremos decidir *infra*, os direitos que afinal venham ser por nós reconhecidos à Autora não passam de ser os constituídos e referentes ao período compreendido entre os meses de Janeiro e Junho de 2017.

Tendo sido comprovadamente despendido pela Autora só em

JAN2018 e na falta de outros factos demonstrativos de que se reporta a momentos anteriores a esta data, o tal montante de MOP\$9.960,00, que a recorrente pretende ver incluído no valor total das despesas tido em conta na fixação do quantitativo das condenações, não pode naturalmente ser contemplado.

Improcede este pedido de recurso.

5. Da fixação equitativa do *quantum*, a título de remuneração da gestão de negócios

A recorrente vem reagir contra a fixação equitativa do *quantum*, a título de remuneração da gestão de negócios, quer por via de impugnação da decisão de mérito quer por via de arguição da nulidade formal da sentença por falta de fundamentação.

Começemos pela nulidade da sentença por falta de fundamentação.

Diz o artº 571º/1-b) do CPC que é nula a sentença quando não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão.

É doutrinal e jurisprudencialmente aceite por unanimidade que só ocorre a nulidade de sentença por falta de fundamentação quando se verifica a omissão absoluta dos fundamentos de facto e de direito, e não quando estes sejam deficientes, errados ou incompletos.

In casu, dada a exposição exaustiva dos fundamentos de facto e de direito que o Tribunal *a quo* teve o cuidado de fazer constar da sentença, ora integralmente transcrita *supra*, para justificar a

fixação equitativa do valor mensal da remuneração da gestão de negócios a arbitrar a favor da Autora, em 20% do quantitativo regularmente pago pela Ré ao longo do tempo, julgamos que a sentença recorrida não padece, muito menos padece absolutamente, da fundamentação.

No fundo o que a recorrente pretende atacar não pode senão a bondade do mérito da fixação equitativa, e não a sua conformidade formal com os parâmetros legais sobre a estrutura de uma sentença.

No aspecto de mérito, a recorrente defende que o valor mensal da remuneração que merece deve corresponder a 90% do valor mensal de MOP\$150.000,00.

Para sustentar a fixação em 90%, a recorrente entende que, seguindo o raciocínio do Tribunal *a quo*, a remuneração deveria ser o remanescente apurado através da subtracção do valor médio das despesas mensais provadas ao valor de MOP\$150.000,00, que a Ré pagava mensalmente até DEZ2016.

Bom, o tal raciocínio que a recorrente adivinhar ter sido seguido pelo Tribunal *a quo* não é de acolher.

Pois dando uma vista de olhos à matéria de facto provada, verificamos logo que nada consta dela sobre os custos suportados pela recorrente para a contratação do pessoal para levar a cabo os serviços de administração, manutenção e conservação das instalações e equipamentos das partes comuns do edifício em causa.

Como se sabe, nas actividades como a administração do

condomínio, os custos resultantes dos recursos humanos devem ter uma percentagem substancial, senão predominante, nos custos totais das actividades.

Creemos que a existência de outros custos, nomeadamente os para a contratação do pessoal da administração do condomínio, foi tida pelo Tribunal *a quo* ao proceder, como procedeu à fixação equitativa em 20%.

Assim, o argumento da recorrente não procede por ter ignorado por completo, pelo menos, a percentagem correspondente aos custos para a contratação do pessoal.

Não obstante o merecimento por parte da Autora do embolso dos custos para a contratação do pessoal, o certo é que infelizmente a Autora não os alegou nem os pediu na petição de acção, omissão essa que, por *sibi imputet*, nos impede de os arbitrar a seu favor por força do princípio do dispositivo.

Por outro lado, ao formular na petição inicial os vários pedidos numa relação de subsidiariedade, a Autora deveria por isso ter contado com a possibilidade de ser o enquadramento jurídico da causa de pedir no instituto de gestão de negócios como uma das soluções jurídicas susceptíveis de serem acolhidas pelo Tribunal e, se for caso disso, a possibilidade de o Tribunal recorrer às tarifas profissionais praticadas e aos usos seguidos neste ramo dessas actividades em Macau, para fixar o quantitativo remuneração ao gestor de negócios, ao abrigo do disposto no artº 1084º/2, por remissão expressa operada pelo artº 464º/2, ambos do CC.

Todavia, em vez de cumprir o ónus de alegar e provar tais tarifas profissionais e os usos que poderiam vir a habilitar o Tribunal a

fixar uma remuneração quantitativamente mais próxima da realidade, veio agora em sede de recurso censurar o Tribunal *a quo* por ter recorrido aos juízos de equidade, sem que tivesse logrado demonstrar quê erro cometido pelo Tribunal *a quo* na fixação equitativa em 20% do valor mensal de MOP\$150.000,00 que a Ré vinha pagar até DEZ2016, como a percentagem correspondente à remuneração da Autora, enquanto gestor de negócios alheios.

Assim sendo, não merece censura a fixação equitativa nos termos em que foi feita na sentença recorrida.

6. Das prestações vincendas

Conforme se vê nas conclusões do petitório de recurso, a recorrente só avançaria com esse pedido, identificada por e), da condenação da Ré nas prestações vincendas referentes ao período posterior a JUN2017 sob a condição de que se o Tribunal *ad quem* viesse a considerar as actividades por ela exercidas como exercício da administração do condomínio ou pelo menos prestação de serviços.

Dada improcedência de ambos os pedidos fundados nas teses que defendem o enquadramento jurídico das tais actividades ou na administração do condomínio ou no contrato de prestação de serviços, não se verificou a condição de cuja verificação depende a formulação efectiva desse pedido da condenação da Ré nas prestações vincendas.

O que nos dispensa de apreciação desse pedido.

7. Da percentagem das fracções pertencentes à Ré

Trata-se de uma questão suscitada pela Ré no recurso subordinado por ela interposto.

No fundo, está a impugnar uma afirmação conclusiva inserida na fundamentação por ter sido erradamente deduzida de um conjunto dos factos materiais, que é o seguinte:

- A Ré é proprietária de 87 fracções para comércio, quais sejam as fracções denominadas por “AC/V”, “BC/V”, “CC/V”, “DC/V”, “EC/V”, “FC/V”, “GC/V”, “HC/V”, “IC/V”, “JC/V”, “KC/V”, “LC/V”, “MC/V”, “NC/V”, “OC/V”, “PC/V”, “QC/V”, “RC/V”, “SC/V”, “TC/V”, “UC/V”, “VC/V”, “WC/V”, “XC/V”, “YC/V”, “ZC/V”, “AAC/V”, “ABC/V”, “ACC/V”, “ADC/V”, “AEC/V”, “AFC/V”, “AGC/V”, “AHC/V”, “AIC/V”, “AJC/V”, “AKC/V”, “ALC/V”, “AMC/V”, “ANC/V”, “AOC/V”, “APC/V”, “AQC/V”, “ARC/V”, “ASC/V”, “ATC/V”, “AR/C”, “BR/C”, “CR/C”, “DR/C”, “ER/C”, “FR/C”, “GR/C”, “HR/C”, “IR/C”, “JR/C”, “KR/C”, “LR/C”, “MR/C”, “NR/C”, “OR/C”, “PR/C”, “QR/C”, “RR/C”, “SR/C”, “TR/C”, “UR/C”, “VR/C”, “WR/C”, “XR/C”, “YR/C”, “ZR/C”, “AAR/C”, “ABR/C”, “ACR/C”, “ADR/C”, “AER/C”, “AFR/C”, “AGR/C”, “AHR/C”, “AIR/C”, “AJR/C”, “AKR/C”, “ALR/C”, “AMR/C”, “ANR/C”, “AOR/C”, todas do prédio denominado por Edifício Millionaire Garden, sito em Macau, RAE, com os n.ºs 65, 103, 107 da Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, e pelos n.ºs 23, 25 e 27 do Pátio do Túnel, descritas na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 21790 a fls. 47 do Livro B91, e inscritas na matriz predial sob o n.º 71614 (cfr. fls. 31 a 128). *(alínea A) dos factos assentes)*
- A Ré é titular de 13/109 da fracção autónoma A2, destinada ao estacionamento, do mesmo prédio, a qual corresponde a 10.69% de todo o Edifício. (fls. 132, 136 e 138). *(alínea B) dos factos assentes)*
- As 87 fracções autónomas referidas na al. A. correspondem a 13.1% de todo o Edifício. *(alínea C) dos factos assentes)*

Desse conjunto de factos o Tribunal *a quo* retira a conclusão de que:

.....

Está assente que o valor das fracções autónomas e dos lugares de estacionamento pertencente à Ré correspondem a 23,79% (10,69% + 13,1%) do valor total do condomínio.

.....

Como foi já referido, o valor das fracções autónomas e dos lugares de estacionamento pertencente à Ré correspondem a 23,79% do valor total do condomínio. Assim, a Ré deve apenas suportar 23,79% das mesmas, ou seja, MOP\$89.896,90 (23,79% x MOP\$377.877,00).

Para a Ré, ora recorrente, perante a factualidade assente, não é correcta afirmar que os lugares de estacionamento pertencentes à Ré correspondem a 10,69% do valor total do condomínio, uma vez que a percentagem de 10,69% representa o valor relativo percentual da fracção autónoma A2, destinada ao estacionamento, do valor total de todas as fracções integrantes do edifício.

Trata-se de uma questão de interpretação do facto assente de que a Ré é titular de 13/109 da fracção autónoma A2, destinada ao estacionamento, do mesmo prédio, a qual corresponde a 10.69% de todo o Edifício.

Não obstante ser algo ambígua a descrição desse facto assente, isto é, se a expressão "a qual" que precede a oração adjectiva "corresponde a 10,69% de todo o Edifício" é a quota-parte de 13/109 da fracção autónoma A2 ou é a totalidade da própria fracção autónoma A2, o certo é que o registo predial já nos habilita a afirmar que a Ré é titular de 13/109 da fracção autónoma A2 e

que a fracção autónoma A2 tem valor relativo percentual correspondente a 10,69% de todas as fracções autónomas do edifício.

Portanto, o valor percentual da quota-parte, pertencente à Ré, da propriedade da fracção autónoma, relativo a todas as fracções autónomas do edifício, deve ser apenas 1,27%, conforme apurado pela aplicação da seguinte fórmula:

$$13/19 \times 10,69\% = 1,27\%$$

Assim, tem razão a recorrente e não é de manter essa afirmação conclusiva, de modo a que essa passe a ser modificada nos termos seguintes:

Está assente que o valor das fracções autónomas e dos lugares de estacionamento pertencente à Ré correspondem a 14,37% (1,27% + 13,1%) do valor total do condomínio.

.....

Como foi já referido, o valor das fracções autónomas e dos lugares de estacionamento pertencente à Ré correspondem a 14,37% do valor total do condomínio. Assim, a Ré deve apenas suportar 23,79% das mesmas, ou seja, MOP\$54.300,92 (14,37% x MOP\$377.877,00).

Procede assim esta parte do recurso subordinado e a parte dispositiva deve ser modificada em conformidade.

Em conclusão:

1. Tendo a Ré sido demandada enquanto um dos comproprietários

de uma das fracções autónomas de um edifício constituído em propriedade horizontal quanto a despesas realizadas sobre a mesma fracção autónoma, qualquer que seja a situação jurídica em que a Autora vem defender ser susceptível de integrar a causa de pedir, ou seja, administração do condomínio, prestação de serviço, gestão de negócio ou enriquecimento sem causa, é sempre impertinente a invocação pela Ré, para suscitar a ilegitimidade passiva, do normativo do artº 1332º/1 do CC, que visa regular os encargos resultantes da administração do condomínio dos edifícios constituídos em propriedade horizontal e não a repartição dos encargos entre os comproprietários de uma mesma fracção autónoma.

2. Nos termos do disposto no artº 1329º do CC, quer no regime de administração simples quer no de administração complexa, a legitimação de uma entidade para o exercício da administração do condomínio carece sempre de ter uma base jurídica de legalidade, de uma investidura legal e formal, e nunca apenas de uma base meramente factual.
3. Podem ser tidos como declaração negocial tácita factos materiais quando deles se pode deduzir com toda a probabilidade actos significativos de uma manifestação de vontade.
4. Só ocorre a nulidade de sentença por falta de fundamentação quando se verifica a omissão absoluta dos fundamentos de facto e de direito, e não quando estes sejam deficientes, errados ou incompletos.

Tudo visto resta decidir.

III

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em:

- Julgar improcedente o recurso principal;
- Jugar parcialmente procedente o recurso subordinado, revogando o decidido no ponto 1. da parte dispositiva, e em substituição passar a condenar a Ré pagar à Autora a quantia de MOP\$54.300,92, acrescidos dos juros à taxa legal a partir de 25 de Julho de 2017 até integral e efectivo pagamento; e
- Manter na íntegra tudo quanto da sentença recorrida não impugnado ou impugnado sem êxito.

Custas do recurso principal pela Autora e custas do recurso subordinado pela Ré na proporção de decaimento, fixada em 1/2.

Registe e notifique.

RAEM, 01JUL2021

Lai Kin Hong
Fong Man Chong
Ho Wai Neng