

Processo nº 326/2025

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **03 de Julho de 2025**

Recorrentes: **Os Condóminos do Edifício “A”**

Recorrido: **B**

*

**ACORDAM OS JUÍZES DO TRIBUNAL DE SEGUNDA
INSTÂNCIA DA RAEM:**

I. RELATÓRIO

B, com os demais sinais dos autos,
vem instaurar acção declarativa sob a forma de processo ordinária contra,

Condóminos do Edifício “A” também, com os demais sinais dos autos.

Pedindo o Autor que sejam declaradas nulas ou, subsidiariamente, anuladas as deliberações que constavam dos pontos 3 a 9 da ordem de trabalhos, tomadas na Assembleia Geral de Condóminos realizada em 11.09.2021.

Proferida sentença foi a acção decidida nos seguintes termos:

- a) Não se conhece do pedido genérico de declaração de anulação dos

actos praticados em execução das deliberações dos condóminos aqui impugnadas e absolvem-se os réus desta parte da instância;

- b) Julga-se a acção parcialmente procedente e, em consequência, anulam-se as deliberações impugnadas (tomadas pela assembleia geral do condomínio do edifício “A” na sua reunião de 11/9/2021) de constituição de fundos de reserva, de criação de contribuição adicional para prover tais fundos e de autorização do órgão de administração do condomínio a utilizar tais fundos, deliberações referidas nos pontos 4), 5) e 8) da ordem de trabalhos da referida reunião constante da acta de fls. 50 a 59 dos autos.
- c) Absolvem-se os réus do demais peticionado pelo autor.

Não se conformando com a sentença proferida vieram os Réus e agora Recorrentes interpor recurso, apresentando as seguintes conclusões e pedidos:

1. Constitui objecto do presente recurso a Sentença do TJB, de 11/11/2024, na parte em que anulou as deliberações relativas aos pontos 4), 5) e 8) da ordem de trabalhos, concernentes: (1) à constituição do f.c.r.; (2) à criação de contribuição adicional para prover tal fundo; (3) à autorização do órgão de administração do condomínio para utilização de tal fundo, da reunião de 11/9/2021, da a.g.c. do edifício “A”;

QUESTÃO PREJUDICIAL – VIOLAÇÃO DO ÂMBITO DOS PODERES DE COGNIÇÃO DO TRIBUNAL NO QUE RESPEITA À RESPOSTA DADA AOS QQ 10.º E 11.º, COM

CONCOMITANTE VIOLAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DO DISPOSITIVO E DO CONTRADITÓRIO

2. A Sentença recorrida padece da invalidade decorrente do vício de excesso de pronúncia, resultante do facto de o Tribunal Colectivo ter procedido indevidamente à admissão de facto essencial, com inobservância das condições estabelecidas na norma do artigo 5.º/3 do CPC, violando, conseqüentemente, os princípios dispositivo e do contraditório;
3. Considerando que os QQ 10.º e 11.º envolvem matéria de direito, relativa à interpretação de declaração constante do aviso convocatório, o Tribunal Colectivo passou a entender o teor dos mesmos como contendo a matéria de facto, respeitante à vontade real da entidade convocadora;
4. A vontade real da entidade convocadora é facto que não fazia parte do acervo dos factos quesitados, de outra forma o Tribunal Colectivo não teria necessidade de afirmar, por um lado, que os referidos quesitos encerram uma questão de direito e que, por isso, que não deveriam ser respondidos neste local e, por outro, que, *“em ordem a permitir que não falte o apuramento dos factos necessários à decisão da questão de Direito, deve entender-se que o teor dos quesitos 10.º e 11.º como contendo a matéria de facto respeitante à vontade real da entidade convocadora”*;
5. Tal facto não chegou a ser também alegado pelo Autor;
6. O Tribunal Colectivo, na admissão de tal facto, infringiu o âmbito dos seus poderes de cognição, tal como, para a hipótese de se estar perante facto essencial complementar ou facto instrumental, violou

a norma do artigo 5.º do CPC;

7. Apesar de a vontade real da entidade convocadora poder ser considerado facto instrumental, se através dele se procurasse a demonstração de facto quesitado, a verdade é que, no caso dos autos, o Tribunal Colectivo o considera como facto essencial e nuclear para a decisão da causa, dado que, tal como resulta da fundamentação dada, o Tribunal não recorre à “vontade real da entidade convocadora” para a demonstração de qualquer facto essencial quesitado, na sua função probatória instrumental, mas antes para dar esse mesmo facto como provado, como se essa “vontade real” fosse o facto alegado;
8. E é facto essencial e fundante da decisão de anulação, pois que é também com base nele que se sustenta a decisão de anulação das deliberações aqui em causa;
9. Tal facto não é facto complementar ou concretizador de outros que o Autor tenha alegado e que se encontrem quesitados, dado que a complementaridade e concretização afere-se em relação aos factos que tenham sido efetivamente alegados pela parte, não os tendo alegado, não existe complementaridade ou concretização, mas simplesmente factos novos que não cabem na estrutura do preceito do artigo 5.º/3 do CPC;
10. Pelo que, não observando as condições previstas na lei, extravasou o Tribunal Colectivo o âmbito dos poderes cognitivos que a lei lhe confere, violando o princípio do dispositivo, tal como consagrado no artigo 5.º do CPC;

Sem conceder,

11. Mesmo que se entenda que se trata de facto essencial complementar ou concretizador, a sua admissibilidade implica violação do condicionalismo legal estabelecido para tal;
12. Para a admissibilidade de tais factos, impõe a lei e se sufraga unanimemente na jurisprudência, que os mesmos resultem da instrução e discussão da causa e que o tribunal, antes de efectuar o respectivo aproveitamento, conceda à parte interessada a possibilidade de sobre eles se pronunciar e à parte contrária facultado o exercício do contraditório, concedendo-lhe a possibilidade de arrolar novos meios de prova sobre tais factos, com o que se pretende impedir a possibilidade de decisões-surpresa;
13. O Tribunal Colectivo não sinalizou às partes a sua intenção de proceder ao aproveitamento de tal facto resultante da instrução, nem deu ao Autor a possibilidade de se pronunciar sobre a admissibilidade do mesmo, nem aos Recorrentes a faculdade do exercício do contraditório, permitindo-lhes a possibilidade de arrolar novos meios de prova sobre o referido facto;
14. Mesmo que as testemunhas tenham deposto sobre tal matéria, tal não é suficiente para cumprir a exigência do contraditório aqui em causa, pois que o fizeram-se de forma incidental, no âmbito da demonstração dos factos quesitos, nomeadamente dos QQ 10.º e 11.º, de onde não consta o facto a que acabou por se responder, nem era exigível que, antecipando o juízo valorativo do Tribunal, as partes tivessem de prever a possibilidade de o Tribunal vir a retirar desses depoimentos um novo facto essencial para a decisão da causa;

15. De acordo com as regras processuais, cabia ao Autor o ónus de alegar e provar os factos essenciais necessários à procedência do pedido por si formulado e, não o fazendo, é ele quem deve sofrer os efeitos do incumprimento de tal ónus, não cabendo ao Tribunal suprir tal falta, como parece fazer quando afirma “*em ordem a permitir que não falte o apuramento dos factos necessários à decisão da questão de Direito controvertida pelas partes*”;
16. Pelo que o Tribunal Colectivo excedeu o âmbito dos seus poderes de cognição, violando o princípio do dispositivo, tal como não garantido o exercício do contraditório, nem o direito de prova;
17. Do que resulta a existência de uma nulidade processual que inquina o douto Ac. proferido e, conseqüentemente, a douta Sentença recorrida que nele se apoiou, uma vez que tal facto, não alegado pelo Autor, não podia ser considerado pelo Tribunal sem que as partes tivessem tida a oportunidade de se pronunciar sobre o mesmo e de arrolar novos meios de prova, violando, conseqüentemente, o princípio do contraditório;

Sem conceder,

ERRO DE JULGAMENTO NA DECISÃO DA MATÉRIA DOS QQ 10.º E 11.º

18. A resposta dada à matéria dos QQ 10.º e 11.º, relativa à vontade real da entidade convocadora, padece de erro de julgamento;
19. Contrariamente à conclusão do douto Colectivo, não é verdade que a entidade convocadora tenha querido convocar a a.g.c. para deliberar a constituição de três fundos de reserva, não estando a parte hotel obrigada a contribuir para cada uma deles;

20. Tal erro assenta no facto de o raciocínio do Tribunal Colectivo que conduz a tal conclusão radicar em premissas, também elas erradas;
21. O Tribunal Colectivo parte do pressuposto errado de que a entidade convocadora, com o aviso convocatório, visava convocar a a.g.c., entre o mais, para a constituição do f.c.r.;
22. A entidade convocadora, ainda que tal possa não ter sido expreso da forma mais adequada, nunca quis convocar a a.g.c. para a constituição de qualquer fundo;
23. A a.g.c. não carece de ser convocada para o fim específico da constituição do f.c.r., dado que a mesma resulta de imposição legal e a existência do referido fundo resulta automaticamente da aprovação do orçamento do condomínio, que inclui a contribuição para o f.c.r., da abertura da conta bancária para o efeito e do depósito nesta das contribuições a ele dirigidas;
24. A entidade convocadora é uma pessoa colectiva, com experiência de vários anos e especializada na gestão de condomínios, tal como resultou provado em audiência;
25. Tal reunião foi convocada, entre o mais, para a nomeação dos membros do órgão de administração, condição necessária, desde logo, para arrecadar receitas e proceder à abertura da conta bancária para o f.c.r.; a aprovação do orçamento, incluindo a aprovação da contribuição para o f.c.r., aprovação de regras de gestão do f.c.r., e para a aprovação das despesas a efectuar pela conta do f.c.r.;
26. Com tal reunião, no que respeita ao f.c.r., procurava a entidade convocadora regularizar a situação do condomínio junto do Instituto para Habitação, cumprindo-se, pela primeira vez, as regras

relativas ao f.c.r., tal como se reconhece na fundamentação da resp. Q 13.º, tal como o estabelecimento de um mecanismo que fosse adequado à gestão do referido fundo no contexto das circunstâncias específicas do condomínio aqui em causa;

27. Assim é que, de específico, se convocou a a.g.c. para a aprovação da contribuição de 10% para o f.c.r. e para a aprovação de três contas bancárias do mesmo fundo;
28. A aprovação desta contribuição, porque «*havia interesse na “sanação” perante o Instituto da Habitação da questão da falta de aprovação do fundo comum de reserva*», (cfr. fundamentação da resp. Q13.º) e porque “*actualmente, o valor de contribuição para fundo comum de reserva não está incluído nas prestações devidas para pagamento de encargos de condomínio*” (esclarecimento do ponto 4) da ordem de trabalhos), uma vez que “*o orçamento era feito de acordo com as práticas anteriores*” (fundamentação da resp. Q5.º) e “*sob a gestão dos anteriores responsáveis, quer dos actuais, até à data da reunião de 11/9/2021, não foi constituído o fundo comum de reserva do prédio*” (al. N) dos Factos Assentes);
29. A aprovação das três contas bancárias correspondia a uma regra de gestão adequada a dar resposta concreta e eficiente à gestão do f.c.r., no contexto de um condomínio revestido de grande complexidade, como se provou;
30. Concretamente, um edifício formado por quatro partes distintas, todas compostas por uma multiplicidade de fracções autónomas, à excepção da parte-Hotel; funcionando nesta de uma unidade hoteleira de 5 estrelas, obedecendo a regras exigentes; existência de

partes e equipamentos comuns afectados ao uso exclusivo dos condóminos de cada das referidas três partes, por exemplo, elevadores, corredores, átrios, com excepção da parte-Hotel que não beneficie com condóminos em particular do uso exclusivo de parte ou equipamentos comuns, e tratar-se de um edifício com cerca 30 anos de vetustez (resp. QQ 10.º e 11.º, 15.º, 16.º e al. C) dos Factos Assentes);

31. A solução das referidas três contas, uma por cada parte do condomínio com pluralidade de fracções autónomas, constituía um mecanismo prático, adequado com vista a viabilizar e agilizar a realização de despesas urgentes e inadiáveis, nas partes e equipamentos, onde se poderiam suscitar dúvidas relativamente à natureza de tais partes ou equipamentos, obstando ou dificultando à realização dessas despesas, mobilizando, desde logo, os fundos existentes na conta bancária da parte respectiva, e deixando para momento posterior o esclarecimento de tal questão e quem deveria suportar tais custos: o condomínio do edifício, através das quatro contas, conjuntamente e em partes iguais, ou apenas os condóminos da referida parte, pedindo-se a devolução das quantias do f.c.r. despendidos e retirados da referida conta;
32. E mencionava-se três contas bancárias e não quatro, quantas as partes que compõem o condomínio, com multiplicidade de fracções autónomas, porque a parte-hotel é constituída por uma única fracção, não se colocando, relativamente a ela, os problemas referidos;
33. E isto apenas com vista a permitir uma eficiente utilização dos

dinheiros do f.c.r. e evitar que dúvidas relativamente à natureza dessas partes e equipamentos comuns afectados ao uso exclusivo dos condóminos de uma parte do condomínio pudesse dificultar ou retardar a realização de obras urgentes e necessárias nessas partes ou equipamentos do condomínio;

34. No mais, as três contas e as contribuições do titular da fracção-hotel responderiam, conjuntamente e em partes iguais, no custeio das despesas a realizar nas partes e equipamentos comuns do condomínio;
35. Para além de que era um mecanismo que permitia um controlo mais rigoroso dos movimentos de dinheiro (receitas e dispêndios), provenientes de cada parte do condómino (Hotel, centro comercial, habitação e estacionamento automóvel), permitindo um imediato acesso por parte da administração aos respectivos montantes, em caso de deliberação da a.g.c. a autorizar a utilização de conta de determinada parte do condomínio, tal como permitindo um mais fácil controlo por parte dos condóminos;
36. O problema que se suscitou na reunião da a.g.c. teve que ver apenas com o facto de estar em causa a abertura de três contas e não quatro, como deveria ser, segundo o entendimento de condóminos presentes, inclusive dos representantes do Autor, o que foi aceite pelo titular da fracção autónoma-hotel, tendo-se aprovado a abertura de mais uma conta, para o depósito das contribuições para o f.c.r. do titular desta fracção;
37. Incorre em erro o Tribunal Colectivo ao não distinguir adequadamente actos de “constituição” do f.c.r. de actos de “gestão”

do mesmo fundo, sendo, evidentemente, realidades diferentes, tanto do ponto de vista lógico, legal, como prático;

38. Incorre em erro o Tribunal Colectivo ao entender que, no caso dos autos, era “irrelevante se a quantia monetária é guardada em um ou vários locais”, pois que claramente se justifica, no contexto do condomínio aqui em causa, pelas razões invocadas, aspecto que o Tribunal não considerou, a existência de várias contas bancárias;
39. A lei ao estabelecer a obrigatoriedade da existência de conta bancária específica para o f.c.r., não está a impedir que haja mais do que uma conta bancária para o efeito, o que claramente pretende impedir é que se utilize a mesma conta para depósito de todas as contribuições e, principalmente, a impedir a utilização de contas particulares para esse efeito;
40. Não sendo relevante para a entidade convocadora convocar a a.g.c. para deliberar a constituição de um ou mais fundos, já era absolutamente necessário convocá-la para fixar o montante destinado a preencher o valor legal para o f.c.r., como também para o estabelecimento da regra de gestão do referido fundo, concretamente, através da abertura das referidas contas bancárias e o modo da sua utilização, competências estas que apenas pertencem à a.g.c.;
41. Nem de qualquer norma da Lei n.º 14/2017, nem dos concretos problemas que a entidade convocadora pretendia resolver, nem da experiência da entidade convocadora, se pode extrair que esta quis convocar os condóminos “para deliberarem sobre a constituição de três fundos de reserva”, mas, antes, que quis convocá-los para, entre

o mais, aprovar a contribuição de 10% para o f.c.r. e a regra de gestão do mesmo fundo, através da abertura de três contas bancárias do mesmo fundo, permitindo dar uma resposta adequada à grande complexidade funcional do que se reveste o edifício “A”, bem como viabilizar de forma prática e eficaz as regras relativas ao f.c.r.;

42. O Tribunal Colectivo erra também quando afirma que *«saber se o “criador” do aviso convocatório quis convocar para deliberar a constituição de um fundo ou de três consiste em saber se quis destinar as provisões ao custeio de todas as despesas ou a custear apenas um grupo delimitado de entre todas»*;
43. Contrariamente ao que supõe o Tribunal Colectivo, não existe uma repartição das contribuições em função das despesas a custear, dado que todos os condóminos contribuem para o mesmo fundo e o mesmo fundo responde pelas despesas que deve responder, as previstas no artigo 10.º/1 do diploma aqui em causa, pelo que existe um único fundo e não vários, como, erradamente, considera o Tribunal Colectivo e o Tribunal recorrido;
44. Sendo tais despesas, no caso dos atos, para serem custeadas, conjuntamente e em partes iguais, através das quantias depositados nas três contas e das contribuições para o f.c.r. da responsabilidade do proprietário da fracção-hotel e, tomada a deliberação, com as quantias depositados nas quatro contas;
45. O Tribunal Colectivo e o Tribunal recorrido erram quando consideram a entidade convocadora quis que cada parte do condomínio suportasse apenas as despesas com as partes comuns que lhe são “conexas” e, portanto, que as contas bancárias são

estanques e que cada uma delas correspondesse a um f.c.r., havendo tantos fundos quantas as contas bancárias;

46. O Tribunal recorrido erra quando considera que tais contas foram criadas com vista a substituir o f.c.r. que a lei impõe para cada condomínio, dado que o f.c.r. é apenas um, sendo o mesmo formado pelas quantias monetárias depositados em cada uma das quatro contas bancárias;
47. As contas bancárias nada têm que ver com a constituição do f.c.r., mas tão-só e apenas como a forma de gerir as quantias depositadas nas referidas contas, que são quantias do f.c.r.;
48. Não é correcta a ligação necessária que o Tribuna recorrido faz entre “conta bancária” e “fundo comum de reserva”, nada impedindo, de pondo de vista lógico, legal e prático, como sucede nos presentes autos, a existência de um único f.c.r. com o respectivo valor depositado em 4 contas bancárias;
49. Na determinação da vontade real da entidade convocadora, pelas razões referidas, o Tribunal Colectivo devia ter dado relevância ao texto do aviso convocatório, pois que o mesmo é susceptível de manifestar a vontade real da entidade convocadora, principalmente, quando, como reconhece o Colectivo, os textos em língua chinesa e em língua portuguesa divergem, sendo só a versão portuguesa a mencionar “três fundos” e não “um fundo com três contas”, seria importante descobrir a razão de ser dessa divergência e se a mesma era relevante;
50. Os dois textos não podem ser colocados ao mesmo nível, porque a versão em língua chinesa corresponde ao original do documento,

redigido por funcionário da entidade convocadora, que apenas domina a língua chinesa, enquanto que a versão em língua portuguesa, corresponde a uma mera tradução desse texto, tal como resultou do depoimento das testemunhas que se pronunciaram sobre a matéria, tendo os Recorrentes sempre alegado que tal tradução não era idónea a exprimir fielmente a vontade da entidade convocadora;

51. Para além de que a acta da reunião, elaborada apenas em língua chinesa, transcreve a ordem de trabalhos constante do aviso convocatório em língua chinesa e não a versão do mesmo em língua portuguesa, sendo que a *acta probant se ipse*;
52. O Q10.º foi formulado partindo do alegado pelo Autor, tendo por base o ponto 4) do aviso convocatório na sua versão em língua português, enquanto que o Q11.º reproduz o mesmo ponto 4) do texto original, em língua chinesa, o que significa que o teor dos dois textos divergentes, reconhecido pelo Tribunal, foi transportada para os dois quesitos, aos quais o Tribunal respondeu de forma conjunta;
53. As razões invocadas para afastar a relevância do texto não são razoáveis e adequadas, pois que a língua chinesa permite expressar adequadamente o singular e o plural, bastante a utilização de um quantificador numeral cardinal, como acontece na segunda parte do texto do ponto 4) da ordem de trabalhos;
54. A primeira parte desse texto é susceptível de traduzir-se nos seguintes termos: “Discutir e deliberar sobre a constituição do fundo comum de reserva, no valor de 10% (a atual contribuição de gestão não inclui o Fundo Comum de Reserva)”;

55. A segunda parte do mesmo texto deve traduzir-se de forma seguinte: “Discutir e deliberar sobre a constituição do fundo comum de reserva, de 10% (a atual contribuição de gestão não inclui o fundo comum de reserva) e a constituição de três contas do fundo comum de reserva para o Centro Comercial, Residencial e Estacionamento (excluindo o Hotel)”;
56. A resposta dada aos QQ 10.º e 11.º não se coaduna com o que efetivamente foi afirmado pelas testemunhas em audiência de julgamento;
57. A vontade real equivale ao querer efectivo, manifestado pela entidade convocadora no momento da elaboração do aviso convocatório, e não a uma vontade conjectural ou hipotética, isto é, ao querer que teria manifestado, caso soubesse que aquele não poderia ser cumprido;
58. Todas as testemunhas, C (Translator 3 - Recorded on 16-Apr-2024 at 10:00:00 - 147:44, 152:30, Recorded at 15:01:17-28:05 e 29:55), D (id.:102:22) e E (Recorded on 22-Apr-2024, at 9:54:28-92:10), afirmaram claramente que subjacente ao aviso convocatório estava a criação de três contas do f.c.r. (e não de três f.c.r.), onde eram depositadas as contribuições dos condóminos pertencentes a cada uma das referidas partes do condomínio;
59. Sendo que o depoimento de F não poderia deixar de ser determinante no sentido de uma resposta diferente da que foi dada aos referidos quesitos, uma vez que foi quem procedeu à elaboração do aviso convocatório e à ordem de trabalhos;
60. Se se tratava de determinar a “vontade real da entidade

convocadora”, como pretendeu o Tribunal Colectivo, e se a vontade real corresponde ao querer efectivo manifestado pela entidade convocadora no momento da elaboração do aviso convocatório, então, independentemente desse vontade se encontrar ou não viciada, nunca o Tribunal Colectivo poderia ter formado a sua convicção no sentido de dar a resposta que deu aos referidos quesitos;

61. Se as testemunhas afirmaram, em audiência de julgamento, que se tratava apenas de um fundo com três contras contributivas, com vista a uma mais adequada gestão do fundo comum de reserva, não se vê como é que o Tribunal Colectivo poderia concluir, com base nesses mesmos depoimentos, que os depoimentos das testemunhas *“apontam claramente para que o convocador tivesse querido convocar para deliberar a constituição de três fundos de três diferentes origens e com três diferentes destinos, embora gerido por uma só entidade...”* e, portanto, na resposta aos referidos quesitos que *«a entidade convocadora quis convocar os condóminos para deliberarem sobre a constituição de “três fundos de reserva”...»*;
62. O Tribunal Colectivo, contrariamente ao por si pretendido, não respondeu sequer sobre vontade real da entidade convocadora, mas antes, sobre a vontade hipotética ou conjectural dessa entidade, sendo que esta é uma vontade construída, aquilo que se teria querido, provavelmente, se soubesse que não se poderia realizar a vontade real;
63. Os depoimentos prestados em audiência deveriam levar à conclusão

de que a entidade convocadora quis convocar a a.g.c. para deliberar sobre a abertura de três contas bancárias relativas ao f.c.r.;

64. Essa seria também a única resposta que estaria em consonância com a resposta dada ao Q34.º-B e à al. H) dos Factos Assentes;
65. Pelo que o Q10.º deveria ter sido respondido negativamente e o Q11.º deveria ter sido respondido em sentido positivo;

ERRO DE JULGAMENTO NA APRECIÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO QUE ALICERÇA A DECISÃO DE ANULAÇÃO E CONSEQUENTE ERRO DE JULGAMENTO DE DIREITO

66. O Tribunal recorrido incorreu em erro de julgamento da matéria de facto, no que respeita ao facto que serviu de fundamento ao dispositivo e, em consequência, em erro de julgamento de direito;
67. Na definição do elenco dos factos que servem de base à aplicação do direito e à decisão da causa, o Tribunal recorrido considerou que se “Provou também que foi deliberado constituir quatro fundos parciais e autónomos que abrangem a totalidade do condomínio;
68. O Tribunal recorrido, na elaboração da sentença recorrida, incorreu em erro na determinação da matéria de facto considerada relevante para a decisão de direito, violando a norma do artigo 562.º/3 do CPC;
69. Na elaboração da sentença, o Tribunal não está limitado aos factos apurados, nos termos do artigo 556.º do CPC, podendo ainda indicar outros factos, mas apenas nos termos da norma referida;
70. Compulsado o elenco de factos dados como provados, verifica-se que, contrariamente ao afirmado pelo douto Tribunal, não foi dado

- como provado que tenha sido “deliberado constituir quatro fundos parciais e autónomos que abrangem a totalidade do condomínio”;
71. Pelo contrário, foi dado como provado que “*a deliberação sobre o ponto 4) da ordem de trabalho, relativo à constituição do fundo comum de reserva, com quatro fontes contributivas, foi aprovada com 84,4701% de votos a favor, 3,4588% de votos contra e sem abstenções, correspondentes ao valor do condomínio*”;
72. O Tribunal recorrido deveria ter considerado na decisão o facto do Q34.º-B, de onde resulta que foi aprovada a constituição do fundo comum de reserva, com quatro contas contributivas, por ser o facto que se encontra dado como provado, e não considerar como provado que foi deliberado constituir quatro fundos parciais e autónomos que abrangem a totalidade do condomínio, porque tal facto não foi dado como provado pelo Tribunal Colectivo;
73. O Tribunal recorrido não podia afastar o facto que recebeu resposta positiva pelo duto Colectivo, por outro, de sinal contrário, que não chegou sequer a ser quesitado;
74. Nos termos da lei, o tribunal, no momento da sentença, só pode considerar como provados determinados factos, se os mesmos resultarem de provas que lhe cumpre conhecer nesse momento, isto é, apenas se tais factos resultarem de documentos com força plena, se forem admitidos por acordo ou confissão das partes;
75. Noutros termos, o juiz não pode, na fase de elaboração da sentença, dar como provados factos com base em provas de livre apreciação, provas cujo exame crítico já foi feito no momento do julgamento da matéria de facto, mas apenas com base em provas resultantes de

presunções legais, documentos com força probatória plena, ónus probatórios, e factos admitidos por acordo ou confissão das partes;

76. Pelo que, tendo a resposta positiva ao Q34.º-B sido dada com base em prova documental sem força probatória plena e em prova testemunhal, tal como resulta da fundamentação à resposta deste quesito, não se tendo dado como provado qualquer outro facto relativo à deliberação sobre os pontos 4) e 5 da ordem de trabalhos, tendo-se dado como não provado que foi apenas discutida e aprovada a constituição de três fundos comuns de reserva e que não foi deliberado discutir e deliberar a constituição de quatro fundos comuns de reserva (cfr. resp. QQ 12.º e 14.º), não existindo provas de que, no momento da sentença o tribunal devesse conhecer, o Tribunal recorrido não devia considerar tal facto que considerou, nem devia repetir o exame crítico que já havia sido feito na decisão sobre a matéria de facto, feito nos termos do artigo 256.º/2;

Sem conceder,

77. Mas mesmo que se entendesse que o douto Tribunal poderia considerar tal facto, no momento da elaboração da Sentença recorrida, tal facto não poderia ser considerado como “facto provado”, mas antes como “facto não provado”;
78. Tal resultado não poderia resultar, como se viu, do aviso convocatório e da ordem de trabalhos a ordem de trabalhos, porque com eles nunca se pretendeu “deliberar a criação de fundos de reserva, apenas a cargo dos condóminos titulares de uma parte das fracções autónomas do mesmo condomínio e destinados a custear despesas relativas apenas a uma parte determinada da totalidade das

partes comuns do mesmo condomínio”, como erradamente se entende na Sentença recorrida;

79. Considera-se erradamente que há quatro fundos, porque se aprovaram provisões com quatro diferentes origens e com quatro diferentes destinos;
80. A verdade é que um único fundo, formado pelas contribuições pagas por todos os condóminos, as quais se encontram depositadas nas contas bancárias relativas às partes respectivas, sendo, portanto, aquele representado pela soma das dotações das quatro contas e destinando-se tais verbas de tais contas, conjuntamente e em partes iguais, a suportar as despesas a efectuar nas partes e equipamentos comuns de todo o condomínio;
81. Servindo, para além disso, cada conta - e é essa, como se viu, a justificação para existência de quatro contas, - para suportar, desde logo, as despesas a realizar nas partes ou equipamentos comuns afectados ao uso exclusivo dos condóminos de cada uma dessas partes, desbloqueando-se eventuais obstáculos resultantes de dúvidas quanto à natureza dessas partes e equipamentos, deixando-se para momento ulterior o esclarecimento sobre quem deve suportar tais despesas: o f.c.r., fazendo-se o acerto entre as quatro contas, ou os condóminos da parte em questão, pedindo a devolução das quantias despendidas;
82. As referidas contas constituem, tal como se afirmou, apenas o mecanismo considerado adequado, a fazer face à complexidade de que se reveste o condomínio do edifício “A”, nomeadamente, a existência de partes e equipamentos comuns afectados ao uso

- exclusivo dos condóminos de cada uma das partes do condomínio, podendo caber a estes os encargos relativos a essas partes, tal como resulta das normas dos artigos 8.º/1-1) e 15.º/3 do diploma aqui em causa, facilitando o registo de fluxos financeiros pagos por cada parte do edifício e permitindo o mais fácil e rigoroso controlo dos referidos movimentos de quantias por parte de todos os condóminos;
83. A deliberação recorrida, ao autorizar a abertura das quatro contas do f.c.r., não põe em causa a finalidade deste fundo, dado que não está em causa fazer face apenas e certas e determinadas despesas, como se afirma na douta Sentença recorrida, mas antes a todas as despesas, mobilizando, conjuntamente e em partes iguais, as quatro contas bancárias;
84. Não afronta o f.c.r., antes pressupõe a sua existência e aprova o valor global do mesmo e o valor da contribuição de cada condómino, tal como estabelece a lei;
85. Não viola o interesse público que está subjacente à criação do f.c.r., antes, pelo contrário, melhor garante a sua consecução, na medida em que permite a realização das despesas necessárias e urgentes num edifício multifuncional, independentemente, das questões que se possam levantar relativamente a quem tenha de suportar a final tais despesas;
86. Não violenta a vontade do “condómino contribuidor”, tal com se afirma na douta Sentença recorrida, porque, no caso dos autos, tal deliberação foi aprovada por ampla maioria, os representantes do Autor apoiaram que se abrisse mais uma conta bancária para a parte-hotel e o Autor ainda hoje considera que existe apenas um

único f.c.r. (cfr. doc. 1);

87. Não se destina a criar fundos comuns de reserva parcelares e autónomos, em substituição do f.c.r. obrigatório, como erradamente se afirma na douda Sentença recorrida, porque a abertura das referidas contas bancárias, tal como se afirmou, nada tem que ver com a constituição do f.c.r., mas apenas com a sua adequada gestão, e, portanto, nunca poderiam tais contas ter o alcance que o Tribunal lhe dá de significarem vários fundos parcelares em substituição do f.c.r.;
88. Com tal deliberação não se pretende “desligar” do todo partes comuns do condomínio, que não é possível, para as enquadrar apenas num sector, tal como equivocadamente se afirma na douda Sentença recorrida, na medida em que visa apenas melhor executar, as normas dos artigos 8.º/1-1) e 15.º/3, o que o doudo Tribunal recorrido não chega sequer a considerar;
89. O exemplo dado na Sentença recorrida do “um pilar estrutural do edifício do condomínio abalroado por um veículo no parque de estacionamento”, não tem qualquer prestabilidade para justificar a decisão proferida, dado que o mesmo é um elemento estrutural do edifício e não está afectado ao uso exclusivo dos condóminos da parte-estacionamentos, razão por que a sua reparação teria de ser suportada, em conjunto e em partes iguais, pelas quatro contas do condomínio;
90. O exemplo dado é claramente esclarecedor do equívoco em que incorre o Tribunal recorrido, levando à aplicação das normas convocadas, para anular a deliberação, numa situação em que as

mesmas claramente não deveriam ser aplicadas;

91. A Sentença recorrida padece invalidade por em erro de julgamento da matéria de facto (*error facti*), na apreciação dos factos provados e, conseqüentemente, em erro de julgamento de direito (*error juris*);

ERRO DE JULGAMENTO DA MATÉRIA DE DIREITO

92. Constitui matéria jurídica apreciar se determinada asserção quesitada consubstancia questão de direito;
93. A Sentença recorrida incorre em erro de julgamento da matéria de direito, na medida em que o douto Ac. sobre a matéria de facto considera tratar-se de questão de direito a matéria quesitada sob os QQ10.º e 11.º, quando na realidade se trata de matéria de facto;
94. Tais quesitos não contém uma questão relativa à interpretação do conteúdo dos pontos 4) e 5) das duas versões da ordem de trabalhos e, por isso não se suscita uma questão de direito, mas, antes, verdadeiramente, uma questão de facto;
95. O que se pretendia com os referidos quesitos era que se desse como provado tão-somente o texto que constava dos referidos dois pontos da ordem de trabalhos, tanto no original, em língua chinesa, quanto na tradução em língua portuguesa, e não a interpretação desse texto;
96. Em situação análoga, nomeadamente, no que respeita aos pontos 3) e 7) da ordem de trabalhos, o douto Tribunal seleccionou a respectiva matéria como factos assentes (cfr. als. *F*) e *G*) da especificação), o que não aconteceria se se tratasse de matéria de direito;
97. O que se pergunta nos QQ 10.º e 11.º não é sobre o sentido do conteúdo dos pontos 4) e 5), mas antes sobre o que constava desses

pontos, tanto no original como na sua tradução, tal como sucedeu com a matéria das referidas alíneas dos Factos Assentes, tanto assim é que o Q11.º se limite a transcrever o ponto 4) do original, em língua chinesa, manifestação clara de que não se pretendia o sentido dessa formulação, mas apenas saber se esse texto correspondia ou não ao ponto 4) do original do aviso convocatório, nessa versão;

98. O Tribunal Colectivo, errando na qualificação jurídica da matéria quesitada, ao não responder aos referidos quesitos por considerar que os mesmos contêm matéria de direito e ao responder a matéria não quesitada, incorre em erro de julgamento de direito e faz incorrer o douto Ac. em nulidade por exceder os seus poderes de cognição, dado que não responde ao que se lhe pedia que respondesse e responde ao que não se lhe pedia que respondesse;
99. E por não ser inválida a deliberação aqui em causa, também não é invalidade, conseqüentemente, a deliberação relativa à autorização de utilização das feridas contas bancárias por parte do órgão de administração, a qual foi anulada por conseqüente.
100. A douta Sentença recorrida viola, nomeadamente, as normas dos artigos 1336.º do CC, 5.º e 562.º/3 do CPC e 7.º/2-4), 8.º/1-1)-2), 10.º/1/3/5/6, 15.º/1/3, 22.º-5)-7)-9), 34.º/ 2, 43.º 7) do Lei n.º 14/2007, tal como o princípio dispositivo e o princípio do contraditório, consagrados nos artigos 3.º/3 e 5.º/2 do CPC.

TERMOS EM QUE, com o douto suprimento de

V. Exas., se requer se dignem V. Exas. conceder provimento ao presente recurso e, em consequência:

- Revogar a Sentença recorrida, proferindo nova decisão aos QQ 10.º e 11.º e ao facto indicado como provado (deliberado constituir quatro fundos parciais e autónomos) constituiu a base da decisão recorrida, nos termos das normas do artigo 629/1/2/3 do C.P.C., e negando provimento à acção na parte aqui em causa;

Sem conceder,

- Suprir as nulidades invocadas, com fundamento na violação dos poderes de cognição do tribunal, no que respeita à resposta dada aos QQ 10.º e 11.º e, conseqüente, violação do princípio do contraditório, e com fundamento na violação da norma do artigo 562.º/3, negando provimento à acção, ou ordenando a baixa do processo com vista ao suprimento das referidas nulidades.

Contra-alegando veio o Autor e agora Recorrido apresentar as seguintes conclusões e pedidos:

1. Os Recorrentes não se conformam com a decisão recorrida, na parte em que determinou a anulação das deliberações aprovadas na reunião da Assembleia Geral do Condomínio do Edifício A (“reunião da AGC”) relativas aos pontos 4), 5) e 8) da ordem de trabalhos, tendo invocado os vícios 1) de excesso de pronúncia; 2) de erro de julgamento na decisão da matéria dos quesitos 10.º e 11.º; e 3) de erro de julgamento na apreciação da matéria de facto e conseqüente erro de julgamento de direito;
2. A douta Sentença *a quo* julgou a acção parcialmente procedente e, em conseqüência, anulou as deliberações impugnadas de 1) constituição de fundos de reserva; 2) de criação de contribuição

adicional para prover tais fundos; e 3) de autorização do órgão de administração do condomínio a utilizar tais fundos;

3. Conforme consta das alegações do recurso, os Recorrentes pretendem também impugnar a dita Sentença na parte em que anulou as deliberações relativas aos referidos pontos 2) e 3); no entanto, não se afigura que os Recorrentes tenham apresentado alegações nesse sentido, pelo que o âmbito do recurso deve limitar-se apenas à parte da sentença que anulou a deliberação de constituição de fundos comuns de reserva;
4. Os Recorrentes consideram que houve excesso de pronúncia relativo à resposta aos quesitos 10.º e 11.º, na medida em que a declaração de vontade da entidade convocadora não foi alegada pelo Autor;
5. O excesso de pronúncia apenas se verifica quando o tribunal conheça de matéria situada para além das “questões temáticas centrais”, integrantes do *thema decidendum*, que é constituído pelo pedido ou pedidos, causa ou causas de pedir e excepções;
6. Os quesitos 10.º e 11.º correspondem ao conteúdo do aviso convocatório e a um facto essencial que o Autor alegou e que incluiu, necessariamente, a declaração de vontade da entidade convocadora, e a resposta dada pelo duto acórdão sobre a matéria de facto cabe no âmbito dos quesitos 10.º e 11.º, não havendo qualquer excesso de pronúncia;
7. Mesmo que se tratasse de uma questão de direito, ainda que a expressão “三個共同儲備基金戶口” significasse “3 contas bancárias”, o que não se concede, o resultado seria sempre o mesmo,

o Tribunal *a quo* iria dar seria considerar provado o quesito 11.º, uma vez que resulta dos depoimentos das testemunhas que foram criadas 3 “*contas bancárias*” e que, atendendo às origens e aos destinos destes fundos, estamos perante fundos comuns de reserva distintos, que são proibidos pela Lei n.º 14/2017;

8. Toda a impugnação dos Recorrentes está assente nas respostas dadas aos quesitos 10.º e 11.º, tendo invocado uma série de argumentos para demonstrar que o ponto 4) da ordem de trabalhos da reunião da AGC em causa consiste na constituição de um fundo comum de reserva com três contas bancárias;
9. Quanto à redação adoptada no aviso convocatório, o ponto 4) da ordem de trabalhos refere a “三個共同儲備基金戶口” e “constituição de 3 fundos comuns de reserva do condomínio”;
10. A versão chinesa “三個共同儲備基金戶口” deve ser entendida como “três fundos comuns de reserva”, o que também resulta da tradução do aviso convocatório, feita pela própria entidade convocadora;
11. Durante a discussão do ponto 4) da ordem de trabalhos, os Representantes do Autor opuseram-se à criação destes três fundos comuns de reserva (bem como do fundo de reserva para o Hotel) e insistiram, por várias vezes, que a lei só permite a constituição de um único fundo de reserva, tendo referido “「P14-07」, 「P14-10」及「P15-07」授權代表人對獨立設立商業中心、住宅及停車場三個共同儲備基戶專款專項提出質擬”, “建議設立一個共同儲備基金” e “需要設立酒店、商業中心、住宅及停車場四個部分

之共同儲備基金” - Cfr. pontos ii), iv e x) do ponto 4) da ordem de trabalhos;

12. Se a convocação se destinasse a constituir um único fundo comum de reserva com três contas bancárias diferentes, as testemunhas dos Recorrentes que foram inquiridas em audiência, para concordarem com essa tese, e estiveram na reunião da AGC poderiam ter dado a mesma explicação na reunião da AGC, mas tal não aconteceu - como consta da respectiva acta -, pois nenhum dos presentes falou sobre esta nova “variante” de fundo comum de reserva;
13. Pelo contrário, o representante da sociedade gestora do condomínio, ora testemunha dos Recorrestes, Sr. F, respondeu no sentido de que a constituição de três fundos comuns de reserve serve para fazer contagens e pagamentos distintos – “另外，酒店中座7樓至22樓 (...) 部分項目如中央冷氣、水、電、電梯為獨立單分，可分開計費，而發電機、消防系統無法進行分割。故此建立三個獨立儲備基金戶口，專款專項之理由。以便日後劃分各項維修款” (ponto v do ponto 4) da ordem de trabalhos) - Cfr. ponto v do ponto 4) da ordem de trabalhos);
14. Os Recorrentes tentam confundir e inverter a verdade dos factos, para justificar que a aprovação dessas “contas” *“correspondia a uma regra de gestão adequada a dar resposta concreta e edificante à gestão do f.c.r., no contexto de um condomínio revestido de grande complexidade (...) adequado com vista a viabilizar e agilizar a realização de despesas urgentes e inadiáveis, nas partes e equipamentos, onde se poderiam suscitar dúvidas relativamente à*

natureza de tais partes ou equipamentos, (...), mobilizando, desde logo, os fundos existentes na conta bancária da parte respectiva, deixando para momento posterior o esclarecimento de tal questão e quem deveria suportar tais custos: o condomínio do edifício, através das quatro contas, conjuntamente em partes iguais, ou apenas os condóminos da referida parte, pedindo-se a devolução das quantias do f.c.r. despendidas e retiradas da referida conta” (sublinhado nosso) - Cfr. pontos 28 e 31 das conclusões dos Recorrentes;

15. Invertem as regras de experiência comum e do bom senso da gestão do condomínio, tornando a exceção numa regra geral, partindo logo do pressuposto da impossibilidade de distinguir as partes comuns das partes próprias de cada um dos condóminos, pelo que criaram 3 contas para custear as despesas relativas a cada uma das partes e deixam para momento posterior a decisão sobre quem é responsável pelas despesas;
16. Com o devido respeito, o Autor confessa-se surpreendido com a capacidade de imaginação dos Recorrentes, visto que o Código Civil explica bem o que deve entender-se por fundo comum de reserva e partes comuns;
17. Pretendem ainda as Recorrentes, através dos depoimentos das suas testemunhas, demonstrar que todos eles disseram que foi constituído apenas um fundo comum de reserva e não três;
18. Tal como o douto Tribunal referiu, e bem, importa “*saber se o criador do aviso convocatório quis convocar para deliberar a constituição de um fundo ou três, consiste em saber se quis destinar*

as provisões ao custeio de todas as despesas ou a custear apenas um grupo delimitado de entre todas”;

19. O que está em causa não é a utilização da expressão “três contas”, mas saber em que se traduzem essas três contas ou três fundos em termos substantivos;
20. Os depoimentos das testemunhas dos Recorrentes demonstram que não conhecem e confundem as expressões e os conceitos jurídicos referidos na Lei n.º 14/2017;
21. A testemunha C defendeu, mais do que uma vez, que no edifício A existem sub-condomínios (1:49:06-1:49:41 e 2:31:22-2:32:08 da gravação Recorded on 16-Apr-2024 at 10.00.22 (4CDC!E4G02820319));
22. As testemunhas C e F, ao serem perguntadas sobre a forma de composição de 10% dos fundos comuns de reserva, responderam que a sociedade gestora do condomínio, de boa fé, contribui com mais 5% dos encargos pagos pelo condóminos para formar o fundo comum de reserva, tratando dos encargos como receitas próprias da sociedade gestora do condomínio (2:47:58-2:47:45 da gravação Recorded on 16-Apr-2024 at 10.00.22 (4CDC!E4G02820319) e (1:45:10-1:45:55 da gravação Recorded on 22-Apr-2024 at 09.54.28 (4CLBL^6G02820319));
23. É fácil de constatar que as testemunhas não entendem os conceitos jurídicos previstos na Lei n.º 14/2017 e não sabem em que consiste o fundo comum de reserva do condomínio;
24. A Lei n.º 14/2017 define o fundo comum de reserva em função do seu destino, estipulando o n.º 1º do seu artigo 10.º que “*É obrigatória*

a constituição de um fundo comum de reserva do condomínio para suportar as despesas imprevistas, as despesas que tenham por fim evitar a perda, destruição ou deterioração das partes comuns e as que sejam indispensáveis para a sua conservação e reparação”;

25. O artigo 54.º do mesmo diploma estabelece que *“em acréscimo ao fundo comum de reserva do condomínio, relativo às partes comuns de todo o condomínio, devem ser constituídos fundos de reserva próprios para cada subcondomínio, respeitantes às partes comuns de cada subcondomínio, com conta bancária específica para cada fundo”;*
26. Assim, para saber se estamos perante a constituição de um fundo comum de reserva com três ou quatro contas bancárias ou a constituição de três ou perante quatro fundos comuns de reserva distintos, independentemente da expressão utilizada, é preciso atender se os mesmos se destinam a *suportar as despesas imprevistas, as despesas que tenham por fim evitar a perda, destruição ou deterioração das partes comuns das respectivas partes e as que sejam indispensáveis para a sua conservação e reparação;*
27. Conforme os depoimentos das testemunhas C (1:48:36-1:49:41; 2:30:30-2:32:08, 2:32:41-2:33:59, 2:47:05-2:47:45 da Gravação: Recorded on 16-Apr-2024 at 10.00.22 (4CDC!E4G02820319)), D (1:47:16-1:48:07 da Gravação: Recorded on 16-Apr-2024 at 15.01.17 (4CDM#PBW02820319) e F (1:35:57-1:37:55 e 2:40:29-2:41:08 da Gravação: Recorded on 22-Apr-2024 at 09.54.28 (4CLBL^6G02820319)), todas elas referiram expressamente que as

quantias de cada uma das “contas bancárias” se destinam às despesas das partes comuns próprias das respectivas partes, pelo que, em termos substantivos, a explicação dada pelas testemunhas mostra que estamos perante fundos comuns de reserva distintos e não de um fundo comum de reserva com diferentes contas bancárias;

28. Pelo exposto, afigura-se ao Recorrido que o douto Tribunal *a quo* não incorreu em erro de julgamento da matéria de facto, na apreciação dos factos provados;
29. Tendo sido aprovados diferentes fundos comuns de reserva, essa deliberação aprovada na reunião da AGC teria de ser anulada, como sucedeu;
30. De acordo com o disposto no artigo 10.º da Lei n.º 14/2017, está prevista a obrigação da constituição de apenas um fundo comum de reserva para um único condomínio, *cuja ratio legis* é precisamente a de suportar as despesas imprevistas; as despesas que tenham por fim evitar a perda, destruição ou deterioração das partes comuns e as que sejam indispensáveis para a sua conservação e reparação;
31. Mesmo em relação aos condomínios que adoptem o regime de administração complexa, nem por isso o artigo 54.º da Lei n.º 14/2017 dispensa a constituição do fundo de reserva comum, antes pelo contrário, para além de eventuais fundos de reservas próprios para cada subcondomínio - nos casos de administração complexa -, é sempre necessário constituir o fundo comum de reserva para todo o condomínio;
32. Assim, a dita Sentença decidiu e bem que a lei “*proíbe a assembleia geral do condomínio em administração simples de*

deliberar a criação, apenas a cargo dos condóminos titulares de uma parte das fracções autónomas do mesmo condomínio, de fundos de reserva destinados a custear despesas relativas apenas a uma parte determinada da totalidade das partes comuns do mesmo condomínio. Isso resulta da tipificação legal dos encargos de condomínio a suportar pelos condóminos, onde não consta a possibilidade de criação de fundos de reserva não comuns a todos os condóminos (...) de modo que, se houver despesas que apenas devem ser suportadas por uma parte dos condóminos, não devem ser suportadas pelo fundo comum de reserva, não poderá criar-se para elas, contra a vontade de qualquer condómino que deva contribuir, “fundo autónomo ou sectorial de reserva” diferente do comum (...) Acresce que, se não é possível a criação de tais fundos sectoriais, muito menos será possível se a criação destes fundos se destinar a substituir o fundo comum obrigatório, como ocorre no caso dos presentes autos”;

33. Finalmente, os Recorrentes juntaram, em sede do recurso e sem explicação plausível, uma carta do Autor posterior à data da Sentença ora recorrida que não tem nada a ver com o objecto do presente recurso, pelo que não deve ser ordenado o seu desentranhamento;
34. Nos termos *supra* expostos, deve ser negado provimento ao recurso interposto pelos Recorrentes;
35. O Recorrido requer a ampliação do objecto do recurso nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 590.º, n.º 4 do artigo 599.º e n.º 5 do artigo 613.º do Código do Processo Civil, entendendo que o Tribunal

a quo devia ter dado como provados os quesitos 29.º e 30.º e que há meios probatórios fortes para dar como provados os mesmos quesitos;

36. Os quesitos 29.º e 30.º têm os seguintes conteúdos: “*A minuta do contrato de administração referido no ponto 7 da ordem de trabalho não foi facultada aos condóminos presentes durante a reunião da Assembleia Geral do Condomínio, não foram minimamente explicados e deliberados o objecto do contrato, discriminado pelas acções, e tarefas contratadas; bem como a retribuição dos serviços, as condições e forma de pagamento?*” e “*Em relação à ordem de trabalho n.º 7, só a identidade do prestador de serviços e a duração do contrato são conhecidos pelos autor e outros condóminos, na medida em que estas informações se encontram descritas expressamente no aviso convocatório*”;
37. A fundamentação dada pelo Tribunal a consiste em “*Tratando-se de um facto negativo, sempre de prova mais difícil, não encontrou o tribunal na análise que fez da prova produzida qualquer elemento que lhe permitisse alcançar convicção segura face à clara divergência da prova testemunhal*”;
38. Resulta dos depoimentos das testemunhas, Dr. G (1:58:08-1:59:10 da Gravação: Recorded on 09-Apr-2024 at 09.45.48 (4C5%A9IW02820319)_join), Dr. H (2:42:34-2:43:10 da mesma gravação), Dr. I (00:38:46-00:39:30 da Gravação: Recorded on 09-Apr-2024 at 15.13.15 (4C57@N#G02820319)) e Dra. J (2:42:02 - 2:43:06 da mesma gravação) que tiveram intervenção na reunião da AGC em causa, incluindo a intérprete da testemunha H, disseram

que ou não viram outros documentos em cima da mesa para além dos boletins de votos, ou então não viram o contrato de administração, pelo que os quesitos 29.º e 30.º devem ser dados como provados;

39. Sendo dados como provados os referidos quesitos, deve ser apreciada a questão de saber se a deliberação da aprovação para celebrar o contrato de prestação de serviços de gestão deve ser anulada;
40. A Lei n.º 14/2017 permite, nos termos do seu artigo 49.º, que a Assembleia Geral do Condomínio pode deliberar a contratação de empresário comercial que preste serviços de administração de condomínios, a fim de auxiliar os membros da administração a exercer as suas funções;
41. A mesma Lei sujeita a dita contratação a uma deliberação concreta e detalhada sobre os aspectos especificados no seu artigo 49.º, n.º 2 e não basta uma mera deliberação no sentido de aprovar à contratação com um determinado empresário comercial em abstracto;
42. O artigo 49.º, n.º 2 dispõe expressamente que, quando se trata da contratação de empresário comercial que preste serviços de administração de condomínios, a assembleia geral do condomínio deve deliberar, pelo menos, sobre 1) a identidade do prestador de serviços; 2) a duração do contrato; 3) o objecto do contrato, com discriminação das acções e tarefas contratadas; 4) a retribuição dos serviços, as condições e forma de pagamento;
43. Olhando para o conteúdo do ponto 7 da ordem de trabalhos na acta da Assembleia Geral do Condomínio, facilmente se constata que

apenas foi identificado o prestador de serviços e referida a duração do contrato, na medida em que estas informações já constavam do aviso convocatório e não foram registados na acta o objecto do contrato, com discriminação das acções, e tarefas contratadas, qual o valor da retribuição pelos serviços de gestão e as condições e forma de pagamento;

44. É de registar que, atendendo a que a empresa de gestão do condomínio é também a proprietária maioritária com 72.116% do prédio A - Cfr. facto assente d), o que parece consubstanciar um evidente conflito de interesses, uma vez que, na qualidade de condómina, pode decidir o valor que vai receber na qualidade de empresa de gestão do condomínio e qual a forma de pagamento;
45. Como tal, a aprovação do ponto 7) da ordem de trabalhos viola o artigo 49.º; n.º 2 da Lei n.º 14/2017 e, por conseguinte, essa deliberação deve ser anulada.

Termos em que, e nos mais de Direito, deve ser negado provimento ao duto recurso interposto pelos Recorrentes e dado provimento à ampliação do objecto do recurso, nos termos do disposto nos artigos 590.º, n.ºs 1 e 2, 599.º, n.º 4 e 613.º, n.º 5 do Código de Processo Civil, procedendo-se às alterações referidas na decisão de facto, nos termos do artigo 629.º, n.º 1, al. a) do mesmo Diploma e declarando a nulidade da deliberação do ponto 7) da ordem de trabalhos da reunião da AGC em causa, ou se assim não se entender ser revogada a decisão, substituindo-se por outra que reflecta a prova produzida nos autos.

Pelos Recorrentes foi deduzida oposição à ampliação do objecto do recurso com o fundamento de não ser admissível nos termos em que foi formulada.

Foram colhidos os vistos.

Da ampliação do âmbito do recurso.

Requerendo a ampliação do objecto do recurso vem o Autor, agora Recorrido, impugnar a decisão sobre a matéria de facto quanto aos quesitos 29º e 30º da Base Instrutória, e consequentemente o erro de julgamento quanto à deliberação nº 7, voltando a pugnar pela anulação da mesma.

Sobre esta matéria regula o nº 1 e 2 do artº 590º do CPC que aqui se transcreve:

Artigo 590.º

(Ampliação do âmbito do recurso a requerimento do recorrido)

1. Se forem vários os fundamentos da acção ou da defesa, o tribunal de recurso conhece do fundamento em que a parte vencedora decaiu, desde que esta o requeira, mesmo a título subsidiário, na respectiva alegação, prevenindo a necessidade da sua apreciação.

2. Pode ainda o recorrido, na respectiva alegação e a título subsidiário, arguir a nulidade da sentença ou impugnar a decisão proferida sobre pontos determinados da matéria de facto, não impugnada pelo recorrente, prevenindo a hipótese de procedência das questões por este suscitadas.

Compulsada a p.i. o pedido formulado pelo Autor é o seguinte:

- a) Seja decretada nula a deliberação relativa ao ponto 3 da ordem de trabalho, nos termos do artigo 34.º, n.º 1, alínea 4) e nos termos do artigo 34.º, n.º 1, alínea 2), por violação do disposto no artigo 22.º, n.º 5), todos da Lei n.º 14/2017;
- b) caso assim não se entenda, seja anulada a deliberação relativa ao ponto 3 da ordem de trabalho, por violar o disposto nos artigos 25.º e 43.º, n.º 1 al. 2) da Lei n.º 14/2017.
- c) Sejam anuladas as deliberações relativas aos pontos 4 a 5 da ordem de trabalho, por violarem o disposto nos artigos 8.º, 9.º e 10.º do Lei n.º 14/2017, conjugados com o artigo 1323.º do Código Civil;
- d) Seja anulada a deliberação relativa ao ponto 6 da ordem de trabalho, por violar o disposto nos artigos 17.º, n.º 1 e 25.º da Lei n.º 14/2017;
- e) Seja anulada a deliberação relativa ao ponto 7 da ordem de trabalho, por violar o disposto no artigo 49.º, n.º 2 da Lei n.º 14/2017;
- f) Sejam anuladas as deliberações relativas aos pontos 8 a 9 da ordem de trabalho, por serem consequências inevitáveis da anulação das deliberações relativas aos pontos 4 a 5 da ordem de trabalho;
- g) Sejam anulados todos os actos praticados em execução daquelas deliberações;
- h) Sejam condenados os Réus em custas e procuradoria;
- i) Sejam citados os Réus na pessoa dos membros do Órgão da Administração do Condomínio, para, querendo, contestarem.

Na decisão recorrida não se conheceu do pedido formulado em g) do qual foram os Réus absolvidos da instância e julgou-se a acção parcialmente procedente anulando-se as deliberações constantes do ponto 4), 5) e 8).

O Recurso interposto foi da decisão da matéria de facto quanto aos quesitos 10º e 11º da base Instrutória os quais estão directamente relacionados com a decretada anulação das deliberações indicadas (deliberações constantes do ponto 4), 5) e 8).

Por sua vez a ampliação do objecto do recurso versa sobre os Quesitos 29º e 30º da Base Instrutória os quais estão relacionados com a deliberação constante do ponto nº 7, relativamente à qual foi a acção julgada improcedente.

A decisão sobre o ponto nº 7 da deliberação tal como resulta da sentença nada tem a ver com a deliberação sobre os pontos 4), 5) e 8), sendo certo que a decisão sobre estes foi desfavorável aos Recorrentes e antes Réus e a do ponto 7) foi desfavorável ao Autor e agora Recorrido.

Ora, com a ampliação do objecto do recurso o que se pretende é que a parte vencedora volte a ver apreciado fundamentos em que decaiu ou cuja apreciação ficou prejudicada por ter obtido vencimento com base num outro dos fundamentos que invocou, mas cuja reapreciação em sede de

recurso lhe estava vedada por ter obtido vencimento relativamente a esse pedido, não podendo recorrer.

No caso em apreço o Autor tinha legitimidade para recorrer da parte em que decaiu na sentença quanto ao ponto 7) da deliberação, mas optou por não o fazer, nem interpôs recurso subordinado.

Por outro lado, a matéria do ponto 7) da deliberação não tem relação alguma com a matéria dos pontos 4), 5) e 8) da deliberação,

Destarte, não é admissível a ampliação do objecto do recurso nos termos em que foi formulada.

Do objecto do recurso.

Interposto recurso pelos originais Réus, agora Recorrentes, vêm estes impugnar a decisão da matéria de facto quanto às respostas dadas aos quesitos 10º e 11º da Base Instrutória invocando a violação dos poderes de cognição do Tribunal no que respeita à resposta dada, violação dos princípios do dispositivo e do contraditório, erro de julgamento da matéria destes quesitos, e consequentemente erro de julgamento na matéria de direito.

Cumpre, assim, apreciar e decidir.

II. FUNDAMENTAÇÃO

Sendo impugnada a decisão sobre a matéria de facto impõe-se começar a apreciação das questões a decidir pela apreciação desta.

Do recurso quanto à impugnação da matéria de facto no que concerne às respostas dadas aos quesitos 10º e 11º da Base Instrutória.

Nos quesitos 10º e 11º da Base Instrutória perguntava-se o seguinte:

10.º

Os pontos 4) e 5) da ordem de trabalhos referem-se à constituição de “três fundos comuns de reserva” para as zonas de Comércio (ou seja, as fracções autónomas utilizadas como escritórios), de Habitação e de Estacionamento, constituído por deduções correspondentes a 10% das contribuições dos condóminos, não estando o Hotel obrigado a contribuir para qualquer fundo de reserva?

11.º

O ponto 4) da ordem de trabalho é: 討論並決議設立共同儲備基金 10% (現行管理費不包括共同儲備基金) 設立商業中心、住宅及停車場三個共同儲備基金戶口專款專項，不包括酒店?

A tradução literal para Português do que se encontra escrito em Chinês no quesito 11º é o seguinte:

O ponto 4) da ordem de trabalho é: Discutir e decidir criar um fundo de reserva comum de 10% (a taxa de administração actual não inclui o fundo de reserva comum) e criar três contas de fundo de reserva comum para centros comerciais, edifícios residenciais e estacionamento excluindo hotel?

A resposta dada a esta matéria e respectiva fundamentação pelo Tribunal “a quo” foi a seguinte:

«**Provado que** ao escrever os pontos 4) e 5) da ordem de trabalhos a entidade convocadora quis convocar os condóminos para deliberarem sobre a constituição de “três fundos de reserva”, não estando o Hotel obrigado a contribuir para qualquer deles, sendo:

- um destinado a ser provido por deduções correspondentes a 10% das contribuições dos condóminos titulares das fracções destinadas a escritórios, destinado a ser depositado numa conta bancária autónoma e destinado a ser despendido para suportar despesas com as partes comuns do condomínio localizadas na parte do edifício destinada a escritórios;

- outro destinado a ser provido por deduções correspondentes a 10% das contribuições dos condóminos titulares das fracções destinadas a habitação, destinado a ser depositado numa outra conta bancária autónoma e destinado a ser despendido para suportar despesas com as partes comuns do condomínio localizadas na parte do edifício destinada a habitação;

- outro destinado a ser provido por deduções correspondentes a 10% das contribuições dos condóminos titulares das fracções destinadas a estacionamento automóvel, destinado a ser depositado numa outra conta bancária autónoma e destinado a ser despendido para suportar despesas com

as partes comuns do condomínio localizadas na parte do edifício destinada a estacionamento automóvel.

Fundamentação: Em rigor, a questão colocada nos quesitos 10º e 11º consiste em saber como deve ser interpretado o aviso convocatório, designadamente os seus pontos 4) e 5). Se deve ser interpretado no sentido de convocar os condóminos para deliberarem a constituição de um único fundo comum de reserva a ser “guardado” em três contas bancárias distintas ou no sentido de convocar para deliberar a constituição de três fundos comuns de reserva, cada um deles a ser “guardado” numa conta bancária distinta.

Assim vistas as coisas, a questão quesitada trata-se de uma questão de Direito: o sentido com que deve valer juridicamente um acto jurídico de declaração de vontade feita na forma escrita por determinada pessoa. Nesse caso, a questão não deveria ser respondida nesta sede de decisão de matéria de facto (negrito nosso). Porém, em ordem a permitir que não falte o apuramento dos factos necessários à decisão da questão de Direito controvertida pelas partes, sem prejudicar as garantias processuais destas quanto à discussão contraditória da questão e sem extravasar o âmbito dos poderes de cognição do tribunal em matéria de facto, deve entender-se o teor dos quesitos 10º e 11º como contendo a matéria de facto respeitante à vontade real da entidade convocadora – a sociedade comercial prestadora dos serviços de gestão do condomínio denominada A, Limitada.

A declaração de vontade foi feita em duas línguas, não sendo exactamente coincidentes os sentidos literais dos ambos os textos utilizados das duas línguas. É facto notório que uma das línguas é aqui mais utilizada que a outra. É também facto notório que uma das línguas é menos variável

que a outra quanto à variação das suas palavras em género e número, estando aqui em causa apenas a variação em número: singular ou plural.

Se isso não bastasse em dificuldade, acresce que o facto a apurar é também esquivo à sua demonstração. Trata-se de um facto interno: - a vontade real. Se a exteriorização da vontade em texto escrito de duas línguas díspares é factor de imprecisão, a própria vontade real é difícil de sondar.

O que seja um “fundo” é mais objectivo e mais fácil de definir, sendo familiares o Fundo de Garantia Automóvel e Marítimo, o Fundo de Garantia Salarial, o Fundo de Segurança Social, etc.. O que define um fundo é uma determinada quantia monetária com origem comum e destino comum e gerido por uma determinada entidade. É irrelevante se a quantia monetária é guardada em um ou em vários locais. No caso dos autos, não há dúvidas sobre quem gere o fundo, ou seja, a mesma entidade que gere o condomínio. Também não há dúvidas sobre a origem tripartida do fundo: os condóminos titulares das fracções destinadas a escritórios, a habitação e a estacionamento. Então, saber se o “criador” do aviso convocatório quis convocar para deliberar a constituição de um fundo ou de três consiste em saber se quis destinar as provisões ao custeio de todas as despesas ou a custear apenas um grupo delimitado de entre todas.

Pois bem, as testemunhas que sobre esta questão depuseram foram unânimes no sentido de as provisões feitas por determinado condómino para o fundo se destinarem a custear apenas despesas nas partes comuns localizadas na parte do edifício a que pertence a fracção autónoma do condómino contribuidor. Estes depoimentos apontam claramente para que o convocador tivesse querido convocar para deliberar a constituição de três

fundos de três diferentes origens e com três diferentes destinos, embora geridos por uma só entidade.

O teor dos referidos depoimentos é coerente com a firme convicção do “convocador” já atrás referida no sentido que o edifício é, de facto, repartido em quatro partes autónomas e independentes que não “vestem” nada bem com a situação jurídico-formal.

Foi neste quadro processual e probatório que se formou a convicção do tribunal quanto aos quesitos 10º e 11º.».

Realçámos a negrito o comentário feito na fundamentação da resposta dada a estes dois quesitos perante o que ali se perguntava, tendo o Mmº Juiz que a redigiu optado por entender estes quesitos visavam “interpretar” os pontos 4 e 5 da ordem de trabalhos que constavam do aviso convocatório, e acrescentamos nós, da Acta da Assembleia Geral, pois é sobre as deliberações tomadas que versa a acção.

Comprendemos a perplexidade perante estes quesitos, pois estando dado por assente na alínea E dos factos assentes o aviso convocatório, ali se dando por reproduzida a cópia dos mesmos que consta de fls. 29 a 37 nas duas línguas oficiais Chinês e Português, com todo o respeito por posição contrária, não conseguimos descortinar qual a utilidade dos quesitos 10º e 11º uma vez que o que ali se pergunta consta literalmente dos respectivos avisos convocatórios.

No seguimento da perplexidade sentida pelo colega que redigiu a fundamentação da decisão da matéria de facto,

acrescentaríamos que se o que se queria perguntar era se quando no aviso em Português se escrevia 3 fundos se tinha em mente apenas um fundo e no aviso em Chinês quando se dizia um fundo se pretendia dizer 3, salvo melhor e mais avalizada opinião a pergunta haveria de ser diferente.

Aqui chegados, se estava dada por assente e reproduzido o teor dos avisos convocatórios, a nossa perplexidade é outra: Para que é que servem os quesitos 10º e 11º? Pois da sua redacção não resulta que lhes estivesse subjacente querer perguntar se quando se escreveu “x” se queria dizer “Y”.

Logo, assim sendo, o que resulta evidente perante os quesitos 10º e 11º é que outra resposta não lhes podia ser dada que não fosse: “Provado que o que consta dos pontos 4) e 5) da ordem de trabalhos tem a redacção que consta dos avisos convocatórios em Língua Chinesa e em Língua Portuguesa que foram dados por reproduzidos na alínea E) dos Factos Assentes.”

Não se respondendo assim, face à pergunta feita nestes dois quesitos, a resposta dada estaria em contradição com o facto assente sob a alínea E) dos factos assentes.

Por outro lado, reitera-se, em momento algum se perguntava se quando se disse três se queria dizer um, ou o inverso, pelo que, a interpretação destes quesitos como perguntando qual seria a vontade real da entidade convocadora não tem neles qualquer suporte material, indo muito para além do respectivo conteúdo.

Tudo o quanto se alega acerca da redacção do ponto 4) da ordem de trabalhos e da evidente divergência na redacção em Língua Chinesa e em Língua Portuguesa é matéria a ser apreciada aquando da decisão de direito – tal, aliás, como o Mm^o colega no Tribunal a quo já referia -, tanto mais que, a causa de pedir quanto às deliberações relativas aos pontos 4) e 5) da ordem de trabalhos é que se deliberou em sentido contrário ao que a lei autoriza e não que se tenha tomado uma decisão sem que a mesma constasse da ordem de trabalhos (salvo no que concerne ao “quarto” fundo ou conta contributiva) no que concerne a esta questão da aprovação de um ou de três fundos de reserva do condomínio, o que, mais inútil ainda torna esta discussão.

A ser assim, não adianta de muito à solução da acção saber se da ordem de trabalhos constava deliberar sobre a constituição de um fundo ou de três, sendo já relevante saber qual o sentido do que se deliberou.

Assim sendo, sem necessidade de outras considerações por inútil se mostrar tudo quanto se alega acerca desta matéria, impõe-se julgar procedente a impugnação da matéria de facto quanto às respostas dadas a estes dois quesitos passando a mesma a ser a indicada, corrigindo-se infra a decisão sobre a matéria de facto neste sentido (alínea v) da factualidade assente que corresponde à reprodução da resposta dada aos quesitos 10^o e 11^o da Base Instrutória).

a) Dos factos

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

- a) O autor é proprietário das fracções autónomas “P14-07”, “P14-08”, “P14-09”, “P14-10”, “P15-07”, “P15-08”, “P15-09”, “P15-10”, “P16-07”, “P16-08”, “P16-09”, e “P16-10”, todas para escritório, do edifício denominado “A” (o “Prédio”), em regime de propriedade horizontal, com os n.ºs XX da Avenida da XX, n.ºs XX da Rua de XX e n.ºs XX da Alameda XX, inscrito na matriz predial sob o artigo 73.230 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XX, a fls. XX do Livro XX, aí registadas a seu favor sob as inscrições 14XX7G, 14XX1G, 16XX6G e 16XX2G.
- b) Dentro do referido Prédio, as fracções autónomas para escritório encontram-se localizadas numa torre própria e representam um valor percentual de 15.4225% da totalidade do Prédio.
- c) A parte do Hotel, fracção autónoma “P001”, composta por XX, XX e XX andares pertence, desde 2007, à A, Limitada.
- d) A 有限公司, em português, A, Limitada e, em inglês, A Limited, proprietária do Hotel denominado A Hotel, anteriormente designado como Hotel A, tem uma quota correspondente a 72.116% do Prédio e foi, até 11 de Setembro de 2021, a Administradora de facto do Edifício Macau A (doravante a “Administradora de facto”).

- e) Em finais de Agosto de 2021, foi afixado um aviso convocatório na zona de acesso aos elevadores da torre de escritórios, datado de 19 de Agosto de 2021, para a primeira reunião da Assembleia Geral do Condomínio do Prédio a fim de deliberar sobre os 10 pontos constantes da ordem de trabalhos, que consta da convocatória – Cfr. Documento de fls. 29 a 37, que se dá por integralmente reproduzido.
- f) O ponto 3 da ordem de trabalho tem como objecto “Discutir e deliberar sobre aprovação do orçamento do período de 1-1-2021 a 31-12-2021 do Edifício Macau A” (“討論並決議通過 A 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日之財務預算”).
- g) O ponto 7 da ordem de trabalho tem como objecto a discussão e a deliberação sobre a autorização a conceder ao Órgão de Administração do Edifício Macau A para contratação da “A –, Limitada” para administrar o Edifício Macau A, celebrando com a mesma empresa um contrato de administração com duração de 3 anos (12 de Setembro de 2021 a 11 de Setembro de 2024).
- h) No que diz respeito aos pontos 8 e 9, foram aprovadas as autorizações a conceder ao “Órgão de Administração do Edifício Macau A” para tratar de obras de conservação e reparação dos equipamentos comuns e das partes comuns do Edifício Macau A e do respectivo licenciamento, desde que o respectivo valor não seja superior a MOP500.000,00, cujas despesas serão suportadas pelo fundo comum de reserva, carecendo de ratificação caso o valor seja superior e para praticar, entre os actos indicados no ponto 9, as obras de reparação e beneficiação das fachadas.

- i) Conforme consta do ponto 6 da “Nota” do aviso convocatório, as “Cópias do orçamento e minutas do contrato de serviço de administração e dos contratos de seguro, referidas nos pontos 3, 6 e 7 da ordem do dia, encontram-se depositadas no seguinte local para consulta: Avenida da XX, n.º XX, Macau A, XX, XXº andar, Macau”.
- j) Em relação ao ponto 5, foi deliberado o seguinte: para além da contribuição mensal, os condóminos dever proceder ao pagamento de uma contribuição adicional de 5% para a constituição de fundo comum de reserva.
- k) Na reunião da Assembleia Geral dos condóminos que teve lugar no dia 11 de Setembro de 2021, o autor foi representado pelos seus procuradores, Dr G, Dr K, Dr L e Dr I, tendo os mesmos apresentado opiniões e sugestões durante a discussão da ordem de trabalhos, votando contra todos os pontos da ordem do dia, com excepção dos ponto 1) e ponto 2), que dizem respeito à eleição da representante do Banco M, S.A., Sra N, como Presidente da Reunião e como membro do Órgão de Administração do Edifício Macau A, abstendo-se quanto à eleição dos restantes candidatos ao Órgão de Administração.
- l) Na reunião, encontravam presentes condóminos que representavam 87,9426% do valor total do condomínio na reunião.
- m) Por despacho do STOP n.º 56/2004, foi autorizada modificação do aproveitamento do terreno onde fica o Prédio agora com a construção de um hotel, com a área bruta de construção (ABC) de 68.580m², além de escritórios, com ABC de 18.285m², habitação,

com ABC de 13.271m² e estacionamento, com ABC de 13.638m².

- n) Sob a gestão dos anteriores responsáveis, quer dos actuais, até à data da reunião de 11/09/2021, não foi constituído o fundo comum de reserva do Prédio.
- o) A fim de poder participar, discutir e votar as deliberações, o autor pediu ao Dr O, advogado com escritório em Macau, Avenida da XX, n.º XX, Edifício Macau A, XX, XXº andar, para se deslocar à morada indicada no aviso convocatório e requerer as cópias dos documentos depositados, nomeadamente as cópias do orçamento.(Q 1.º)
- p) Quando o Dr O solicitou cópias dos documentos referidos no aviso convocatório, o funcionário da Administradora de facto, Sr P (P 先生), apenas lhe exibiu uma tabela de orçamento com a enumeração de várias parcelas de despesas, sem qualquer outro documento de suporte que as justificasse (conforme consta do documento de fls. 60, que se junta e que se dá por integralmente reproduzido) e referiu-lhe que não dispunha dos contratos de prestação de serviços de administração de condomínio e do seguro a serem celebrados e que os iria obter, tendo ambos acertado que o Dr. O regressaria mais tarde. O Dr. O regressou ao local referido na convocatória, foi novamente recebido pelo Sr P (P 先生), o qual lhe exibiu minutas dos contratos de prestação de serviços de administração de condomínio e do seguro, a serem celebrados. (Q 2.º)
- q) Na mesma ocasião, o Sr. P apenas permitiu que o Dr. O tirasse uma fotografia da referida tabela do orçamento, recusando que fizesse o

mesmo com os outros documentos, alegando que a Administradora de facto não o permitia. (Q 3.º)

- r) Face à recusa expressa da prestação dos documentos relativos às contas da administração do condomínio dos anos anteriores relacionadas com as verbas do orçamento, os procuradores do autor, e outros condóminos presentes, manifestaram, logo no início da reunião da Assembleia Geral do Condomínio, a necessidade de conhecer as contas do exercício anterior para poderem discutir e deliberar sobre a aprovação ou não do orçamento, referindo que o orçamento para o próximo ano tem de ter por base esse fundamento, o que foi recusado expressamente pelo representante da Administradora de facto, também presente na reunião, alegando que o orçamento a aprovar na primeira reunião do Condomínio não requeria qualquer justificação ou fundamento e que as contas só seriam apresentadas no próximo ano. (Q 4.º)
- s) O “Projecto de orçamento” disponibilizado apenas se refere ao orçamento dos escritórios do Prédio A, LIMITADA, orçamento relativo às receitas do centro comercial (A 有限公司 商業中心預算收支賬目) e não ao orçamento de todo o Prédio. (Q 6.º)
- t) Os quatro orçamentos (documentos de fls. 60, fls. 372 a 374) foram apresentados como constituindo, na globalidade, o orçamento do condomínio do Prédio Macau A e foram colocados na mesa da reunião da assembleia geral, submetidos à discussão e votação dos condóminos na referida Assembleia Geral do Condomínio. (Q 8.º)
- u) Na reunião, não foi apenas aprovado o orçamento parcelar para

escritórios do Prédio, tendo sido também aprovados os orçamentos das Partes restantes do Prédio Macau A. (Q 9.º)

- v) Provado que o que consta dos pontos 4) e 5) da ordem de trabalhos tem a redacção que consta dos avisos convocatórios em Língua Chinesa e em Língua Portuguesa que foram dados por reproduzidos na alínea e). (Q 10.º e 11.º)
- w) Durante a reunião, não foi aceite por unanimidade qualquer alteração do ponto 4 da ordem de trabalhos, de forma a incluir a constituição de quatro fundos comuns de reserva. (Q 12.º)
- x) O Prédio constituído em regime de propriedade horizontal, é composto por 4 partes – fracções para escritórios, fracções para estacionamento, fracções para habitação e fracções para hotel. (Q 15.º)
- y) O Edifício “A” tem um único condomínio e não diversos sub condomínios, não sujeito ao regime de administração complexa. (Q 16.º)
- z) Todas as partes – Hotel, Escritórios, Estacionamento e Habitação – encontram-se ligadas entre si, partilhando as mesmas partes comuns, não existindo edifício fisicamente separados. (Q 17.º)
- aa) A fracção autónoma-Hotel (P001) integra todo o espaço físico afectado ao estabelecimento hoteleiro, incluindo todos os bens e equipamentos que fazem parte integrante da referida fracção, ou que lhe são inerentes ou conexionsados estrutural e funcionalmente. (Q 19.º)
- bb) Em matéria do seguro do prédio, antes de reunião, foram recusadas ao representante do autor, Dr O, as cópias do contrato de seguro.

(Q 24.º)

- cc) Os representantes do autor foram consultar os elementos constantes do aviso convocatório no dia anterior à reunião, pelas 16:00 horas.

(Q 31.º)

- dd) Em 8/10/2021, pelas 10:00 horas, Q, representante do Autor, dirigiu-se ao escritório da administradora, pedindo para examinar as contas relativas aos exercícios passados, tendo a empresa de administração disponibilizado todas as facturas e recibos referentes às despesas efectuadas. (Q 32.º)

- ee) Tendo o referido representante pedido uma tabela das despesas relativas ao consumo de electricidade e água do Edifício Escritórios, o que lhe foi entregue. (Q 33.º)

- ff) A deliberação sobre o ponto 3) da ordem de trabalhos foi aprovada com 79,8307% de votos a favor, 3,4588% de votos contra e com 4,6394% de abstenções, correspondentes ao valor do condomínio. (Q 34.ºA)

- gg) A deliberação sobre o ponto 4) da ordem de trabalho, relativo à constituição do fundo comum de reserva, com as quatro fontes contributivas, foi aprovada com 84,4701% de votos a favor, 3,4588% de votos contra e sem abstenções, correspondentes ao valor do condomínio. (Q 34.ºB)

- hh) As deliberações sobre os pontos 6) e 7) da ordem de trabalhos foram aprovadas com 84,4701% de votos a favor, 3,4588% de votos contra e sem abstenções, correspondentes ao valor do condomínio. (Q 34.ºC)

- ii) A administração assumiu o compromisso de suportar 5% dessa

contribuição adicional, retirando-o da sua remuneração. (Q 34.ºE)

b) Do Direito

Versando o recurso apenas quanto aos pontos 4), 5) e 8) da deliberação em causa, o segmento relevante da decisão recorrida para o efeito é apenas o seguinte:

«O autor pretende que se declarem nulas e/ou anuláveis sete deliberações da assembleia de condóminos que versaram sobre matérias de administração do condomínio de que é condómino e relativas ao orçamento, ao fundo comum de reserva, a ratificação de contratos de seguro celebrados pela anterior administração de facto e ainda relativas a poderes concedidos ao órgão de administração do condomínio.

Ao todo, o autor aponta nove vícios daquelas sete deliberações como causadores das invalidades que pretende ver judicialmente reconhecidas e declaradas.

Os réus não se defenderam por excepção, tendo-o feito apenas por impugnação, razão por que nenhuma questão exceptiva há a apreciar e decidir.

Vejamos, então, se se verificam os vícios apontados pelo autor às deliberações impugnadas.

(...)

II – Vícios relativos à deliberação que aprovou o fundo comum de reserva.

4º vício – (aprovação, em contrariedade à lei, da constituição de três fundos de reserva com a contribuição de apenas uma parte dos condóminos

em vez de um único fundo a ser constituído com a contribuição de todos os condóminos).

Alega o autor que foi convocado para deliberar sobre a constituição de três fundos comuns de reserva com a contribuição dos condóminos titulares de apenas uma parte das fracções autónomas do condomínio; alega que foi deliberado aprovar esses mesmos três fundos e que, contrariamente ao que se passou na reunião, consta na respectiva acta que foram aprovados quatro fundos, alteração que não podia ter ocorrido por não haver unanimidade necessária para alterar na reunião a ordem de trabalhos constante convocatória. Conclui que, tendo sido aprovados três fundos que não abrangem todos os condóminos, em vez de um fundo a constituir pela contribuição de todos os condóminos, a deliberação é anulável por contrariedade à lei, a qual impõe a constituição apenas de um fundo.

Não se provou que foi aprovada deliberação de constituir três fundos a serem providos apenas pelos condóminos titulares de uma parte das fracções do condomínio (resposta negativa do tribunal colectivo aos quesitos 13º e 14º).

Não está, pois, demonstrada a invocada contrariedade à lei que funda a conclusão do autor relativa à invocada anulabilidade da deliberação em apreço. Com efeito, não se provou que foram aprovados três fundos parciais em vez de um fundo integral.

Vícios tacitamente invocados relativos à deliberação de constituição de quatro fundos “sectoriais” de reserva:

– Aprovação, em contrariedade à lei, de constituição de quatro fundos de reserva autónomos ou sectoriais em vez de um fundo comum;

– Aprovação de constituição de fundos diversa da constituição constante da convocatória, tendo sido a assembleia convocada para aprovação da

constituição de três fundos autónomos e tendo sido aprovada a constituição de quatro fundos autónomos.

O autor alegou que a assembleia de condóminos deliberou sobre a constituição de três fundos e que na acta respectiva foi diversamente mencionado que a assembleia deliberou sobre a aprovação de quatro fundos e bateu-se contra a “deliberação de três fundos” que disse ter sido tomada e não se bateu expressamente contra a “deliberação de quatro fundos” que consta da acta como tendo sido tomada mas que o autor diz que não foi tomada.

O autor disse ainda que a convocatória foi para deliberar a constituição de três fundos e que só por unanimidade dos condóminos, que não houve, poderia ter sido deliberado sobre a aprovação de quatro fundos, como indevidamente foi mencionado na referida acta. E disse também que, mesmo a deliberação de quatro fundos autónomos, abrangendo a totalidade do condomínio, não dispensa a constituição de um fundo comum a prover pela totalidade dos condóminos (*maxime*, arts 59º e 60º da petição inicial).

O autor refere, pois, dois defeitos da aprovação de três fundos autónomos: - não abranger todo o condomínio e não cumprir o dever de constituição de um fundo comum a todo o condomínio. O autor refere também um defeito para o caso, segundo ele hipotético, mas que se veio a provar, de ter sido deliberada a constituição de quatro fundos autónomos: - apesar de ser abrangido todo o condomínio, não é cumprido o dever legal de constituição de um fundo comum a todo o condomínio, pois que cada um dos quatro fundos se destina a ser despendido apenas em cada uma das quatro partes que formam a totalidade do condomínio.

Tendo os réus dito em contestação que foi aprovado um único fundo com quatro fontes contributivas (art. 111º da contestação, que deu origem ao

quesito 34º-B), o autor não tinha que impugnar esta tese dos réus, pois que já estava contraditada pela afirmação da petição inicial sobre a aprovação de três fundos autónomos. Poderia eventualmente o autor vir modificar em regime de subsidiariedade o pedido e a causa de pedir dizendo que, se se demonstrar que foram aprovados quatro fundos autónomos e não apenas três, então esta deliberação deve ser declarada inválida porque não suportada pela convocatória e porque, assim como a “deliberação de constituição de três fundos”, contraria a lei que impõe a constituição de um fundo comum e não de vários fundos autónomos.

Sem entrar desnecessária e fastidiosamente em questões teóricas de teoria dos actos processuais, deve referir-se que a natureza da petição inicial enquanto acto processual é também de manifestação de vontade e de declaração ciência, nela se formulando a pretensão e se afirmando a ocorrência histórica dos factos que a suportam (art. 389º do CC)¹. Esta natureza da petição inicial interfere na definição do seu regime jurídico-processual. Como tal, para apreender o sentido da pretensão manifestada pelo autor na petição inicial e da respectiva fundamentação só há um caminho: interpretação daquele acto processual de manifestação de vontade e de declaração de ciência². Porém, esta interpretação não pode ofender normas processuais de garantia das partes e atribuir aos actos processuais um sentido que prejudique um normal exercício do contraditório e que se projecte em apreciação de objecto diverso do pedido.

¹ Cfr. Anselmo de Castro, *Direito Processual Civil Declaratório*, Vol. III, p. 9, 10, 18 a 21; João de Castro Mendes, *Direito Processual Civil*, IIº Volume, p. 358; Cândida Pires, *Lições de Processo Civil de Macau*, p. 234.

² Anselmo de Castro, *Direito Processual Civil Declaratório*, Vol. III, p. 29.

As normas estabelecidas para a interpretação da declaração negocial, designadamente a dita “impressão do normal declaratório”, servem em alguns casos³.

Provou-se que a assembleia foi convocada para deliberar a constituição de três fundos parciais e autónomos que não abrangiam a totalidade das fracções autónomas do condomínio por deixarem de fora a fracção destinada a hotel⁴.

Provou-se também que foi deliberado constituir quatro fundos parciais e autónomos que abrangem a totalidade do condomínio, o que resulta da resposta dada pelo tribunal colectivo ao quesito 34ºB que, no contexto dos autos (discussão das partes, designadamente espelhada no ponto 74. das alegações de Direito dos réus, e teor global da decisão da matéria de facto), se refere a quatro fontes contributivas, resultando da acta da assembleia geral de condóminos que o “fundo acrescentado” era “para o hotel” (parte final do ponto “4) xi” da referida acta com tradução para a língua portuguesa a fls. 1038)⁵. Na verdade, da ponderação global da discussão das partes e da ponderação global da decisão do tribunal colectivo sobre a matéria de facto controvertida resulta que o que foi acrescentado na reunião de condóminos em relação ao que constava da convocatória não foi a criação de um fundo único em substituição dos “três fundos” da convocatória, mas foi a criação de mais um fundo autónomo a ser provido pelo titular da fracção autónoma

³ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal nº 04B107, de 25 de Março de 2004, acessível em: <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/82ae42b427d94a4280256e8a00551c52?OpenDocument> e Vaz Serra, Revista de Legislação e de Jurisprudência, Ano 109º, p. 313.

⁴ **Relativamente a esta parte foi alterada a decisão sobre a matéria de facto, sendo certo que se entende nesta sede que saber qual é o sentido da convocatória é matéria de direito, e nos termos em que a acção foi configurada nem sequer é relevante para a decisão.**

⁵ Também as decisões judiciais têm de ser interpretadas para se lhes apreender o sentido de decisão, o *thema decidum* (Vaz Serra, RLJ, 105º/233-234; Acs. STJ, BMI, 342º/375, e 407º/446 e, de forma profusa, Castro Mendes, Limites Objectivos do Caso Julgado em Processo Civil, pg. 254/255).

destinada a hotel e a ser utilizado apenas nas partes comuns “conexas” com esta fracção. Com efeito, na alegação dos réus apenas se qualificam conclusivamente os quatro fundos como “um fundo com quatro fontes contributivas” sem se fazer referência ao destino do fundo, sendo que o que distingue e identifica o fundo é sobretudo a unidade de destino do respectivo valor, que na discussão sempre foi entendimento dos réus que cada uma das quatro partes do condomínio deve suportar as despesas com as partes comuns que lhe são “conexas”.

Afigura-se claro que a petição inicial tem o sentido de o autor pretender também impugnar a deliberação de constituição de quatro fundos autónomos com o mesmo fundamento com que impugnaram a alegada e não provada deliberação de constituição de três fundos autónomos (contender com a obrigação legal de constituição de um fundo comum) e ainda com o fundamento de tal deliberação exceder a ordem de trabalhos da convocatória.

Não se trata de conhecimento oficioso, mas apenas de interpretação da pretensão formulada e do fundamento alegado para a suportar.

Afigura-se também que a decisão da matéria de facto tem o sentido de terem sido aprovados quatro fundos autónomos quanto à origem e ao destino de aplicação dos respectivos valores.

Vejamos então.

Não há dúvidas que a administração do condomínio em causa nos autos se encontra sujeita ao regime de administração simples das partes comuns do condomínio (art. 2º da Lei nº 14/2007 e als. y) e z) dos factos provados).

A lei não o refere expressamente, mas proíbe a assembleia geral do condomínio “em administração simples” de deliberar a criação, apenas a cargo dos condóminos titulares de uma parte das fracções autónomas do

mesmo condomínio, de fundos de reserva destinados a custear despesas relativas apenas a uma parte determinada da totalidade das partes comuns do mesmo condomínio. Isso resulta da tipificação legal dos encargos de condomínio a suportar pelos condóminos, onde não consta a possibilidade de criação de fundos de reserva não comuns a todos os condóminos (art. 7º da Lei nº 14/2007). E resulta também da conjugação dessa tipificação com a atribuição de competência à assembleia para aprovar as despesas a suportar pelo fundo comum de reserva (art. 10º, nº 5), de modo que, se houver despesas que apenas devam ser suportadas por uma parte dos condóminos, não devem ser suportadas pelo fundo comum de reserva, mas não poderá criar-se para elas, contra a vontade de qualquer condómino que deva contribuir, “fundo autónomo ou sectorial de reserva” diferente do fundo comum. Nem a assembleia, nem a administração podem criar tais fundos contra a vontade do “condómino contribuidor”. Mesmo no regime de administração complexa as assembleias de condomínio e de subcondomínio não podem, contra a vontade de qualquer “condómino contribuidor” criar “fundos sectoriais” que não englobem todo o condomínio ou todo o subcondomínio.

Acresce que, se não é possível a criação de tais fundos sectoriais, muito menos será possível se a criação destes fundos se destinar a substituir o fundo comum obrigatório, como ocorre no caso dos presentes autos.

E bem se compreende que assim seja: - Há partes comuns do condomínio e do subcondomínio que não é possível “desligar” do todo para as enquadrar apenas num sector. Um pilar estrutural do edifício em condomínio ou em subcondomínio, por exemplo. Se esse pilar estrutural for abalroado por um veículo no parque de estacionamento a reparação deve ser uma despesa de

todo o condomínio e não apenas dos condóminos do parque de estacionamento onde o pilar foi danificado.

O objecto da deliberação impugnada (fundos sectoriais ou com origens e destinos sectoriais em substituição de fundo comum integral) é, pois, contrário à lei, pelo que a deliberação é anulável nos termos do disposto no art. 34º, nº 2.

Procede, pois, esta parte da pretensão do autor, ficando prejudicada a apreciação da irregularidade derivada de divergência entre a ordem de trabalhos da convocatória e da reunião, uma vez que, ocorrendo a invalidade da deliberação por contrariedade do seu objecto à lei, é desnecessário discutir a invalidade da mesma deliberação por o respectivo objecto não constar da ordem de trabalhos da convocatória.

5º vício – (proibição legal de criação de contribuição adicional).

Sendo inválida a deliberação de criação de fundos sectoriais, é, consequentemente, inválida a deliberação relativa à forma de provisão desses fundos. É a mesma a contrariedade do objecto da deliberação em relação à lei, uma vez que, *a fortiori*, a lei que proíbe o fim, proíbe os meios de alcançá-lo.

Procede, também esta parte a pretensão do autor.

(...)

– Para realizar obras a custear pelo fundo de reserva.

9º vício – (vício conseqüente à indevida constituição do fundo de reserva).

Sendo inválida a deliberação de criação de fundos sectoriais, é, consequentemente, inválida a deliberação relativa à autorização de utilização desses fundos por parte do órgão de administração do condomínio. É a mesma a contrariedade do objecto da deliberação em relação à lei.

Procede, também esta parte a pretensão do autor.».

Para que dúvidas não haja a decisão recorrida assenta na factualidade dada por assente nas alíneas a) a e), j), w) a aa), gg) e ii), sendo inócua a alteração da redacção dada à resposta aos quesitos 10º e 11º da Base Instrutória.

A decisão não assenta na circunstância de constar do aviso convocatório a criação de um fundo de reserva ou de três fundos de reserva, situação esta que à mingua de estipulação de que uma das versões tivesse prevalência sobre a outra, por analogia com o disposto no nº 3 do artº 5º do Decreto-Lei nº 101/99/M sempre nos obrigaria a interpretar o aviso convocatório no sentido que melhor se coaduna com a redacção dos avisos.

Tal exercício ficou prejudicado face àquilo que se deliberou e que, tal como se conclui na decisão sob recurso foi criar 3 fontes contributivas autónomas que na prática se traduzem em três fundos de reserva independentes entre si e que tão pouco englobam a fracção autónoma com maior permissão do edifício destinada a hotel.

Tal como já se deixava antever quando decidimos a impugnação da matéria de facto a ilegalidade não resulta de se ter decidido em desconformidade com o aviso convocatório ou com a ordem de trabalhos, salvo no que respeitava ao “quarto” fundo mas que mesmo essa no sentido em que se decidiu ficou prejudicada.

Do aviso convocatório é explícito que em versão Portuguesa se alude à criação de três fundos de reserva e em versão

Chinesa se diz a criação de um fundo de reserva mas com três contas.

A ilegalidade emana da deliberação em si, e se dúvidas houvesse bastaria uma leitura atenta sobre as alegações de recurso dos Recorrentes – sim dos Recorrentes! – para dúvidas não ter que nunca se quis outra coisa que não criar três fundos de reserva autónomos e independentes para prover as necessidades da parte do condomínio destinado a habitações, comércio e garagens, tentando-se depois disfarçar à última hora com a criação de um quarto fundo de reserva para a fracção destinada a hotel.

Não é por se lhe chamar um fundo com quatro ou três fontes contributivas e quatro ou três gestões distintas que se altera a realidade, uma vez que o que resulta é a criação de três/quatro fundos distintos, com fins distintos e não a criação de um fundo de reserva nos termos indicados na lei como já está sobejamente explicado e fundamentado na decisão recorrida.

Destarte, sem prejuízo do recurso proceder no que concerne à impugnação da matéria de facto, pelos fundamentos agora invocados e pelos constantes da decisão recorrida, para os quais remetemos e aderimos integralmente nos termos do nº 5 do artº 631º do CPC, impõe-se negar provimento ao recurso no que concerne aos fundamentos de direito, mantendo a decisão recorrida.

III. DECISÃO

Nestes termos e pelos fundamentos decide-se:

- Não conhecer da ampliação do objecto do recurso por não ser admissível;

- Julgar procedente o recurso da decisão sobre a matéria de facto passando a redacção da resposta dada aos quesitos 10º e 11º da Base Instrutória a ser: Provado que o que consta dos pontos 4) e 5) da ordem de trabalhos tem a redacção que consta dos avisos convocatórios em Língua Chinesa e em Língua Portuguesa que foram dados por reproduzidos na alínea e).

- Julgar improcedente o recurso em tudo o mais mantendo a decisão recorrida nos seus precisos termos.

Custas a cargo dos Recorrentes quanto ao Recurso e a cargo do Recorrido quanto ao incidente de ampliação do objecto do recurso fixando-se a taxa de justiça pelo incidente em 2 UC's (artº15º do RCT).

Registe e Notifique.

RAEM, 03 de Julho de 2025

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro
(Relator)

Seng Ioi Man
(1º Juiz-Adjunto)

Fong Man Chong
(2º Juiz-Adjunto)