

Processo n.º 386/2006

Data: 12/Outubro/2006

Assuntos:

- Ineptidão da petição inicial
- Legitimidade passiva

SUMÁRIO:

Se se percebe, da alegação dos AA., suportada, aliás, por documentos juntos aos autos, que eles adquiriram a fracção em causa a outras pessoas que, por sua vez, a haviam adquirido primeiramente do dono da obra, dono primitivo, sendo ele demandado e tendo autorizado aquela cessão de posição contratual, não deve ser indeferida a petição com o argumento de que a acção se dirige contra que não é sujeito da relação controvertida, tal como configurada pelos AA.

O Relator,

João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 386/2006

Data: 12/Outubro/2006

Recorrentes: A
B

Objecto do Recurso : Despacho que indeferiu liminarmente a petição inicial

ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:

I – RELATÓRIO

A e B interpõem recurso do despacho proferido nos presentes autos, que indeferiu liminarmente a petição inicial, por falta de legitimidade das Rés, absolvendo-as consequentemente da instância, o que fazem, alegando em síntese:

Vem o presente recurso interposto do despacho proferido nos presentes autos a fls. 70, que indeferiu liminarmente a petição inicial, por falta de legitimidade das Rés, absolvendo-as consequentemente da instância.

Salvo o devido respeito, trata-se de um lamentável lapso cometido pelo Tribunal a quo, ao fazer uma interpretação incorrecta do teor da petição inicial e

incorrendo, por via disso, em erro de julgamento e violação de lei, designadamente face ao disposto no artigo 58.º, na alínea d) do n.º 1 do artigo 230.º e, bem assim, na alínea c) do n.º 1 do artigo 394.º, todos do CPC de Macau.

Este lapso é só por si suficiente para ferir de manifesta ilegalidade o despacho recorrido, razão pela qual este terá de ser revogado.

Os Autores alegaram factos suficientes para se concluir pela legitimidade das Rés, configurando correctamente os sujeitos na relação material contravertida;

Nomeadamente, alegaram a cessão da posição contratual, que resulta também evidente dos documentos juntos aos autos;

Havendo imprecisões na linguagem ou ininteligibilidade do teor da petição inicial, deve o Juiz ordenar o seu aperfeiçoamento;

A sanção do indeferimento liminar só se justifica para casos em que não subsistam quaisquer dúvidas quanto ao motivo que a determina.

Temos em que deve o despacho recorrido ser revogado e, em consequência, ordenar-se o seguimento da presente causa.

Notificada das alegações apresentadas, vem a **COMPANHIA DE CONSTRUÇÃO E INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E, LIMITADA**, ao abrigo do artigo 613º do Código de Processo Civil apresentar a sua resposta, alegando nuclearmente:

Os autores e agora recorrentes configuram a relação material controvertida como decorrente da venda, em 02 de Março de 2002, de uma coisa defeituosa tendo alegado e comprovado que os vendedores de tal coisa defeituosa foram C e D.

C e D adquiriram a fracção em 03 de Outubro de 2001, através de um contrato de compra e venda e não de um contrato promessa de compra e venda.

Não pode ser qualificado como cessão de posição contratual o cumprimento do previsto no n.º 14 deste contrato de compra e venda.

O regime legal previsto no artigo 905.º e seguintes do Código Civil, apenas prevê que possa o comprador demandar o vendedor.

A ré e agora respondente não vendeu a fracção aos autores e agora recorrentes.

Face à relação material tal como configurada pelos autores, não é a ré e agora respondente parte dela, é parte ilegítima, pelo que não poderá revogar-se o duto despacho de indeferimento liminar.

Termos em que entende que deve o presente recurso ser julgado improcedente.

A COMPANHIA DE CONSTRUÇÃO E FOMENTO PREDIAL F, LIMITADA, contra-alega, em síntese:

Os autores e agora recorrentes configuram a relação material controvertida como decorrente da venda, em 02 de Março de 2002, de uma coisa defeituosa tendo alegado e comprovado que os vendedores de tal coisa defeituosa

foram C e D.

C e D adquiriram a fracção em 03 de Outubro de 2001, através de um contrato de compra e venda e não de um contrato promessa de compra e venda.

Não pode ser qualificado como cessão de posição contratual o cumprimento do previsto no n.º 14 deste contrato de compra e venda.

O regime legal previsto no artigo 905º e seguintes do Código Civil, apenas prevê que possa o comprador demandar o vendedor.

A ré e agora respondente não vendeu a fracção aos autores e agora recorrentes.

Face à relação material tal como configurada pelos autores, não é a ré e agora respondente parte dela, é parte ilegítima, pelo que não poderá revogar-se o duto despacho de indeferimento liminar.

Termos em que entende que deve o presente recurso ser julgado improcedente.

E basicamente, nos mesmos termos, responde a **COMPANHIA DE ADMINISTRAÇÃO DE PROPRIEDADES G; LIMITADA.**

Foram colhidos os vistos legais.

II - Com pertinência, resulta dos autos o seguinte:

A e mulher, **B**, vieram intentar acção declarativa de condenação soba forma sumária contra Companhia de Construção e Investimento Imobiliário **E**, Limitada, Companhia de Construção e Fomento Predial **F**, Limitada e Companhia de Administração de Propriedades **G**, pedindo a condenação destas a procederem à obra de troca de água e outras necessárias para efeito de normalizar a qualidade da água da fracção dos Autores; a pagarem aos Autores a quantia de MOP\$20,000.00 (vinte mil patacas), por danos não patrimoniais e ainda a pagarem aos Autores as despesas de alojamento, durante o período de reparação, no Hotel Sintra, à razão de MOP\$575.00 por dia.

Alegam os Autores para o efeito, entre outros factos:

*“A autora **B** comprou, em 2 de Março de 2002 junto dos compradores da 1ª mão **C** e **D** através da Declaração de Transmissão de Propriedade do Prédio, a fracção XXX do XXX andar do Edf. XXX do Complexo Residencial XXX situado no terreno XXX (n.º do registo predial: XXX) da Rua XXX, que ainda estava na construção. (conf. doc. 1)*

A obra de construção concluiu em Julho de 2003.

*Em 18 de Agosto de 2003 a autora **B** tratou das formalidades da entrega com o promotor do empreendimento, ou seja a 1ª ré.*

*Em 18 de Agosto de 2003 a autora **B** celebrou o contrato-promessa de hipoteca com 1ª ré e o Banco Veng Hang. (conf. doc. 2).*

Em 18 de Agosto de 2003 a autora e a 3ª ré assinaram o contrato de

*administração, a partir de então a 3ª ré começou a prestar serviço de gestão do prédio.
(conf. doc. 3)*

Os autores só chegaram a mudar-se para a respectiva fracção em 19 de Setembro de 2004 depois da conclusão da obra de acabamento com duração de dez meses e tal.

Não tendo sido trocados os tubos de água, a autora verificou que a água era um bocado de amarelada, e nessa altura a água quente era mais amarelada que a água fria.

Em Outubro de 2004 a autora informou a portaria do edifício que a água era um bocado de amarelada, e na altura o empregado explicou que era possível devido da ferrugem nos tubos de água, por que havia muito tempo que não se usava água, e sugeriu que a autora continuasse a usar a água e observasse a situação algum tempo depois.

Passado algum tempo, a situação não melhorou, os autores, portanto, apresentaram queixa mais uma vez à portaria, e esta vez o empregado disse ir lavar o tanque de água e pediu que os autores esperassem. No entanto, após a lavagem do tanque a qualidade de água não melhorou.

Os autores também chegaram a perguntar a uma parte de residentes do edifício em causa, e eles também alegaram que a água era um bocado de amarelada.

Para deixar de se preocupar, os autores compraram um filtro de água para garantir que a água a ser bebida fosse limpa.

Em Dezembro de 2004, os autores fizeram queixa constantemente à portaria sobre essa situação, afinal a 2ª ré, companhia empreiteira, comprometeu que tirasse um exemplo de água para procedimento do exame laboratorial, e quando tivesse resultado, informava-o aos autores. A seguir, os autores deram duas garrafas de água à 2ª réu para efeito de exame laboratorial.

Em Fevereiro de 2005, os autores trataram o registo de propriedade horizontal. (conf. doc. 4)

No período de três meses e tal depois da data em que foi tirado o exemplo de água, ninguém chegou a contactar com os autores. Não tendo obtido o resultado através da consulta à portaria, os autores passaram a telefonar para a 2ª ré no início de Março de 2005 para lhe informar a situação, e deixaram o número de telefone, no entanto, não vieram a receber qualquer resposta. Sem alternativa, os autores optaram por fazer queixa constantemente a portaria.

Em 10 de Abril de 2005, a portaria informou os autores que a 2ª ré destacava pessoal a lavar os tubos de água de duas fracções do XXX, edifício situado ao lado, e perguntou se os autores queriam que os tubos de água fossem lavados também. À tarde do mesmo dia, muitos empregados chegaram à fracção dos autores e lavaram todos os tubos de água da fracção em causa.

No mesmo dia da lavagem, um empregado revelou aos autores o resultado do exame laboratorial feito pelo Hospital Kiang Wu, não se deve beber a água que sai logo após a abertura da torneira.

Após a lavagem, a situação não melhorou, e pelo contrário piorou (cada vez

de abrir a torneira, a água, quer fria quer quente, era de cor acastanhada). Pelo que, no dia seguinte eles apresentaram queixa à portaria, e esta informou logo a respectiva situação à 2ª ré, no entanto, a 2ª ré atribuiu as responsabilidades aos empregados que reparavam tubos de água, afinal ninguém fez resposta.

Perante a água de cor acastanhada, os autores nunca mais ousaram beber a água de torneira (mesmo a água filtrada, não se pode garantir a qualidade), comprando água em garrafa para resolver o problema. (conf. doc. 5)

Em 15 e 20 de Abril de 2005, os autores telefonaram mais duas vez para a 2ª ré a fazer queixa.

Em 22 de Abril de 2005, os autores mandaram ofício ao responsável da 2ª réu Sr. **H.** (conf. doc. 6)

Perante muitas vezes de pedido dos autores por telefone, a 2ª réu destacou dois empregados para resolver o problema em 23 de Abril de 2005, e estes, depois de examinar a qualidade de água, disseram que iam discutir com a companhia sobre a maneira de resolução do problema, no entanto, não vieram a dar qualquer resposta.

Para esclarecer o problema, em 18 de Abril de 2005 os autores apresentaram requerimento de exame de qualidade de água ao Instituto de Assuntos Cívicos e Municipais. Passados alguns meses, eles receberam o resultado do exame laboratorial do IACM no início de Junho, e chegaram a saber do resultado que a água do tanque do edifício e a água subterrânea eram de boa qualidade, no entanto, o resultado do exame da água da fracção dos autores revelou que a água era de má qualidade, e tem sedimento. (conf. doc.7)

O resultado do exame comprova suficientemente que a água potável fornecida para o edifício corresponde às normas, no entanto, passada pelos tubos de água da fracção, a qualidade de água torna-se pior, quer dizer é comprovado que os tubos de água da fracção têm problema.

Perante o tal problema, os autores têm uma dúvida, segundo o livrinho com informações do prédio, os tubos de água do edifício são de aço inoxidável, e para além disso, a obra do edifício acabou de concluir, normalmente não deve ter o tal problema.(conf. doc. 8)

A 3ª réu também recebeu o relatório de qualidade de água emitido pelo IACM, e fixou um exemplar (N.º W01040/2005) na tabuleta do edifício. (conf. doc. 9)

Em 4 de Junho de 2005, os autores telefonaram mais uma vez para a 2ª ré para conhecer a situação, no entanto, obtiveram somente uma frase - a Companhia ainda não decidiu.

Em 8 de Junho de 2005, os autores enviaram ao representante da 1ª ré Sr. I uma carta registada que continha o resultado do exame laboratorial e a respectiva situação. (conf. doc. 10)

Em 18 de Junho de 2005, o chefe da portaria e um empregado chegaram a discutir com os autores em nome da 2ª ré, no entanto, não chegaram a acordo sobre projecto de resolução do problema.

Em 6 de Julho de 2005, a 2ª réu mandou pessoal a conhecer as exigências dos autores quanto à reparação, e os respectivos empregados declararam que ia informá-las a companhia para ver se eram aceitáveis ou não, mas até a presente data

não há qualquer resposta.

Desde a data em que os autores verificaram o problema até a presente data, os autores informaram constantemente as três rés o respectivo problema, no entanto, as rés tomaram uma atitude indiferente, não mostrando qualquer vontade de proceder à reparação.

Desde os autores compraram filtro de água, a não ousaram beber a água quando sabia que a água tem problema depois da lavagem dos tubos, a compraram água em garrafa para resolver o tal problema, até quando lavaram cara, escovaram dentes, tomaram banho, lavaram roupa e fizeram limpeza, precisaram de deixar a água correr por um minuto ou mais tempo até que a água parecia transparente, sem dúvida, os autores precisam de pagar extraordinariamente as respectivas despesas, e de facto, os autores foram incomodados espiritual e fisicamente e sentiram pavor, tendo medo de absorver excessivas substâncias nocivas, por isso, os autores devem obter uma indemnização por prejuízo espiritual não inferior a vinte mil patacas (MOP20,000).

Os autores chegaram a consultar a operário empreiteiro de obra de tubo de água, e este acha que deve ser trocados todos os tubos de água da fracção ligados ao contador de água, o prémio de obra, incluindo materiais e serviços, é de 15,800 patacas, e a obra é de duração de dez dias. (conf. doc. 11)

(...) a 1ª ré transmitiu o direito de propriedade da fracção em causa aos autores através do contrato de compra e venda. (artigo 809º, alínea a) do Código Civil)

(...)”

III – FUNDAMENTOS

1. A questão a apreciar no presente recurso interposto do despacho proferido nos presentes autos, que indeferiu liminarmente a petição inicial, por falta de legitimidade das Réis, absolvendo-as consequentemente da instância traduz-se em saber, no fundo, se vem alegada, contrariamente ao que se afirma no despacho recorrido, a transmissão do apartamento em causa a partir da 1ª Ré.

2. Basicamente as razões aduzidas para o indeferimento resumem-se ao seguinte excerto daquele despacho:

“ (...) no caso *sub judice*, vem o Autor alegar que adquiriu uma fracção autónoma a **C** e **D**, fracção essa que apresenta defeitos nas canalizações.

Esta é a relação material controvertida tal como a configuram os Autores e resulta dos documentos por estes juntos.

Vir alegar, em sede de direito que, a vendedora é a 1º Ré, e que por isso tem direito a exigir da 2ª Ré a eliminação dos defeitos é tese que vai contra os factos por si alegados e aos quais está o Tribunal vinculado.

Assim, porque face à relação material controvertida, tal como configurada pelos Autores, não são os Réus parte dela, são aqueles partes ilegítimas.”

3. Estabelece o art. 58º do Código de Processo Civil que "na falta de indicação da lei em contrário, possuem legitimidade os sujeitos da relação material controvertida, tal como é configurada pelo autor."

Deste preceito resulta que a questão da legitimidade tem a ver com a posição relativa das partes face à relação material controvertida, tal como a configura o autor na sua petição inicial.

4. Há que averiguar se vem configurada ou não uma relação entre os AA. e a 1º Ré (dona da obra), relação que arrasta a legitimidade da 2º Ré (construtora), mas já é independente em relação à 3º (administradora do prédio), com quem foi celebrado um contrato directamente com a A., sendo que a legitimidade desta última Ré nunca sairia beliscada com a decisão proferida.

Importará atentar então nos fundamentos da presente acção, um tanto imperfeitamente formulados, havendo que recordar, no entanto, que a lei não obrigava à subscrição da petição por advogado.

Os Autores, ora recorrentes, intentaram a presente acção declarativa contra a Companhia de Construção e Investimento Imobiliário **E**. Limitada; a Companhia de Construção e Fomento Predial **F**, Limitada e a Companhia de Administração de Propriedades **G**, Limitada, pedindo a condenação destas a procederem solidariamente à obra de substituição dos

tubos de água e realização de outras obras necessárias à normalização da qualidade da água utilizada na sua fracção autónoma, incluindo uma indemnização por danos patrimoniais e não patrimoniais.

Para tanto, alegaram os AA., no essencial, que compraram a fracção autónoma XXX, do XXX andar do edifício XXX, do Complexo Residencial XXX, situado no terreno XXX da Rua XXX - descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX-, «*através da Declaração de Transmissão de Propriedade do Prédio*», celebrada com os então promitentes-compradores [*«da 1.ª mão»*] C e D (cfr. artigo 1.º da petição inicial), tendo mais tarde "tratado das formalidades de entrega" da fracção autónoma com a 1.ª Ré Companhia de Construção e Investimento Imobiliário E, Limitada, enquanto *dona da obra* (cfr. artigo 3.º).

Por outro lado, alegaram ainda os Autores que a 2.ª Ré empreiteira, a Companhia de Construção e Fomento Predial F, Limitada, apesar das lavagens dos tubos de água levadas a efeito para normalizar a qualidade da água, não foi capaz de resolver o problema, imputando a responsabilidade aos seus próprios empregados (cfr. artigos 12.º, 15.º e 17.º da petição inicial).

Mais alegaram também os recorrentes que contrataram em 18 de Agosto de 2003, com a 3.ª Ré Companhia de Administração de Propriedades G, Limitada, a prestação dos serviços de administração do condomínio (cfr. artigo 5.º).

Como prova documental, os ora recorrentes juntaram de imediato 12 (doze) documentos, nos quais se incluem o *contrato-promessa de compra e venda*, bem como a declaração referente à *cessão da posição contratual*.

5. Bem ou mal configurada a relação que irá fundamentar a responsabilidade civil ora accionada, percebe-se que os AA. adquiriram a fracção em causa a outras pessoas que a haviam adquirido primeiramente do dono da obra, dono primitivo, sendo que este autorizou aquela cessão de posição contratual, donde os direitos que os primeiros compradores tinham perante o dono primitivo se terão transmitido aos AA.

E essas transmissões são não apenas alegadas, mas ainda documentadas nos autos, pese embora alguma imprecisão de terminologia, mas se esse era o problema, nomeadamente de eventual confusão entre promessa de aquisição e transmissão, então talvez se devesse ordenar uma explicitação dos termos utilizados por via de um despacho de aperfeiçoamento.

Contudo, não se deixa de perceber, face aos factos alegados e documentos juntos, que os vendedores **C** e **D** («compradores da 1.^a mão») cederam a sua posição contratual aos Autores, ora Recorrentes, através de Declaração datada de 2 de Março de 2002, sendo certo, pela leitura desse documento (cfr. tradução a fls. 64), que a 1.^a Ré prestou o seu consentimento na cessão da posição contratual, nos termos do artigo 418º

do Código Civil.

E foi em conformidade com a cessão da posição contratual e com esse consentimento, que os Recorrentes concluíram os procedimentos da aquisição da dita fracção autónoma, em 18 de Agosto de 2003 (cfr. artigo 3º da petição inicial), celebrando com a 3.ª Ré Companhia de Administração de Propriedades G, Limitada, o contrato de prestação de serviços de administração do condomínio (cfr. artigo 5º da petição inicial).

A relação material controvertida não deixa de estar configurada pelos AA. e o pedido é deduzido contra as Rés que são os sujeitos passivos dessa relação, tal como vem configurada.

Donde se conclui que não devia o Tribunal a *quo* ter indeferido liminarmente a petição inicial, fazendo uma incorrecta aplicação da alínea *d)* do n.º 1 do artigo 230º e da alínea *c)* do n.º 1 do artigo 394.º, ambos do CPC .

IV – DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em julgar procedente o recurso e, em consequência, revogar o despacho recorrido, devendo a acção prosseguir os seus termos normais.

Sem custas por não serem devidas.

Macau, 12 de Outubro de 2006,

João A. G. Gil de Oliveira

Choi Mou Pan

Lai Kin Hong