

Processo n.º 524/2006

Data do acórdão: 2006-11-23

(Recurso civil)

Assuntos:

- art.º 409.º, n.º 1, do Código de Processo Civil
- princípio da concentração da defesa na contestação
- prescrição da dívida
- art.º 223.º, n.º 1, do Código de Processo Civil
- questão prejudicial

S U M Á R I O

1. Não sendo oficioso o conhecimento da prescrição da dívida, para que a Primeira Instância pudesse conhecer dela com impacto para a sorte da acção cível (de condenação no pagamento da dívida) instaurada depois da alegada prescrição, o réu deveria ter invocado essa excepção na contestação, e não em sede ulterior de alegações de direito, sob pena da preclusão do seu direito processual de o fazer, devido ao princípio da concentração da defesa na contestação, plasmado no n.º 1 do art.º 409.º do Código de Processo Civil de Macau.

2. É de ordenar a suspensão nos termos do n.º 1 do art.º 223.º do

Código de Processo Civil, caso haja uma questão prejudicial pendente noutra acção.

O relator,

Chan Kuong Seng

Processo n.º 524/2006

(Recurso civil)

Autora (recorrida): Companhia de Gestão de Centros Comerciais **A**, Limitada
(XXX)

Réu (recorrente): **B**

ACORDAM NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Em 24 de Novembro de 2005, foi apresentada ao Tribunal Judicial de Base uma petição inicial de seguinte teor, subsequentemente autuada como sendo processo n.º CV3-05-0069-CAO do 3.º Juízo Cível:

<<[...]

“**Companhia de Gestão de Centros Comerciais A, Limitada**”, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau sob o n.º[...], a folhas [...] do livro [...], com sede na Rua [...], em Macau, que a seguir se designará sempre por **A.**, (doc.º.nº.l),

vem intentar contra

B, com residência [...]

Que a seguir se designará sempre como **R.**,

Acção declarativa de condenação, com processo ordinário.

O que faz nos termos e com os seguintes fundamentos :

1º

A **A.** e o **R.** assinaram um contrato de prestação de serviços de condominio em 28 de Agosto de 1992(docº.nº.2)

2º

Pelo referido contrato de prestação de serviços, a **A.** obrigou-se a prestar ao **R.** todos as serviços relacionados com a assistência no condominio e referentes a uma loja de que o **R.** é proprietário, situada XXX, designada por loja (XXX)

3º

De acordo com o referido contrato de prestação de serviços de condominio, o **R.** concordou em pagar à **A.**, a importância de MOP\$2.80 por P2.

4º

A referida loja propriedade do **R.** tem uma área total de 866 P2, pelo que a quantia mensal referente ao pagamento do condominio foi fixado em MOP\$2.424,80.

5º

A **A.** prestou sempre pontualmente o seu serviço ao **R.**, de acordo com os termos do contrato celebrado entre ambos.

6º

E em consequência do serviço prestado, foi dispendendo as importâncias necessárias, quer no pagamento de todos os serviços, quer na aquisição dos necessários produtos para cumprimento do que estava obrigada, de acordo com o contrato.

7º

Acontece que o **R.**, desde **Setembro de 1992** até **Dezembro de 1999(88 meses)**, não pagou à **A.** a importância referente ao condomínio, cujo valor em dívida é de MOP\$213.382,40.

8º

Apesar dos diversos contactos feitos pela **A.** para receber a importância em dívida, a verdade é que até hoje o **R.** não pagou e deve aquela importância.

9º

O não pagamento da importância em dívida causa naturalmente um prejuízo à **A.** que para além do dinheiro que dispendeu na prestação do serviço, não recebeu as importâncias, a que tinha direito, nos termos do contrato.

10º

O contrato celebrado entre a **A.** e o **R.** é um verdadeiro contrato de prestação de serviços nos termos do Art. 1080º código civil.

11º

O não pagamento do devido nos termos do contrato de prestação de serviços representa falta de cumprimento da obrigação por parte do **R.**, o que o torna responsável pelo prejuízo causado à **A.** (Art. 787º do c. civil).

12º

O **R.**, pelo não cumprimento das obrigações contratuais constituiu-se em mora, nos termos do Art. 793º do c. Civil, pelo que está obrigado a reparar os danos causados à **A.**

Assim, vem a **A.** pedir a condenação do **R.** no pagamento das seguintes importâncias:

1. MOP213.382,40, referente aos Serviços Prestados no condomínio, que

não pagou desde **Setembro de 1992 até Dezembro de 1999**.

2. Pagamento dos respectivos juros referentes àquela importância até ao seu integral pagamento, contados a final pela secretaria.
3. Deve o R. ser também condenado nas custas do processo, por lhe ter dado causa, e na procuradoria condigna.

Junto: Procuração forense, dois documentos, duplicados legais.

Factos considerados provados: art. 1º

A provar: Os restantes

valor : MOP\$213.382,40

[...]>> (cfr. o teor de fls. 2 a 4 dos presentes autos correspondentes, e *sic*).

Citado na sua própria pessoa por via postal com aviso de recepção, o Réu **B** não contestou dentro do prazo legal, pelo que por despacho judicial de 20 de Fevereiro de 2006, foram considerados reconhecidos os factos articulados pela Autora (cfr. o processado a fls. 25 a 28 dos autos).

Notificadas ambas as partes para os efeitos do art.º 405.º, n.º 2, do Código de Processo Civil de Macau (CPC), veio o Réu apresentar, em 3 de Março de 2006, as seguintes alegações, formuladas pela sua Ilustre Advogada:

<<[...]

B, R. nos autos do processo à margem referenciados e ali melhor identificado, vem nos termos do disposto no **n.º 2 do artigo 405.º do Código de Processo Civil**

apresentar

ALEGAÇÕES

o que faz nos termos e com os fundamentos seguintes:

1.º A **A.** apresentou a **p.i.** em 24 de Novembro de 2005.

2.º Tendo o **R.** sido regularmente citado, não apresentou contestação no prazo legal.

3.º Pelo que atendendo ao disposto no **artigo 405.º, n.º 1 do Código de Processo Civil de Macau** foram considerados reconhecidos os factos articulados pela **A.**

4.º Perscrutemos, então, qual o direito que se aplica ao presente caso:

a) Dispõe, o **artigo 223.º, n.º 1 do Código de Processo Civil de Macau** que *“O tribunal pode ordenar a suspensão quando a decisão da causa estiver dependente do julgamento de outra já proposta ou quando ocorrer outro motivo justificado”*.

b) Em 31 de Outubro de 2005, o ora **R.** intentou acção de condenação com processo ordinário contra a sociedade comercial por quotas **“C – Sociedade de Fomento Industrial de Macau, Limitada”**, que corre termos pelo 2.º Juízo Cível, sob o n.º **CV2-05-0066-CAO**;

c) Com efeito, o ora **R.** havia celebrado com a sociedade comercial **C**, em 28 de Agosto de 1992, um contrato-promessa de compra e venda da fracção autónoma designada por **“XXXR/C”** do r/c, para comércio, do prédio com os n.º s **XXX** da Avenida **XXX**, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º **XXX** a fls **XXX** do livro **XXX**;

- d) Conforme resulta do contrato celebrado entre o ora **R.** e aquela sociedade, as partes acordaram expressamente que o preço do imóvel seria de **MOP\$912.470,00**, tendo o ora **R.** efectuado o pagamento de acordo com o contratualmente fixado;
- e) Foi, ainda, acordado entre o ora **R.** e aquela sociedade que, após o registo da propriedade horizontal, ou seja, seis meses depois da data da assinatura do contrato prometido, seria celebrada escritura pública;
- f) Findo o prazo verbalmente acordado, o ora **R.** contactou com aquela sociedade a fim de averiguar da data da celebração da mencionada escritura pública de compra e venda;
- g) Tendo, porém, sido informado que aquela sociedade não pretendia celebrar a referida escritura, apesar de já ter recebido a totalidade do preço contratualmente acordado;
- h) Razão pela qual o ora **R.** intentou a mencionada acção de condenação;
- i) Em 7 de Dezembro de 2005, a sociedade **C** contestou e elaborou **pedido reconvenicional**, alegando, em síntese, que só celebraria escritura pública se o ora **R.** procedesse ao pagamento dos **condomínios em dívida desde Setembro de 1992 até Dezembro de 1999** – num total de 88 meses – referentes à fracção ora em causa;
- j) Tendo o ora **R.**, **em réplica**, alegado estar a **mencionada dívida prescrita ao abrigo do disposto no artigo 303.º, alínea f) do Código Civil de Macau**;
- l) Com efeito, o facto de aquela sociedade não ter exercitado o seu direito dentro do prazo legal de cinco anos faz presumir que ele tenha querido renunciar ao direito;
- m) Deste modo, prescreveram todas as prestações vencidas nos anos de 1992

até 1999, inclusive;

n) Nem se compreende como pode agora vir uma outra sociedade reclamar tais créditos;

o) Pelo que se requer, assim, e em conformidade, que o Tribunal ordene a suspensão até decisão do primeiro processo a entrar neste douto Tribunal.

p) No entanto, caso o Tribunal, por qualquer motivo, não estiver em condições de suspender os presentes autos, então o **R.**, **subsidiariamente**, e por mera cautela de patrocínio, não tem outra alternativa que não seja, nos termos do **dos artigos 303.º, alínea f) do Código Civil de Macau**, alegar a prescrição de todas as prestações vencidas nos anos de 1992 até 1999, inclusive.

Nestes termos, deverá a acção ser julgada improcedente e em consequência absolvido o **R.**

Tal é, salvo o muito devido respeito, a solução que resulta da lei.

[...]>> (cfr. o teor de fls. 40 a 43 dos autos, e *sic*).

E a final, foi proferida em 22 de Junho de 2006 a seguinte sentença, após consultado, pela Mm.^a Juiz Presidente de Colectivos autora da mesma, o processo n.º CV2-05-0066-CAO do 2.º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base :

<<SENTENÇA

I- RELATÓRIO

COMPANHIA DE GESTÃO DE CENTROS COMERCIAIS A, LIMITADA, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel

de Macau sob o n.º [...], a folhas [...] do livro [...], com sede na Rua [...], em Macau, vem intentar

**ACÇÃO DECLARATIVA DE CONDENAÇÃO
COM PROCESSO COMUM ORDINÁRIO**

contra

B, com residência [...] °

*

AA. alegou fundamentalmente e em síntese que,

- A A. e o R. assinaram um contrato de prestação de serviços de condomínio em 28 de Agosto de 1992.
- Pelo referido contrato de prestação de serviços, a A. obrigou-se a prestar ao R. todos os serviços relacionados com a assistência no condomínio e referentes a uma loja de que o R. é proprietário, situada XXX, designada por loja (XXX)
- De acordo com o referido contrato de prestação de serviços de condomínio, o R. concordou em pagar à A., a importância de MOP\$2,80 por P².
- A referida loja propriedade do R. tem uma área total de 866 P², pelo que a quantia mensal referente ao pagamento do condomínio foi fixado em MOP\$2.424,80.
- A A. prestou sempre pontualmente o seu serviço ao R., de acordo com os termos do contrato celebrado entre ambos.
- Acontece que o R., desde Setembro de 1992 até Dezembro de 1999 (88 meses), não pagou à A. a importância referente ao condomínio, cujo valor

em dívida é de MOP\$213.382,40.

- Apesar dos diversos contactos feitos pela A. para receber a importância em dívida, a verdade é que até hoje o R. não pagou e deve aquela importância.

Conclui, pedindo que deve a presente acção ser julgada procedente por provada, condenando-se o Réu no pagamento à Autora :

- a) de MOP\$213.382,00 a título de taxa de condomínio devida;**
- b) acrescido os juros legais desde a citação até ao integral reembolso; e**
- c) as custas e da procuradoria condigna.**

*

Regularmente citado para contestar e sob a cominação de que a falta da contestação importava o reconhecimento dos factos alegados pela A., o Réu não contestou.

Assim, não se verificando qualquer dos condicionalismo previsto no art. 406º do C.P.C.M., tratando-se de relação jurídica disponível, consideram-se confessados os factos alegado pela A., julgando a causa conforme de direito, nos termos do art.405º do C.P.C.M..

*

II – PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

O Tribunal é competente em razão de matéria, de hierarquia e de Território.

As partes dispõem de personalidade e de capacidade judiciária e são legítimas.

O processo é o próprio.

Da prescrição da dívida arguida na discussão do aspecto jurídico

O R., nas suas alegações de direito alega que a dívida se encontra prescrita nos

termos do artigo 303º alínea f) do Código Civil de Macau, de facto, o contrato celebrado entre a A. e o R. é um contrato periodicamente renovável e a A. não tinha exercitado o seu direito dentro do prazo legal de cinco anos, o que faz presumir que ele tenha querido renunciar ao direito.

Conforme o artigo 296º, n.º 1 do Código Civil de Macau, o tribunal não pode suprir, de ofício, a prescrição, esta necessita de ser invocada, judicial ou extrajudicialmente, por aquele a quem aproveita ou pelo seu representante.

Nas acções judiciais, as excepções devem ser arguidas com os articulados. A discussão de aspecto jurídico da causa tem como objecto interpretar a lei e aplicá-la aos factos que tenham ficado assentes. Assim, não é de admitir a invocação da prescrição nas alegações discussórias.

Inexistem nulidades, excepções ou questões prévias que obstem à apreciação do mérito da causa.

*

III – FACTOS

Resulta dos autos os seguintes factos provados relevantes para a decisão:

1. A A. e o R. assinaram um contrato de prestação de serviços de condomínio em 28 de Agosto de 1992.
2. Pelo referido contrato de prestação de serviços, a A. obrigou-se a prestar ao R. todos os serviços relacionados com a assistência no condomínio e referentes a uma loja de que o R. é proprietário, situada XXX, designada por loja (XXX).
3. De acordo com o referido contrato de prestação de serviços de condomínio, o R. concordou em pagar à A., a importância de MOP\$2,80 por P².
4. A referida loja propriedade do R. tem uma área total de 866 P², pelo que a

quantia mensal referente ao pagamento do condomínio foi fixado em MOP\$2.424,80.

5. A A. prestou sempre pontualmente o seu serviço ao R., de acordo com os termos do contrato celebrado entre ambos.
6. E em consequência do serviço prestado, foi dispendendo as importâncias necessárias, quer no pagamento de todos os serviços, quer na aquisição dos necessários produtos para cumprimento do que estava obrigada, de acordo com o contrato.
7. Acontece que o R., desde Setembro de 1992 até Dezembro de 1999 (88 meses), não pagou à A. a importância referente ao condomínio, cujo valor em dívida é de MOP\$213.382,40.
8. Apesar dos diversos contactos feitos pela A. para receber a importância em dívida, a verdade é que até hoje o R. não pagou e deve aquela importância.

*

III. FUNDAMENTOS

Cumpra-se, pelo exposto a estes factos, à aplicação do direito.

Estamos perante um contrato assinado entre a A. e o R., nos termos do qual a A. assumiu o encargo da administração, conservação e manutenção do edifício em causa, onde o Réu comprador-adquirente com tradição da coisa de uma fracção autónoma, tendo este deixado de pagar as prestações respectivas e a que contratualmente se obrigou.

Nesta conformidade, configura um situação de um contrato de prestação de serviços por banda da A. relativa à conservação e manutenção das partes comuns do referido edifício. Como contrapartida, o R. estava obrigada a pagar o preço dos

referidos serviços relativos à administração do condomínio e as despesas feitas com a renovação do ar condicionado, nos termos acordados.

Não suscita qualquer nulidade relativamente ao contrato celebrado entre as partes.

*

A lei civil não regulamenta autonomamente tal contrato de prestação de serviços, mas fá-lo através do contrato de mandato ao abrigo do artigo 1082º do mesmo Código Civil.

Nos termos do artigo 1093º, al. c) do C.C.M., o Réu tinha a obrigação de pagar a retribuição e reembolsar a Autora das despesas feitas, para além da participação nas despesas feitas com as partes comuns no regime da propriedade horizontal, pois, os contratos, livremente celebrados, devem ser pontualmente cumpridos ao abrigo do disposto nos artigos 399º, n.º 1 e 400º, n.º 1 do C.C.M..

Pelo que está a A. credora da R. pelos montantes de MOP\$213.382,40 a título de taxas de condómino.

*

O contrato deve ser pontualmente cumprido. O devedor considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação ainda é possível, não foi efectuada no tempo devido. (art. 400º, n.º 1 e art.º 793º, n.º 2 do C.C.M.)

Só fica constituído em mora do devedor, quando o mesmo depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir ou de ter verificado alguns factos aludidos na lei nos termos do art. 794º n.º 1 do C.C.M..

Caso resulte duma simples mora, é constituído para o devedor uma obrigação

de reparar os danos causados ao credor (art.º 793º, n.º 1 do C.C.M.).

Na obrigação pecuniária a indemnização corresponde aos juros a contar do dia da constituição em mora. (art. 795º nº 1 do C.C.M.)

Os juros devidos são os juros legais, salvo se antes da mora for devido um juro mais elevados ou as partes houverem estipulado um juro moratório diferente do legal. (art. 795º nº 2 do C.C.M.).

In casu, o R. não cumpriu a sua obrigação, constitui a mora desde a interpelação judicial, ou seja, desde a data de citação. Pelo que, a A. tem direito a uma indemnização correspondente aos juros a contar da data de citação, até efectivo e integral pagamento. Os juros devidos são juros legais, por não existir factos que comprova a existência de um outro juro moratória estipulada.

Assim, aquelas quantias, devem acrescer juros de mora à taxa legal, contados desde a data da citação do R., até efectivo e integral pagamento.

*

V - DECISÃO

Nos termos e fundamentos expostos julgo procedente e provada a acção e, em consequência, condeno o Réu B, a pagar à Autora COMPANHIA DE GESTÃO DE CENTROS COMERCIAIS A, LIMITADA:

- a) de MOP\$213.382,00 a título de taxa de condomínio devida;**
- b) acrescido os juros legais desde a citação até ao integral reembolso.**

*

Custas a cargo do Réu, com procuradoria no montante correspondente a 1/4 da taxa de justiça.

Registe e notifique.

[...]>> (cfr. o teor de fls. 52 a 55 dos autos, e *sic*).

Inconformado, veio o Réu recorrer desse veredicto para este Tribunal de Segunda Instância, tendo concluído a sua petição de recurso de moldes seguintes, a fim de rogar a revogação dessa decisão:

<<[...]

1.^a Foi o presente recurso interposto da decisão de fls., a qual julgou procedente e provada a acção interposta pela **A. “Companhia de Gestão de Centros Comerciais A, Limitada”**, condenando o **R.** a pagar a esta a quantia de **MOP\$213.382,00**, a título de taxa de condomínio, acrescida de juros legais desde a citação até ao integral reembolso;

2.^a Ora, salvo o devido respeito, entende o ora **Recorrente** que a prescrição da dívida em causa foi devidamente invocada na **Réplica apresentada por este**, na acção de condenação com processo ordinário, que, ainda, corre termos pelo 2.º Juízo Cível, sob o n.º **CV2-05-0066-CAO**;

3.^a Com efeito, em 31 de Outubro de 2005, o ora **Recorrente** intentou acção de condenação com processo ordinário contra a sociedade comercial por quotas **“C – Sociedade de Fomento Industrial de Macau, Limitada”**, **A.** nos presentes autos;

4.^a Ou seja, em data anterior à presente acção que foi intentada pela **A.** em **24 de Novembro de 2005**;

5.^a Com efeito, o ora **Recorrente** havia celebrado com a sociedade comercial **C**, em 28 de Agosto de 1992, um contrato-promessa de compra e venda da fracção autónoma designada por **“XXXR/C”** do r/c, para comércio, do prédio com os n.º s

XXX da Avenida XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXX a fls. XXX do livro XXX;

6.^a Conforme resulta do contrato celebrado entre o ora **Recorrente** e aquela sociedade, as partes acordaram expressamente que o preço do imóvel seria de **MOP\$912.470,00**, tendo o ora **Recorrente** efectuado o pagamento de acordo com o contratualmente fixado;

7.^a Foi, ainda, acordado entre o ora **Recorrente** e aquela sociedade que, após o registo da propriedade horizontal, ou seja, seis meses depois da data da assinatura do contrato prometido, seria celebrada escritura pública;

8.^a Findo o prazo verbalmente acordado, o ora **Recorrente** contactou com aquela sociedade, ora **A.**, a fim de averiguar da data da celebração da mencionada escritura pública de compra e venda;

9.^a Tendo, porém, sido informado que aquela sociedade não pretendia celebrar a referida escritura, apesar de já ter recebido a totalidade do preço contratualmente acordado;

10.^a Razão pela qual o ora **Recorrente** intentou a mencionada acção de condenação, **em 31 de Outubro de 2005**;

11.^a Tendo, a ora **A.**, em 7 de Dezembro de 2005, **contestado** e elaborado **pedido reconvenicional**, alegando, em síntese, que só celebraria escritura pública se o ora **Recorrente** procedesse ao pagamento dos **condomínios em dívida desde Setembro de 1992 até Dezembro de 1999** – num total de 88 meses – referentes à fracção ora em causa;

12.^a Pelo que o ora **Recorrente**, **em réplica**, alegou estar a **mencionada dívida prescrita ao abrigo do disposto no artigo 303.º, alínea f) do Código Civil de Macau**;

13.^a Com efeito, o facto de aquela sociedade, ora **A.**, não ter exercitado o seu direito dentro do prazo legal de cinco anos fez presumir que ela tenha querido renunciar ao direito;

14.^a Deste modo, concluiu o ora Recorrente estarem prescritas todas as prestações vencidas nos anos de 1992 até 1999, inclusive;

15.^a Porque na acção por si intentada já havia invocado essa excepção nos articulados, nomeadamente na réplica, não contestou por nem sequer se aperceber que estava perante uma nova acção;

16.^a Assim sendo, a decisão ora recorrida violou, salvo o devido respeito, o disposto no **artigo 296.º, n.º 1 do Código Civil de Macau;**

17.^a Com efeito, poderá até acontecer que nos autos intentados pelo ora **Recorrente**, no processo **CV2-05-0066-CAO**, venha a ser proferida sentença que considere prescrita a dívida agora reconhecida;

18.^a É certo que a invocação judicial da prescrição deve ser feita normalmente na contestação da acção movida pelo credor, mas nada impede que se faça por outra forma, nomeadamente noutros articulados ou por via de acção intentada por aquele a quem aproveita. Situação esta que se verificou nos autos sob o n.º **CV2-05-0066-CAO;**

Termos em que, e no sentido em que supra se concluiu, deverá ser dado provimento ao presente recurso, revogando-se a decisão ora recorrida, substituído-a por outra que julgue o pedido do ora Recorrente, procedente nos termos então peticionados, assim se fazendo,

JUSTIÇA.

[...]>> (cfr. o teor de fls. 67 a 69 dos autos, e *sic*).

Ao recurso respondeu a Autora, que teceu as seguintes conclusões nas suas contra alegações:

<<[...]

- A.** Os factos invocados pela **A.** ora **recorrida** não foram contestados em devido tempo.
- B.** O **R.** ora **recorrente** foi devidamente citado, conforme consta nos presente autos.
- C.** A não contestação dos factos invocados pela **A.** ora **recorrida** implica necessariamente o reconhecimento desses mesmos factos.
- D.** Decidiu XXXm o Meritíssimo **juiz a quo** ao considerar confessados os factos nos termos do artigo 405º do C.P.Civil e não haver nenhum condicionalismo previsto no artigo 406º do C.P.Civil.
- E.** A condenação do **R.**, ora recorrente, após a análise dos factos e consequente aplicação das respectivas normas judiciais substantivas e adjectivas, é uma decisão acertada do **Meritíssimo juiz a quo**, e em total cumprimento dos dispositivos legais aplicáveis.

Deve pois ser mantida a condenação do **R.** ora **recorrente** conforme determinou a sentença proferida pelo Meritíssimo **juiz a quo** [...] >> (cfr. o teor de fls. 75 a 76 dos autos, e *sic*).

Subido o recurso para esta Segunda Instância, concluído o exame preliminar após a solicitada junção, ao presente processado, da cópia do processo n.º CV2-05-0066-CAO do 2.º Juízo do Tribunal Judicial de Base para efeitos de consulta com pertinência para a solução do recurso, e

corridos os vistos legais, cumpre agora decidir.

São, pois, duas as questões a resolver eventualmente nesta sede, com vista à solução do recurso *sub judice*:

- 1.^a) Da tempestividade, ou não, de invocação da prescrição na acção cível subjacente ao presente recurso;
- 2.^a) E sendo eventualmente negativa a resposta a essa questão, da suspensão ou não do mesmo processo, atento o objecto daquela outra acção n.º CV2-05-0066-CAO.

Quanto à primeira questão, é bom de ver que não sendo officioso o conhecimento da prescrição, para que a Primeira Instância pudesse conhecer dela com impacto para a sorte da acção cível subjacente ao presente recurso, o Réu deveria ter invocado essa excepção (que aliás não lhe constituiu nenhuma coisa de conhecimento superveniente) na contestação, e não em sede ulterior de alegações de direito, sob pena da preclusão do seu direito processual de o fazer, devido ao princípio da concentração da defesa na contestação, plasmado no n.º 1 do art.º 409.º do CPC.

Assim sendo, e ao contrário do pugnado pelo Réu *maxime* na segunda parte da conclusão 18.^a da sua motivação de recurso, é de manter a decisão da Mm.^a Juiz Presidente de Colectivos de não atender à prescrição então oposta, extemporaneamente, pelo Réu nas alegações de direito.

Neste sentido, vide os preciosos ensinamentos da doutrina, mormente constantes das págs. 310 a 314 do **MANUAL DE PROCESSO CIVIL**, de autoria de **ANTUNES VARELA, J. MIGUEL XXXZERRA** e **SAMPAIO E NORA**, 2.^a edição revista e actualizada, Coimbra, 1985, segundo os quais, e a propósito do preceito homólogo outrora veiculado no n.º 1 do art.º 489.º do Código de Processo Civil Português aí considerado:

<<Em lugar de poder, ou dever, invocar primeiro as *excepções dilatórias* para, só depois de assente que o tribunal pode conhecer do mérito da acção, *impugnar* os factos ou o efeito jurídico pretendido pelo autor e *alegar* as excepções peremptórias, o réu tem que deduzir desde logo na contestação todos os meios de defesa, *directa ou indirecta*, de que disponha contra a pretensão formulada.

Subordinam-se desde modo as considerações da pura *lógica formal* às exigências práticas da *rapidez* e da *boa-fé processual*, retirando ao réu um instrumento perigoso de fácil protelamento da acção. O demandado terá de alegar assim, a cada passo, meios de defesa puramente *eventuais*, contando com a possibilidade de falharem outros ataques à pretensão, logicamente anteriores.

O réu contará, por exemplo, que o tribunal *reconheça* a sua *incompetência* para apreciar e julgar a acção ou *declare* a *ilegitimidade* do autor; mas terá, não obstante, de alegar desde logo a *nulidade* do contrato, o *pagamento* ou a *prescrição* da dívida, se não quiser correr o risco da *preclusão* destes meios de defesa.>>

Resta-nos decidir ainda se a invocação da prescrição da *mesma* dívida pelo ora Réu também na réplica então por ele apresentada como Autor naquela outra acção n.º CV2-05-0066-CAO movida contra a sociedade

promitente-vendedora da mesma loja, tem relevância, ou não, para fazer suspender a tramitação da acção cível subjacente ao presente recurso.

E com pertinência, é de relembrar desde já os seguintes elementos decorrentes do exame dos presentes autos e daquele processo CV2-05-0066-CAO:

- Na acção subjacente a este recurso e instaurada em 24 de Novembro de 2005, a Autora Companhia de Gestão de Centros Comerciais **A**, Limitada, pediu a condenação do ora Réu **B** (nota-se que por lapso manifesto de escrita, a Autora escreveu o nome do Réu na petição inicial como sendo “**B**”) no pagamento de MOP\$213.382,40, correspondente à soma de despesas de condomínio do imóvel dos autos até então não pagas pelo mesmo Réu nos 88 meses compreendidos entre Setembro de 1992 e Dezembro de 1999, tendo para o efeito instruído a sua petição com o contrato de administração de condomínio celebrado em 28 de Agosto de 1992 entre esse senhor Réu e a própria Autora Companhia de Gestão de Centros Comerciais **A**, Limitada;
- Enquanto naquela outra acção n.º CV2-05-0066-CAO, movida em 31 de Outubro de 2005 pelo **B** contra a “**C** – Sociedade de Fomento Industrial de Macau, Limitada” (XXX), para pedir sobretudo a execução específica do contrato de promessa de compra e venda do mesmo imóvel celebrado em 28 de Agosto de 1992 entre essas duas partes, essa Ré sociedade deduziu reconvenção, pedindo a condenação do promitente-comprador **B** no pagamento, a favor dela, de MOP\$213.382,40, como soma de importâncias mensais

dos serviços de condomínio no período de Setembro de 1992 a Dezembro de 1999, prestados ao abrigo do (mesmo) contrato celebrado em 28 de Agosto de 1992 entre esse senhor com a Companhia de Gestão de Centros Comerciais **A**, Limitada, cuja cópia se encontra junta à contestação-reconvenção, pedido reconvenicional esse que foi objecto de contestação pelo mesmo promitente-comprador em réplica, com invocação da prescrição da dita dívida à luz nomeadamente do art.º 303.º, alínea f), do Código Civil de Macau, e que acabou por ser julgado como processualmente inadmissível na decisão judicial ulteriormente proferida nos mesmos autos em 18 de Setembro de 2006, na qual se julgou também procedente o pedido de execução específica, tendo a Ré sociedade interposto, em 29 de Setembro de 2006, e admitido em 6 de Outubro de 2006, recurso ordinário dessa decisão, encontrando-se os mesmos autos a aguardar presentemente pelo decurso do prazo para alegações desse recurso.

Ora, em face desses elementos acima coligidos, e tendo em conta que a sentença ora recorrida data de 22 de Junho de 2006, em que ainda não houve nenhuma decisão judicial emanada naquela acção n.º CV2-05-0066-CAO sobre a questão da prescrição invocada pelo mesmo **B**, afigura-se-nos não dever a Mm.^a Juiz Presidente de Colectivos *a quo* ter conhecido logo do mérito da acção subjacente, visto que se bem que seja por nós acima verificada como correcta a sua decisão de desconsideração da prescrição alegada pelo Réu nas alegações de direito da acção subjacente, a decisão, então ainda pendente, daquela outra causa cível no

tocante à prescrição invocada pelo mesmo senhor **B** – e já tempestivamente – na réplica do pedido reconvenicional da aí Ré (cfr. o art.º 420.º, n.º 1, alínea b), do CPC) já era uma causa prejudicial à decisão da acção subjacente, capaz de ditar a necessidade de suspensão desta nos termos do n.º 1 do art.º 223.º do CPC, tal como foi opinado pelo Réu ora recorrente, aliás a título principal, nas mesmas alegações de direito.

Na verdade, poderia subsistir sempre a hipótese, aludida designadamente na conclusão 18.^a da motivação do recurso vertente, de a prescrição da dívida por 88 meses de despesas, não pagas, de condomínio ao abrigo do contrato de 28 de Agosto de 1992, poder vir a ser julgada procedente naquela acção (incógnita essa que ainda se mantém devido à interposição do recurso ordinário da sentença então proferida naquele processo), o que iria afectar o sentido da decisão do pedido formulado na petição inicial da acção subjacente, com base nesse mesmo contrato.

Nestes termos, e sem mais outras considerações por desnecessárias, procederá o recurso apenas nesta parte, o que determinará a revogação da sentença recorrida na parte que julgou o mérito da acção, sem ter esperado pelo desfecho daquela outra acção.

Em sintonia com todo o exposto, **acordam em conceder parcial provimento ao recurso, revogando a sentença recorrida tão-só na parte que julgou o mérito da acção, e determinando a suspensão da mesma, até que venha a ser proferida decisão final no âmbito do processo n.º CV2-05-0066-CAO sobre a questão da prescrição da**

dívida aí invocada pelo aí Autor B.

Custas do recurso a meias pelo ora Recorrente B e pela ora Recorrida Companhia de Gestão de Centros Comerciais A, Limitada.

Macau, 23 de Novembro de 2006.

Chan Kuong Seng
(Relator)

João Augusto Gonçalves Gil de Oliveira
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Lai Kin Hong
(Segundo Juiz-Adjunto)