

**Processo nº 21/2024**

(Autos de recurso civil e laboral)

**ACORDAM NO TRIBUNAL DE ÚLTIMA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:**

**Relatório**

1. “CONDOMÍNIO DO [Edifício A]”, (“[甲大廈]管理委員會”), A., propôs, no Tribunal Judicial de Base, acção declarativa de condenação com processo ordinário contra a “B”, (“乙”), R., ambas devidamente identificadas nos autos.

A final, pediu a procedência da sua acção, e, em consequência, que fosse “condenada a R. a restituir a posse dos lugares de estacionamento no 1º e 2º andares do Condomínio do [Edifício A], bem como a entregar à administração do condomínio todas as chaves e comandos do portão de acesso que tenha em sua posse e a abster-se, por si ou por intermédio de terceiros, de perturbar, por qualquer meio, a posse da A.”; (cfr., fls. 2 a 19 que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como reproduzidas para todos os efeitos legais).

\*

Oportunamente, realizada a audiência de discussão e julgamento, por sentença do M<sup>mo</sup> Juiz Presidente do Colectivo do Tribunal Judicial de Base julgou-se parcialmente procedente a acção pela referida A. proposta, proferindo-se a seguinte decisão:

“a) Condena-se a ré, **B**, a restituir ao autor, Condomínio do [Edifício A], a posse dos lugares de estacionamento do 1º e 2º andares do [Edifício A] sito na [Endereço], registado na Conservatória do Registo Predial de Macau sob a descrição n.º **XXXXX**;

*b) Condena-se a ré a abster-se de, por si ou por intermédio de terceiros, perturbar a posse do autor;*

*c) Absolve-se a ré do demais peticionado pelo autor, absolvição que não releva quanto a custas;*

*d) Condena-se a ré no pagamento das custas do processo (...)*”; (cfr., fls. 278 a 289-v).

\*

Em sede do recurso que do assim decidido interpôs a R., proferiu o Tribunal de Segunda Instância o Acórdão de 14.09.2023, (Proc. n.º 227/2023), com o qual se confirmou (totalmente) a sentença recorrida; (cfr., fls. 599 a 626).

\*

Ainda inconformada, traz a referida R., (“**B**”), o presente recurso; (cfr., fls. 635 a 645).

\*

Após resposta da A., (cfr., fls. 650 a 661-v), vieram os autos a esta Instância.

\*

Merecendo o recurso conhecimento, vejamos se merece provimento.

## **Fundamentação**

### **Dos factos**

2. Pelo Colectivo do Tribunal Judicial de Base foram dados como provados os seguintes factos:

*“a) O condomínio do [Edifício A] é constituído pelo prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na [Endereço], denominado [Edifício A], registado na Conservatória do Registo predial sob o nº XXXXX.*

*b) O [Edifício A] é formado por 9 blocos, compostos por rés-do-chão e 16 andares, cada, sendo o 1º e o 2º andar destinados a parque de estacionamento automóvel, comum a todos os blocos.*

*c) As entradas para cada bloco do edifício dão acesso directo ao respectivo lanço de escadas de serviço e aos elevadores, que servem tanto o parque de*

*estacionamento como os restantes pisos.*

*d) A entrada de automóveis no parque de estacionamento é feita directamente a partir da via pública, através de uma rampa de acesso, a qual se encontra devidamente vedada com portão em gradeamento metálico.*

*e) O [Edifício A] foi constituído em regime de propriedade horizontal através da aprovação da Memória Descritiva das fracções, tendo sido levado a registo pela apresentação nº 17 de 04/06/1993, ao abrigo do regime especial previsto no Decreto-Lei nº 31/85/M.*

*f) De acordo com a memória descritiva das fracções e nos termos do art. 1324º, nº 1 al. I), do Código Civil, os lugares de estacionamento automóvel localizados no 1º e 2º andar constituem partes comuns do condomínio, e contam ao todo com 276 lugares de estacionamento individuais, devidamente numerados e assinalados no pavimento.*

*g) Em 20 de Março de 2019 a administração do condomínio dispensou os serviços da C, na sequência da deliberação da assembleia de condóminos de 16 de Junho de 2018 – não obstante a resistência desta, acabando o TSI por confirmar a cessação contratual através do acórdão de 13.02.2020, proferido no processo nº 1240/2019.*

*h) Nem o condomínio nem os seus administradores ou a actual empresa de gestão foram previamente informados da intenção da ré, de construir a dita cabine e muito menos em ocupar e em explorar os parques de estacionamento.*

*i) O condomínio não concedeu, e nem a ré solicitou, por nenhuma forma, qualquer permissão para ocupar, explorar, utilizar ou construir o que quer que fosse nos parques de estacionamento do edifício.*

*j) A ré foi a empresa promotora da construção e comercialização do [Edifício A], e a responsável e interessada pela sua constituição em propriedade horizontal.*

*k) A ré sabe que os lugares de estacionamento do edifício constituem partes comuns do condomínio e que pertencem aos proprietários das fracções autónomas, por força do disposto no art. 1323º, nº 2, do CPC.*

*l) A ré é uma companhia limitada constituída nos termos da lei de Macau,*

registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º **XXXX** (SO), cuja actividade consiste essencialmente no desenvolvimento de imóveis e construção de edifícios.

m) Conforme a licença de utilização n.º 72/88, emitida ao **[Edifício A]**, consta: “(...) o 1º andar com 137 lugares e o 3º andar 159 lugares para estacionamento são partes comuns do prédio”.

n) De acordo com a licença de utilização n.º **XXX/92**, emitida em 1992, voltou a constar: “(...) **[Edifício A]** (Edifício I) ... do 1º ao 2º andar são pisos destinadas ao estacionamento automóvel sendo zonas comuns do Edifício”.

o) A administração de Propriedades **C** presta também aos proprietários os serviços de administração das partes comuns do **[Edifício A]**.

p) Até 30 de Abril de 2020, a empresa Administração de Propriedades **C** prestou serviços de administração e manutenção das partes comuns do condomínio, serviços que relativamente aos lugares de estacionamento deixou de prestar em finais de 2017 (Q. 1º)

q) A partir de 30 de Abril de 2020, todos os serviços de administração e manutenção do condomínio, incluindo dos lugares de estacionamento foram contratados à Empresa de Gestão de Condomínio **D**. (Q. 2º)

r) Na manhã do dia 10 de Junho de 2020, um grupo com cerca de 7 indivíduos, incluindo 2 funcionários da ré, entraram nos parques de estacionamento do condomínio, munidos de diversos materiais e equipamentos de construção. (Q. 3º)

s) De imediato, os referidos indivíduos deram início a trabalhos de construção de uma cabine, no topo da rampa e de frente ao portão de acesso à via pública, na zona de passagem dos veículos. (Q. 4º)

t) Alertados acerca do sucedido pelos funcionários da actual Empresa de Gestão de Condomínio **D**, que se encontravam de serviço, alguns dos membros da administração da autora deslocaram-se prontamente ao local, a fim de se inteirarem da situação. (Q. 5º)

u) Os referidos membros da administração do condomínio dirigiram-se ao referido grupo de indivíduos e ordenaram que cessassem de imediato toda a sua

*actividade e exigiram explicações para a sua presença nas garagens. (Q. 6º)*

*v) Os referidos representantes da ré e os seus seguranças privados recusaram suspender as obras e abandonar o local, gerando-se acesa discussão (Q. 7º)*

*w) Cerca de 4 ou 5 dias depois, o mesmo grupo de pessoas regressou às garagens e rapidamente concluiu os trabalhos de construção da dita cabine, que antes tinham iniciado. (Q. 9º)*

*x) Novamente alertados pelos funcionários da empresa de gestão de condomínio, os membros da administração da autora deslocaram-se às garagens para tentar impedir que o grupo prosseguisse com aqueles trabalhos e exigir que abandonassem o local imediatamente. (Q.10º)*

*y) Desde a conclusão da referida cabine esta passou a acomodar um dos elementos de segurança privada contratados pela ré, o qual, durante 24h por dia, regista as entradas e saídas de viaturas e vigia o funcionamento do portão de acesso ao interior da garagem. (Q. 12º)*

*z) Além da presença física, a ré também manteve o controlo do sistema de videovigilância que já tinha desde pelo menos o início de 2018, com dezenas de câmaras espalhadas em locais estratégicos dos parques de estacionamento, para vigilância e controlo sobre as garagens. (Q. 14º)*

*aa) Além de ter os parques de estacionamento controlados e vigiados, a ré tem, desde pelo menos o início de 2018, colocado blocos de cimento a ocupar diversos lugares de estacionamento, o que impede o parqueamento das viaturas. (Q. 16º)*

*bb) A ré colocou e afixou em diversos locais, nomeadamente junto à cabine dos seguranças, na entrada no portão de acesso aos parques de estacionamento e à porta da loja acima referida, avisos a anunciar que quem quiser utilizar os parques de estacionamento deverá contactar a ré. (Q. 17º)*

*cc) Com excepção dos lugares de estacionamento que a ré considera que vendeu a terceiros, a ré, pelo menos desde o início de 2018, continuou a exercer o domínio total e permanente sobre os parques de estacionamento dos 9 blocos que integram o condomínio do [Edifício A] e a utilizá-los e explorá-los em proveito*

*próprio, como se estes lhes pertencessem. (Q.18º)*

*dd) Impedindo, activa e fisicamente, que os condóminos utilizem e exerçam todos os demais actos de posse sobre os lugares de estacionamento do prédio, contra a vontade destes. (Q. 19º)*

*ee) A ré não é proprietária de qualquer fracção autónoma do [Edifício A]. (Q. 20º)*

*ff) A ré não pediu autorização para a realização de obras nem para ocupação de partes comuns do condomínio. (Q. 21º)*

*gg) Devido à ocupação levada a cabo pela ré, a autora está impedida de explorar os parques de estacionamento e proceder aos mais diversos actos de conservação e reparação nos mesmos. (Q. 22º)”; (cfr., fls. 281 a 283-v e 615-v a 618-v).*

### **Do direito**

3. Com o presente recurso insurge-se a R. contra a decisão ínsita no Acórdão do Tribunal de Segunda Instância que confirmou a sentença pelo M<sup>mo</sup> Juiz Presidente do Colectivo do Tribunal Judicial de Base proferida, com a qual, como atrás se referiu, se decidiu julgar parcialmente procedente a “acção de restituição de posse” pela A. proposta, condenando-se a R., ora recorrente, “a restituir ao autor, Condomínio do [Edifício A], a posse dos lugares de estacionamento do 1º e 2º andares do [Edifício A] (...)”, e a “abster-se de, por si ou por intermédio de terceiros, perturbar a posse do autor”.

Para melhor – cabal – compreensão da “matéria” e “questão” em apreciação, adequado se apresenta desde já de se recordar as “razões” que levaram o Tribunal de Segunda Instância a confirmar o assim decidido.

Pois bem, apreciando o (anterior) recurso da R., ora recorrente, começou o Tribunal de Segunda Instância por ponderar e reproduzir o teor da sentença do Tribunal Judicial de Base, que – na parte que agora interessa – tem o seguinte teor:

“(…)

*1. Da defesa da posse: quem tem a posse e quem tem a melhor posse?*

*O proprietário que também é possuidor pode defender apenas a sua posse ou apenas o seu direito de propriedade. Não parece haver lugar para dúvidas. Foi o que fez o autor: veio defender a posse e só na réplica, a título subsidiário vem defender a propriedade.*

*Como se disse, o autor vem, a título principal, defender a posse que diz ter sobre parques de estacionamento, ou melhor, a posse dos condóminos que “representa”. O autor quer ser restituído à posse. A ré diz que o autor nunca teve posse dos parques que são parte comum da propriedade horizontal e que sempre foi ela, ré, que teve essa posse desde que construiu o imóvel em causa e que a exerceu através de uma sociedade denominada “C”. Mas o autor ripostou que a C actuava em nome dos condóminos e não em nome da ré. E nas alegações de Direito ripostou ainda dizendo que não é possível a posse sobre uma parte comum de um prédio constituído em propriedade horizontal. Assim, antes de mais, para sabermos se a ré é possuidora, teríamos de apreciar e decidir se o objecto em causa é susceptível de*

*posse. Se não for susceptível de posse, a ré está afastada da posse e só haverá que pesquisar a posse do autor (ou dos condóminos).*

*Pois bem, mas se concluirmos que, mesmo que a ré tenha posse, o autor tem melhor posse que a hipotética posse da ré, já prevalecerá a posse do autor e não releva apurar se a ré tem efectivamente posse, designadamente se o objecto é susceptível de posse por parte da ré. Averiguaremos por isso, primeiro se o autor tem melhor posse que a posse alegada pela ré. Se concluirmos que a melhor posse é a do autor, então este vencerá o conflito de posses e não será necessário averiguar se a posse invocada pela ré existe ou se não existe.*

*Vejam os então.*

*A posse é uma situação jurídica em que uma ou mais pessoas exercem sobre uma coisa poderes de facto correspondentes a um ou mais direitos reais (art. 1175º do CC). Mas não é necessário que os poderes se exerçam em permanência para que a situação jurídica se mantenha<sup>1</sup>, pois mesmo que outrem passe a exercer em exclusividade aqueles poderes de facto, mesmo contra a vontade do anterior possuidor, a posse do esbulhado só se extingue depois de decorrido um ano (art. 1192º, nº 2, al d) do CC). Pode, pois, haver em conflito mais que uma posse em simultâneo. Enquanto a posse anterior não se extinguir pela nova “posse de ano e dia”, vence o conflito aquele que tiver a melhor posse (art. 1203º do CC).*

*Dos factos provados afigura-se evidente que os condóminos tiveram posse. Mas melhor se dirá mais à frente.*

*Para se saber se existe a posse alegada pelo autor há que averiguar se ocorreu algum facto com efeitos aquisitivos da posse e se não ocorreu nenhum facto com efeitos extintivos, determinando a perda dessa mesma posse.*

*Os factos que temos são estes<sup>2</sup>:*

---

<sup>1</sup> “A posse mantém-se enquanto durar a actuação correspondente ao exercício do direito ou a possibilidade de a continuar” – art. 1181º, nº 1 do CC.

<sup>2</sup> Note-se que os factos que devem ser considerados na sentença e aos quais deve ser aplicado o Direito não são delimitados pelo despacho saneador e de condensação, mas, nos termos do disposto no art. 562º, nº 3 do CPC, pelos que foram “admitidos por acordo ou não impugnados, provados por documentos ou por confissão reduzida a escrito e os que o tribunal deu como provados, fazendo o exame crítico das provas de que lhe cumpre conhecer”.

- A ré construiu um prédio, constituiu-o em propriedade horizontal e vendeu todas as fracções autónomas, não conservando nenhuma para si;

- A ré também nomeou uma sociedade comercial denominada “C” para “cuidar” das partes comuns do prédio, designadamente aquela parte comum onde se encontram os parques da controvérsia destes autos;

- Em 2015, quando a “C” ainda “cuidava” das referidas partes comuns, a ré intentou contra todos os condóminos e desconhecidos uma acção pretendendo ser reconhecida como proprietária dos parques da controvérsia com fundamento em usucapião.

- Em 31 de Dezembro de 2017 a “C” deixou de cuidar dos parques de estacionamento e passou a cuidar deles a ré em 01/01/2018;

- Em 2020 a ré instalou uma cabine na entrada dos parques e o autor opôs-se;

- Por causa disso, o autor intentou procedimento cautelar de restituição provisória da posse e conseguiu a pretendida providência, a qual mais tarde foi revogada voltando os parques a ser entregues à ré.

a. A aquisição da posse por constituto possessório e a perda da mesma posse pela constituição da posse de outrem através da inversão do título levada a cabo pelo detentor.

A posse adquire-se, entre outras situações, com a aquisição do direito real correspondente, caso o transmitente deste direito real também seja possuidor. Ou seja, o possuidor que transmite o direito real correspondente à sua posse também transmite a posse que lhe corresponde, ainda que continue a exercer poderes de facto sobre a coisa cujo direito real transmitiu. É o que se chama constituto possessório. Foi o que aconteceu no caso dos autos, a ré era possuidora e proprietária dos parques da discórdia, pois construiu o prédio onde aqueles parques se situam. Ao vender todas as fracções autónomas também transmitiu a posse que tinha sobre os parques que são parte comum do edifício. Mesmo que a ré tivesse continuado a exercer poderes de facto sobre os parques, após a venda deixou de ser possuidora e passou a ser apenas mera detentora ou possuidora precária, também designada

*possuidora em nome de outrem. Quem passou a ser possuidor foram os compradores. Com efeito, dispõe o art. 1188º, nº 1 do CC que “se o possuidor transmitir a outrem o direito nos termos do qual possui, não deixa de considerar-se transferida a posse para o adquirente, ainda que, por qualquer causa, aquele continue a deter a coisa”. E coerentemente dispõe o art.1187º, al, c) do CC que a posse se adquire por constituto possessório.*

*Assim, os condóminos que adquiriram as fracções à ré passaram a ser compossuidores das partes comuns do prédio, designadamente dos parques de estacionamento, e a ré deixou de ser possuidora e passou a ser mera detentora. Se a ré, por si ou através da C, continuou na posse material dos parques, não era possuidora, mas mera detentora.*

*Aqui chegados, há que considerar uma outra norma: - presume-se que a posse não se perde. Presume-se a conservação e a continuação da posse. Aquele que se arrojar de posse posterior tem necessidade de ilidir esta presunção e provar que a posse anterior se perdeu e que a nova se constituiu. Com efeito, dispõe o art. 1181º, nº 2 do CC que “presume-se que a posse continua em nome de quem a começou”.*

*A posse perde-se, entre outras situações, pela constituição posterior da posse de outrem sobre a mesma coisa. Com efeito, dispõe o art. 1192º do CC que “o possuidor perde a posse... pela posse de outrem, mesmo contra a vontade do antigo possuidor, se a nova posse houver durado por mais de 1 ano”.*

*Se o novo possuidor era detentor, a sua posse só se pode ter constituído por cedência voluntária do anterior possuidor, a “traditio brevi manu”, ou por cedência involuntária ou inversão do título da posse<sup>3</sup>. Ou o possuidor cede voluntariamente a posse ao detentor cedendo-lhe o direito real correspondente (“traditio brevi manu”), ou o detentor se opõe ao possuidor e rompe a relação que os liga para passar a possuir (inversão no título da posse)<sup>4</sup>. Por exemplo, se o inquilino diz ao senhorio*

---

<sup>3</sup> Ressalva-se o caso de abandono, que aqui não releva.

<sup>4</sup> Neste sentido, Acórdão do Venerando Tribunal de Última Instância de 31/07/2018, proferido no processo nº 52/2018, Relator: Dr. Viriato Lima: “I – Se o proprietário e possuidor de um imóvel o vende validamente a uma sociedade comercial..., não obstante continuar a praticar os mesmos actos que consubstanciam o corpus da posse, esta transmitiu-se à sociedade por força do constituto possessório, passando aquele a ser um mero detentor.

*que deixa de pagar a renda porque já é ele próprio o dono do locado, inverteu o título da posse e passou de mero detentor ou possuidor em nome de outrem a possuidor em nome próprio<sup>5</sup>. Não basta ao mero detentor passar a exercer os poderes de facto sobre a coisa, já não em nome de outrem, mas com intenção de adquirir o direito real correspondente (animus possidendi). Tem de se “empertigar” contra o possuidor para marcar solenemente a inversão da posição em que actua sobre a coisa. Tem de se manifestar para que o possuidor possa reagir contra o esbulho da sua posse<sup>6</sup>.*

*Ora, a ré, mera detentora, se quiser passar a possuidora só tem uma forma de o fazer: tem de inverter o título da sua posse precária (posse em nome de outrem ou mera detenção). De outra forma, continuará sempre a ser mera detentora, ainda que o possuidor perca a posse por abandono ou por outra forma, embora presumindo-se que a conserva. Com efeito, dispõe o art. 1187º, al. d) do CC que a posse se adquire por inversão no título da posse. A inversão do título da posse é uma “rebelião” do mero detentor (ou de alguém a favor dele) contra aquele em nome de quem possui. Com efeito, dispõe o art. 1190º do CC que “a inversão do título da posse pode dar-se por oposição do detentor do direito contra aquele em cujo nome possuía ou por acto de terceiro abstractamente idóneo para atribuir ao detentor o direito real nos termos do qual, e em virtude do qual, passe a possuir”.*

*Pois bem, já concluímos que os condóminos adquiriram a posse e relegaram a ré para mera detentora. Vejamos então se a ré voltou a ser possuidora por inversão do título da posse, único caminho que tinha ao seu dispor, uma vez que os condóminos não abandonaram nem cederam voluntariamente a posse que adquiriram por constituto possessório. Mas não se pode esquecer que é a ré que tem o ónus de provar a sua posse, designadamente ilidindo a presunção de conservação da posse que favorece os condóminos.*

*Vamos ao ano de 2015.*

---

II – Para que o detentor do imóvel mencionado na conclusão anterior volte a ser possuidor é necessário ocorrer a inversão do título da posse”.

<sup>5</sup> Exemplo de Manuel Rodrigues, A Posse, pág. 302 e segs.

<sup>6</sup> Menezes Leitão, Direitos Reais, pág. 142.

*Neste ano a ré intentou uma acção judicial deduzindo a pretensão de ser proprietária. É um acto de oposição do detentor ao possuidor que pode configurar inversão do título da posse. Mas só com a citação a oposição do detentor chega ao possuidor e só aí pode dar-se a inversão do título, pois antes é um acto de oposição perante terceiros, ineficaz para inverter o título da posse. Se o arrendatário disser a terceiros que não paga mais a renda porque já é proprietário, mas, contrariamente ao que disse, continuar a pagar, não inverte o título da posse. Ora, não se alegou nem se provou que a citação tivesse ocorrido na acção que a ré interpôs. Pelo contrário, autor e ré dizem que a citação está demorada. Não está, pois, demonstrado que o acto da ré do ano de 2015 configura inversão do título da posse. E, repita-se, é à ré que cabe alegar e provar a inversão no título da posse.*

*Cabe então concluir que a ré não inverteu o título da posse com a sua actuação de 2015, pois não demonstrou que nessa altura se opôs aos condóminos ou ao condomínio.*

*Vamos agora ao ano de 2018.*

*Provou-se que a ré, desde pelo menos o início de 2018, manteve o controlo do sistema de videovigilância dos parques com dezenas de câmaras, tem colocado blocos de cimento a ocupar diversos lugares de estacionamento, continuou a exercer o domínio total e permanente sobre os parques de estacionamento e a utilizá-los e explorá-los em proveito próprio, como se estes lhes pertencessem, impedindo, activa e fisicamente, que os condóminos utilizem os lugares de estacionamento do prédio, contra a vontade destes.*

*Porém, para considerar estes factos como provados, o tribunal excedeu os seus poderes de cognição. Com efeito foi para lá da alegação das partes, para lá dos factos notórios, dos factos de conhecimento oficioso, dos factos sobre uso anormal do processo, dos factos instrumentais e dos factos essenciais complementares ou concretizadores que, após contraditório, poderia conhecer nos termos do disposto no art. 5º, nºs 2 e 3 do CPC<sup>7</sup>. Na verdade, o autor alegou que ocorreram em 2020*

---

<sup>7</sup> Artigo 5.º - (Princípio dispositivo)

*aqueles factos que o tribunal considerou terem ocorrido pelo menos desde 2018 e a ré limitou-se a alegar que a “C” deixou de prestar serviços de gestão do condomínio em 2017, não tendo alegado que ela própria, ré, alguma vez se opôs à utilização dos condóminos<sup>8</sup>. O tribunal ao considerar provado que tais factos ocorreram pelo menos desde 2018 extravasou a alegação das partes e os factos que, além desta alegação, poderia conhecer. Não devem, pois, estes factos fundar a presente sentença, pois que o referido art. 5º do CPC impede.*

*Assim, os factos provados onde o tribunal pode fundar a decisão não configuram inversão no título da posse por parte da ré no ano de 2018, pois que se resumem à gestão do parque de estacionamento e não a qualquer oposição perante os condóminos ou perante o condomínio e os seus órgãos de administração. Com efeito, a alegação da ré resume-se nesta parte a dizer que continuou a fazer o que vinha fazendo a “C”, pelo que se esta não inverteu o título com que geria os parques, a ré também não o inverteu.*

*Atentemos agora no ano de 2020.*

*Neste ano, sim, a ré inverteu o título da posse. Com efeito, vencendo a oposição que o condomínio lhe fez, construiu e instalou uma cabine para guardas de segurança na entrada dos parques de estacionamento, o que configura oposição do detentor do direito sobre os parques contra aquele em cujo nome possuía os mesmos parques – os condóminos. Assim, nessa data, a ré adquiriu a posse por via da inversão do respectivo título e deixou de ser mera detentora (1187º, al. e) do CC). Esta inversão no título não se quedou por mera perturbação na posse que os condóminos (autor) vinham exercendo por intermédio de outrem como se permite na*

---

1. Às partes cabe alegar os factos que integram a causa de pedir e aqueles em que se baseiam as excepções.

2. O juiz só pode fundar a decisão nos factos alegados pelas partes, sem prejuízo do disposto nos artigos 434.º e 568.º e da consideração oficiosa dos factos instrumentais que resultem da instrução e discussão da causa.

3. São ainda considerados na decisão os factos essenciais à procedência das pretensões formuladas ou das excepções deduzidas que sejam complemento ou concretização de outros que as partes tenham oportunamente alegado e resultem da instrução e discussão da causa, desde que seja dada à parte interessada a possibilidade de sobre eles se pronunciar e à parte contrária tenha sido facultado o exercício do contraditório.

<sup>8</sup> Essencialmente artigos 93º a 96º da contestação.

parte final do art. 1176º, nº 1 do CC. Tal inversão no título configura completo esbulho.

O autor apresentou-se a defender a sua posse ainda no ano de 2020. Assim, o autor ainda não tinha perdido a sua posse porquanto a posse da ré ainda não tinha sido constituída um ano antes e só depois de decorrido um ano é que a nova posse extingue a anterior (art. 1192º, nº 1, al. d) do CC)<sup>9</sup>.

Mantendo-se em simultâneo e conflituantes entre si a posse do autor e da ré, há que ver qual a que deve prevalecer e ser mantida ou restituída até que seja resolvida a questão da titularidade do direito na base do qual autor e ré alegam possuir<sup>10</sup> – o direito de propriedade sobre a coisa onde a posse é exercida (parques de estacionamento).

A Posse da ré tinha menos de um ano na data da interposição da presente acção, que deu entrada na secretaria do tribunal em 28/09/2020. E é esta data que conta (art. 1203º, nº 1 do CC).

“Se a posse não tiver mais de um ano”, como acontece com a posse da ré, “o possuidor só pode ser mantido ou restituído contra quem não tiver melhor posse” (art. 1203º, nº 2 do CC). A melhor posse é a titulada, aquela que se funda em qualquer modo abstractamente idóneo para adquirir o direito nos termos do qual se possui, independentemente do direito do transmitente e da validade do negócio (arts. 1203º, nº 3 e 1183º, nº 1 do CC).

A posse do autor (dos condóminos) é titulada por se basear em título capaz de fazer adquirir o direito real correspondente a tal posse – o contrato de compra e venda eficaz para transmissão da propriedade nos termos do disposto nos arts. 865º, 869º e 1241º do CC. Mas a posse da ré é não titulada por se basear na inversão do título da posse que não é modo legítimo de adquirir os direitos que conferem posse.

É, pois, melhor posse a posse do autor, pelo que deve prevalecer sobre a posse da ré. De facto, a posse do autor é titulada, pois baseia-se na compra da correspondente propriedade e no conseqüente constituto possessório.

---

<sup>9</sup> A acção possessória caduca

<sup>10</sup> “No caso de recorrer ao tribunal, o possuidor perturbado ou esbulhado é mantido ou restituído enquanto não for convencido na questão da titularidade do direito” – Art. 1203º, nº 1 do CC.

*A posse da ré, não sendo “posse de ano e dia” nem sendo titulada, não pode, pois, ser mantida contra a posse do autor, que é titulada.*

*Procede, pois a pretensão possessória do autor, devendo o mesmo ser restituído à sua posse até que se decida a questão da titularidade do direito de propriedade que corresponde à posse em litígio.*

*b. Da entrega das chaves e comandos do portão de acesso aos parques.*

*O autor não invoca qualquer causa de pedir que suporte o seu pedido de entrega das chaves e comandos do portão de acesso aos parques de estacionamento. Com efeito, não diz que não pertencem à ré e que lhe pertencem a ele, autor; não diz que a ré contratou entregar e não cumpriu o acordado; nem alega qualquer outra fonte desta obrigação de entrega que atribui à ré. Assim, por não estar demonstrada qualquer obrigação da ré de entregar as chaves e comandos, tem esta de ser absolvida desta parte do pedido, cuja improcedência não tem relevância quanto a custas.*

*2. Da defesa do direito de propriedade.*

*Procedendo a pretensão principal do autor, não há que apreciar a sua pretensão subsidiária, a qual foi formulada para o caso de improceder a principal. E também não há que averiguar se quanto a tal pretensão subsidiária ocorre litispendência, hipótese que já atrás ficou aventada no capítulo do saneamento.*

*É, pois, no processo onde a ré reclama ter adquirido a propriedade dos parques por usucapião (CV1-15-0109-CAO) que se há-de decidir a questão da propriedade que está na base da posse. Até lá deve o autor ser restituído à posse de que foi perturbado ou esbulhado em 2020”.*

Seguidamente, e pronunciando-se sobre as “questões” colocadas consignou-se também no Acórdão ora recorrido que:

*“Vem a Ré/Recorrente nas suas alegações e ponto II. das suas conclusões de recurso sustentar a nulidade da sentença recorrida com base no disposto no nº 4 do artº 629º do CPC porque entendeu que os factos que invocou na contestação em sede de excepção peremptória que não identificou e que não foram levados nem aos factos assentes nem à base instrutória são essenciais para a decisão da causa e havia que ser ampliada a matéria de facto a seleccionar e proceder-se a novo julgamento.*

*Esquece a Recorrente nas suas alegações o disposto no artº 599º do CPC o qual impõe que qualquer impugnação quanto à decisão de facto pressupõe a identificação dos factos concretos que considera incorrectamente julgados, neste caso, os factos concretos que entende que haveriam de ter sido levados à Base Instrutória e não foram.*

*Não o fazendo é manifesta a improcedência do recurso no que concerne à impugnação da matéria de facto.*

*No ponto III. i. das suas conclusões de recurso vem a Recorrente sustentar que o Autor/Recorrido não adquiriu a posse por constituto possessório.*

*No caso em apreço o objecto desta acção são os parques de estacionamento que são parte comum do edifício e que nos termos do artº 1323º do C.Civ. cabem em compropriedade a todos os condóminos e fazem parte do conjunto incindível constituído por aquele direito de compropriedade e do direito de propriedade sobre a fracção.*

*Ou seja, em sede de alegações de recurso ignora-se e despreza-se a letra da lei e escrevem-se páginas partindo do pressuposto de que o direito de compropriedade sobre as partes comuns pudesse ser separado do direito de propriedade das fracções, com base no argumento de que “não há prova de que proporciona aos compradores também os lugares de garagem” !?!*

*Isto é, de acordo com a teoria peregrina do Recorrente seria possível sustentar que os proprietários das fracções aquando da aquisição das mesmas, adquirindo a respectiva posse através do constituto possessório tinham adquirido a posse das fracções mas não os alicerces, as colunas, pilares etc. até porque*

*normalmente não se fala dessas coisas que a maioria das pessoas só têm uma vaga ideia de existir.*

*A transferência da posse aquando da transferência do direito através do constituto possessório – artº 1188º do C.Civ. – não permite que se transmita a posse quanto a parte do direito e não se transmita quanto a outra, sendo juridicamente absurdo sustentar o contrário.*

*Pese embora não seja o objecto deste autos, mas estando relacionado com o que aqui se discute, no que respeita à possibilidade de posse e usucapião sobre partes comuns de edifícios em propriedade horizontal é conhecida a jurisprudência em sentido negativo deste tribunal precisamente porque a posse exercida sobre as partes comuns do edifício em compropriedade está “incidivelmente” ligada à posse sobre a fracção autónoma de que se é titular, pelo que, não se perdendo a posse sobre a fracção autónoma não se perde a posse sobre as partes comuns.*

*Em tudo o mais a excelência da fundamentação jurídica constante da Doutra decisão recorrida dispensa qualquer outra argumentação, sendo o bastante para demonstrar a falta de razão dos argumentos usados em sede de conclusões de recurso os quais assentam em fundamentos de direito errados.*

*Assim sendo, aderindo integralmente aos fundamentos constantes da decisão recorrida para os quais remetemos nos termos do nº 5 do artº 631º do CPC, impõe-se negar provimento ao recurso, mantendo aquela”; (cfr., fls. 618-v a 625-v).*

Aqui chegados, ponderando no decidido – pelo Tribunal Judicial de Base, assim como pelo Tribunal de Segunda Instância – e no que pela R., ora recorrente, alegado vem, quid iuris?

— Pois bem, antes de mais, cabe dizer que percorridas as alegações e

conclusões da R., ora recorrente, apresenta-se de concluir que a mesma não impugna a “decisão da matéria de facto”, (sendo ainda de consignar que, seja como for, verificados igualmente não estão os pressupostos do art. 649º, n.º 2 do C.P.C.M. para que pudesse este Tribunal de Última Instância interferir na aludida decisão), havendo assim que se ter aquela como “definitivamente fixada e adquirida”; (cfr., v.g., entre outros, os Acs. de 29.11.2019, Proc. n.º 111/2019; de 19.02.2020, Proc. n.º 83/2018; de 03.04.2020, Proc. n.º 19/2019; de 10.06.2020, Proc. n.º 48/2020; de 10.11.2021, Proc. n.º 131/2021; de 12.01.2022, Procs. n.ºs 50/2020 e 76/2020; de 19.01.2022, Proc. n.º 121/2020; de 14.07.2023, Proc. n.º 137/2020 e de 25.04.2024, Proc. n.º 68/2023).

Porém, importa aqui salientar um aspecto.

É o seguinte.

Como se deixou transcrito, na sentença pelo M<sup>mo</sup> Juiz Presidente do Colectivo do Tribunal Judicial de Base proferida, consignou-se que, atento o art. 5º do C.P.C.M., a matéria de facto dada como provada relativamente ao sucedido no “ano de 2018” – cfr., resposta ao “quesito

18º” – “*não se poderia manter, e que não poderia ser considerada na decisão a proferir*”; (cfr., pág. 15 deste aresto).

Isto dito, e como se referiu, “definitivamente fixada e adquirida” estando a “matéria de facto”, continuemos.

— Ora, resulta dos presentes autos que perante a “acção de restituição de posse” dos “parques de estacionamento” (do 1º e 2º andar do **[Edifício A]**) pela A. proposta, decidiram, (nomeadamente) as Instâncias recorridas, que a mesma sempre teve e manteve a “posse” dos ditos «espaços comuns» – como tal registados; cfr., alíneas e) e f) da matéria de facto dada como provada – e que dos mesmos foi pela R. “esbulhada”, (em 2020), concluindo, deste modo, pela sua procedência, e, essencialmente, pela “restituição” dos ditos espaços comuns à A..

E, em face das razões claras e detalhadamente expostas na sentença do Tribunal Judicial de Base, e que foram, inteiramente, confirmadas e reforçadas pelo Tribunal de Segunda Instância, cremos que nenhuma censura merece o decidido e agora recorrido.

Aliás, tais “razões” merecem a nossa inteira concordância, pois que se nos mostra que com as mesmas se fez uma boa e correcta aplicação do “regime legal” que a aludida “matéria de facto (provada)” reclamava, muito não se mostrando necessário aqui dizer para se demonstrar este nosso ponto de vista, até porque, com o seu recurso – onde como se viu, não impugnou a decisão sobre a matéria de facto – limita-se a ora recorrente a (tentar) “controverter o que provado ficou”, e que, como se viu, em nossa opinião, nenhuma alteração se justificando, constitui a evidente e necessária base para a solução jurídica dada ao litígio dos presentes autos.

Porém, (e independentemente do demais), não se deixará de consignar o que segue.

Como sabido é, em matéria de “*Defesa da posse*” prescreve o art. 1201º do C.C.M. que: “Se o possuidor tiver justo receio de ser perturbado ou esbulhado por outrem, é o autor da ameaça, a requerimento do ameaçado, intimado para se abster de lhe fazer agravo, sob pena de responsabilidade pelo prejuízo que causar e eventual cominação de outras sanções aplicáveis”, preceituando o

seguinte art. 1202º que: “O possuidor que for perturbado ou esbulhado pode manter-se ou restituir-se por sua própria força e autoridade, nos termos dos artigos 328.º e 329.º, ou recorrer ao tribunal para que este lhe mantenha ou restitua a posse”, (sendo exactamente este o “meio processual” e pretensão pela A., ora recorrida, utilizado e dirigido ao Tribunal Judicial de Base e que veio a ter a solução já referida).

De facto – recordando-se que no art. 1º, n.º 2 do C.P.C.M. se consagra que “A todo o direito, excepto quando a lei determine o contrário, corresponde a acção adequada a fazê-lo reconhecer em juízo, a prevenir ou reparar a violação dele e a realizá-lo coercivamente, bem como as providências necessárias para acautelar o efeito útil da acção” – e começando por conceituar as “acções possessórias”, adequado se mostra de considerar que as mesmas são meios de tutela judicial que visam assegurar a posse, garantindo ao possuidor a utilização ou o gozo da coisa.

Com efeito, as (ditas) “acções possessórias” são meios coercivos de defesa da posse, que os possuidores, ao serem lesados, ou sentindo-se em risco de lesão, utilizam para a protecção da sua posse, devido a uma

sua perturbação ou violação, actual ou iminente, sendo pois o seu objectivo final a defesa e/ou a recuperação do bem, não importando se o autor é o proprietário ou o legítimo possuidor.

Como considera Oliveira Ascensão, a “posse” é a causa de pedir na “acção de restituição”, (in “Propriedade e Posse – Reivindicação e Reintegração”, Revista Luso-Africana de Direito, Vol. I, 1997, pág. 9), e, nesse sentido, também as “acções possessórias” são um instrumento colocado ao alcance do possuidor para a defesa da sua posse, sendo, assim, a “posse”, a base e a causa de pedir das “acções possessórias”.

Nestas acções, e como igualmente salienta, José Alberto Vieira, o autor pode invocar a sua posse para obter a condenação judicial de terceiro a não a desrespeitar.

A condenação concreta que pode surgir depende da acção possessória, uma vez que o pedido não é o mesmo em cada uma delas.

Seja como for, todas as acções possessórias têm em comum o facto de o fundamento da acção ser a “posse do autor”.

Assim, e como sem esforço se mostra de concluir, a demonstração da “posse” não constitui simples “matéria de facto”.

Verificar a existência do “domínio material da coisa”, de “corpus possessório”, é, sem dúvida, “matéria de facto”.

Contudo, saber se “existe ou não posse” é, estritamente, “matéria de direito”.

Na verdade, a posse não é uma mera “situação de facto”, sendo antes um “direito” que resulta da “interpretação/aplicação de normas jurídicas a um facto”; (in “Direitos Reais”, 2ª ed., 2018, pág. 548, podendo-se também ver sobre a matéria o interessante estudo sobre a “evolução da protecção possessória” de Odair Cardoso Teixeira in, “Das acções possessórias – Estudo sobre o art. 609º, n.º 3, do CPC”, F.D.U.L., 2021).

Isto dito, continuemos.

Pois bem, como sabido é, o conceito de “posse” é nos fornecido pelo art. 1175º do C.C.M., nos termos do qual, “Posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real”, e, perante o assim estatuído, tem-se (tradicionalmente) entendido que na análise de uma “situação de posse” distinguem-se dois elementos: um, “material” – o “corpus” – que se identifica com os actos materiais, (tais como, a detenção, fruição ou ambos conjuntamente), praticados sobre a coisa com o exercício de certos poderes sobre a coisa, o também chamado “domínio de facto sobre a coisa”, e, um outro, o “elemento psicológico” – “animus” – que se traduz na intenção de se comportar como titular do direito real correspondente aos actos praticados; (cfr., v.g., Henrique Mesquita in, “Direitos Reais”, pág. 66 e segs. e Mota Pinto em obra com o mesmo título, pág. 195 e segs.).

É, na essência, a posição (subjectivista) em tempos adoptada por Savigny, segundo a qual, *“a detenção que se queira fazer valer como posse deve ser intencional, isto é, deve-se, para ser possuidor, não ter apenas a mera detenção, mas antes querer tê-la (...). Quando se tenha a intenção de exercer propriedade alheia, a qual, portanto, assim é*

*reconhecida, não há qualquer animus possidendi, pelo qual a detenção seja elevada a posse*"; (cfr., A. Menezes Cordeiro in, "A posse: perspectivas dogmáticas actuais", pág. 24).

E, nesta conformidade, (e como se deixou adiantado), da "posse", distingue-se a "simples detenção", pois que nos termos do art. 1177º do mesmo C.C.M.:

"São havidos como detentores:

a) Os que exercem o poder de facto sem intenção de agir como beneficiários do direito;

b) Os que simplesmente se aproveitam da tolerância do titular do direito;

c) Os representantes ou mandatários do possuidor e, de um modo geral, todos os que possuem em nome de outrem".

Englobam-se assim as situações em que, embora haja "exercício de facto", não se constitui a "relação jurídica da posse", pois que, como igualmente ensina O. Ascensão: "*Há detenção nos casos em que o exercício é desacompanhado da intenção de agir como beneficiário do*

*direito, a posse em nome de outrém, e quando alguém exerce indevidamente poderes sobre a coisa do domínio público”;* (in “Direitos Reais”, pág. 254 e segs., sendo que para Henrique Mesquita, “*deve considerar-se como simples detenção – e não como posse – todo o poder de facto que se exerce sobre as coisas sem o animus possidendi*”; in ob. e local citado, podendo-se também ver o Ac. deste T.U.I. de 06.06.2019, Proc. n.º 53/2019, onde apreciando-se se o aí recorrente tinha a invocada “posse” de um determinado prédio para efeitos de poder requerer a imediata suspensão de uma obra em sede da providência de “embargo de obra nova”, se consignou nomeadamente que: “*Como se sabe, no regime jurídico vigente na RAEM, a posse é composta necessariamente por um elemento objectivo e um subjectivo, que são respectivamente o corpus e o animus, consistindo o primeiro numa situação de facto, nos actos materiais praticados sobre a coisa e o segundo num elemento psicológico, na intenção de agir como titular do direito a que o exercício do poder de facto se refere. (...) A actuação de facto correspondente ao exercício do direito, por parte do possuidor, constitui o corpus da posse. O elemento objectivo é constituído pelo animus, a intenção de exercer o direito real em causa, elemento esse que se retira do art.º 1253.º, alínea a), do Código Civil, pois não são havidos como possuidores, mas como meros detentores ou possuidores precários “os que exercem o poder de facto sem intenção de agir como beneficiários do direito”, situação que também se verifica nas duas outras alíneas do mesmo artigo”*).

Aqui chegados, e atento o “objecto” da acção pela A. proposta, ao do presente recurso, e em causa estando uns “parques de estacionamento”,

vejamos.

No Capítulo respeitante à matéria da “*Propriedade horizontal*”, e como seu “*Princípio geral*”, prescreve o art. 1313º do C.C.M. que:

“Podem pertencer a proprietários diversos, em regime de propriedade horizontal, as fracções que integram um condomínio, em condições de constituírem unidades independentes”.

Por sua vez, sob a epígrafe “*Objecto da propriedade horizontal*” preceitua também o art. 1315º que:

“1. Podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do condomínio ou para a via pública.

2. Podem ainda constituir fracções autónomas os lugares de estacionamento, desde que o respectivo espaço seja suficientemente delimitado e tenha saída própria para uma parte comum do condomínio ou para a via pública, mesmo que esses lugares não constituam unidades distintas e isoladas entre si.

3. Entende-se por espaço suficientemente delimitado a área individualizada pela demarcação, por forma indelével, dos seus limites de contiguidade, com afixação de numeração ou designação própria e, quando seja o caso, a indicação da designação da fracção autónoma em que esteja integrada, ou a cujo uso exclusivo se ache afecto”.

Ora, in casu, (e, como claramente resulta o que já se referiu), adquirido está que o “objecto” da dita acção da A., e da pretensão da ora recorrente, é uma “parte comum do prédio” identificado nos autos, (pois que, para além do demais, os pretendidos “lugares”, ou “parques de estacionamento” não tem a qualidade de “*unidades independentes*” nos termos do transcrito art. 1313º, nem tão pouco se apresentam constituir “*espaço suficientemente delimitado*” nos termos e para os efeitos do transcrito art. 1315º, n.ºs 2 e 3).

E, então, importa (também) atentar no estatuído no art. 1323º do citado C.C.M., onde, sob a epígrafe “*Direitos dos condóminos sobre o prédio*” se preceitua que:

“1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do condomínio.

2. O conjunto dos dois direitos é incindível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição”.

Ora, dest’arte, atento o que “provado” está, (e em face do pela recorrente alegado), vista está a solução.

Com efeito, (inteiramente) correcta está a análise efectuada na decisão do M<sup>mo</sup> Juiz Presidente do Tribunal Judicial de Base, onde, com total clareza e consistência, descreve a matéria de facto relevante explicitando a “origem” da posse dos referidos “parques” pela A., (e que se identifica com o momento da compra das fracções autónomas pelos condóminos), procedendo, seguida e especificamente, à apreciação e enquadramento jurídico da (posterior) “situação de facto” – desde o ano de 2015 até o seu apossamento pela R., em 2020 – em face do seu regime legal aplicável, e que merece a nossa total concordância.

Na verdade, a “acção judicial” (de usucapião dos parques) pela R. intentada em 2015 – no Tribunal Judicial de Base registada com o n.º CV1-15-0109-CAO – dado que pendente sem efectiva citação dos aí RR., não se apresenta como razão legal (válida) para se considerar como verificada a alegada e pretendida “inversão do título da posse”, (a favor da R., ora recorrente).

E, (abreviando), sendo (claramente) de se concluir que, em face da matéria de facto dada como provada, a situação assim se manteve até o ano de 2020, ano este em que a R., embora conseguindo inverter o título da posse com o apossamento do referido espaço comum (através do aludido “esbulho”), apresenta-se com uma “*posse com menos de um ano*” à data da acção pela A. proposta, evidente se mostra desta forma que bem andou o Tribunal Judicial de Base quando entendeu que “*É, pois, melhor posse a posse do autor, pelo que deve prevalecer sobre a posse da ré. De facto, a posse do autor é titulada, pois baseia-se na compra da correspondente propriedade e no conseqüente constituto possessório. A posse da ré, não sendo “posse de ano e dia” nem sendo titulada, não pode, pois, ser mantida contra a posse do autor, que é titulada*”; (cfr., pág. 17 deste aresto, podendo-se também sobre esta matéria ver o citado Ac.

deste T.U.I. de 25.04.2024, Proc. n.º 68/2023).

E, esta sendo a conclusão a que necessariamente se chega, imperativa é a solução que segue, (prejudicado ficando apreciar o pedido da ampliação do recurso pela A. deduzido).

### **Decisão**

**4. Nos termos de todo o expendido, em conferência, acordam negar provimento ao recurso, confirmando-se o Acórdão recorrido do Tribunal de Segunda Instância.**

**Custas pela recorrente com taxa de justiça que se fixa em 15 UCs.**

**Registe e notifique.**

**Oportunamente, e nada vindo aos autos, remetam-se os mesmos ao T.J.B. com as baixas e averbamentos necessários.**

Macau, aos 14 de Fevereiro de 2025

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Song Man Lei

Choi Mou Pan