

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

Relatório

1. A, com os sinais dos autos, propôs acção ordinária contra (1.^a) “COMPANHIA DE INVESTIMENTO PREDIAL B”, (2.^a) REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU e (3.^a) INTERESSADOS INCERTOS, formulando, a final, pedido no sentido de ser declarada que *“possui pacífica, publicamente e de boa fé o domínio útil do lugar de estacionamento nº XXX, correspondente a 1/38 avos da fracção de estacionamento C/V do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº XXX a folhas XXX do Livro XXX, posse que vem sendo exercida continuamente desde 18.02.2000 até ao presente,*

portanto por tempo superior a cinco anos.”

Alegou que:

- “1º O A. acha-se na posse pública, contínua, pacífica e de boa fé, há mais de 5 anos, com o "animus sibi habendi" e sem oposição de ninguém, do domínio útil do parque de estacionamento n.º XXX do Edifício C Court.*
- 2º O referido parque está inscrito na matriz predial sob o n.º XXX, com o valor matricial de MOP\$ 83,250.00, em nome da 1ª R. (cfr. Doc. 1), atribuindo-lhe o valor de MOP\$100.000,00..*
- 3º O prédio está descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número XXX a fls. XXX do Livro XXX, concedido por arrendamento pelo prazo de 25 anos a contar de 18 de Fevereiro de 2000, conforme inscrição n.º XXX (cfr. Doc. 2, certidão emitida pela C.R.P. em 6 de Maio de 2005, que ora se junta).*
- 4º O ora A. está convicto de ter comprado o referido parque em 18 de Fevereiro de 2000 à RAEM.*
- 5º Desconhece-se quando, a quem e porque forma a Administração adquiriu o referido parque de estacionamento,*
- 6º porquanto a inscrição do parque continua em nome da sociedade*

que edificou o prédio, a Companhia de Investimento Predial B Limitada, ora Ré.

- 7º O A. assumiu-se, desde 18 de Fevereiro de 2000, data da escritura da outorga da escritura de compra e venda da fracção autónoma A-3 do mesmo prédio (cfr. cópia simples - Doc. 3), como dono e legítimo e possuidor do referido parque.*
- 8º Anteriormente, aos 3 de Fevereiro de 1999, o A. tinha apresentado a sua candidatura, nos termos da Lei nº 4/83/M de 11 de Julho e respectivo Regulamento (DL 56/83/M de 30 de Dezembro) à aquisição da fracção A-3 e respectivo parque de estacionamento, onde residia e continua a residir (cfr., doc. 4)*
- 9º Entre as diversas variáveis equacionadas para o cálculo do preço, a mais importante era, sem dúvida, o valor pago pela Administração na aquisição da fracção, corrigido em função da desvalorização verificada no sector imobiliário.*
- 10º O valor pago pela Administração pela aquisição da fracção compreendia, quer a fracção, quer o lugar de estacionamento nº XXX que estava, ab initio, afecto à fracção, pelo que, a proposta do A. também o abrangia.*
- 11º Concluído o processo de aquisição, foi celebrada em 18 de*

Fevereiro de 2000 a escritura de compra e venda, pelo valor bonificado de MOP\$500.000,00, valor esse que (como já sucedera na aquisição da fracção pela Administração) compreendia no seu cálculo o valor do lugar de estacionamento.

12º No despacho de 10/12/1999 do então Secretário Adjunto que fixou o valor de venda da fracção, não é excluído o lugar de estacionamento que constava da Candidatura apresentada, pelo que o cálculo e o preço fixado como resultado foi um preço global que contemplava a fracção e o lugar de estacionamento.

13º Também a referida empresa responsável pela gestão do condomínio assumiu que a alienação da fracção compreendia igualmente o parque de estacionamento.

14º Ora, todos os factos supra relatados contribuíram para que o A. ficasse, como ficou, convicto que, ao adquirir a referida fracção, adquiria o correspondente lugar de estacionamento.

15º Nessa convicção, procedeu à liquidação de todas as despesas de administração relacionadas com o referido estacionamento bem como a Contribuição Predial referente ao ano de 2000.

16º Pelo que desde 18 de Fevereiro de 2000 que o A. possui o referido parque - posse essa que se qualifica como de boa fé, pacífica e

pública. Na verdade,

- 17º É de boa fé porque o A. estava convicto de ter uma posse titulada, resultante da outorga de uma escritura pública de venda de uma fracção a que sempre esteve afecto ao parque de estacionamento número XXX.*
- 18º Sendo a escritura o modo abstractamente idóneo para transmitir o direito de propriedade, nos termos conjugados dos artigos 866º do Código Civil e 94º, nº 1 do Código do Notariado.*
- 19º De todo o modo, sempre se diga que o A., desde que entrou na detenção do referido lugar de estacionamento, e em especial desde a escritura 18 de Fevereiro de 2000 (data em que iniciou a posse formal), sempre agiu na convicção não ter lesado, directa ou indirectamente, o direito de outrém.*
- 20º Para mais, a Administração nunca esclareceu a situação do parque de estacionamento, não sendo proprietária de qualquer fracção no mesmo prédio., pelo que não tem qualquer interesse plausível no referido parque.*
- 21º Posse pacífica, na medida em que foi investido na mesma sem violência, nos termos do artigo 1184º do Código Civil de Macau.*
- 22º Posse ainda pública, uma vez que sempre foi exercida por forma a*

poder, como foi e é, conhecida pelos interessados, designadamente pela Administração e pelas pessoas que residem no prédio ou que são responsáveis pela sua manutenção, como foi o caso da sociedade responsável pela administração do condomínio.

23° Na verdade, o A. desde que possui a fracção que sempre utilizou, diária e ininterruptamente o correspondente parque de estacionamento, servindo-se do mesmo para estacionar os diversos veículos que foi e é proprietário.

24° No âmbito dessa utilização do parque, o A. sempre providenciou pela manutenção e limpeza do mesmo.

25° A posse é concebida, na acepção rigorosa da lei civil (art.1175° e 1177° a contrario do Cód. Civil de Macau), como o poder de facto que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real.

26° O Código Civil Português de 1966, e com a mesma redacção, o Código Civil de Macau, acolheram claramente a concepção subjectiva de posse, que requer o animus possidendi, ou seja, uma intenção em sujeitar os actos praticados ao exercício de um correspondente direito real (de propriedade, no caso concreto).

27° A determinação da qualidade de possuidor, no direito civil, está

*assim dependente da conjugação, em concreto, de dois elementos:
o corpus e o animus possidendi.*

28º *Ora, os factos supra alegados nesta petição são totalmente idóneos para preencher por completo os dois elementos da posse.*

29º *Uns, resultantes do gozo directo e diário sobre a utilidade do parque, preenchem o corpus.*

30º *Enquanto o animus possidendi, enquanto elemento subjectivo, se concretizou na convicção do A. de ter efectivamente adquirido o direito de propriedade através da escritura de 18 de Fevereiro de 2000.*

31º *Como ensina o Prof. Penha Gonçalves: «Quanto ao animus possidendi, a sua presença e relevância, não poderão ser recusadas quando a actividade em que o corpus se traduz, pela causa que a justifica, seja reveladora, por parte de quem a exerce, dê "vontade de criar, em seu benefício, uma aparência de titularidade correspondente ao direito de propriedade ou outro direito real.» - in Curso de Direitos Reais – 2ª edição - Lisboa - 1993.”; (cfr., fls. 2 a 8).*

*

Citados os RR., a R.A.E.M. e INTERESSADOS INCERTOS, representados pelo Ministério Público, contestaram, pugnando pela improcedência do pedido deduzido; (cfr., fls. 35 a 38).

*

Com o normal prosseguimento dos autos, veio-se a proferir sentença julgando-se improcedente o pedido deduzido; (cfr., fls. 226-v a 227).

*

Inconformada, a A. recorreu.

Em sede de alegações, formulou as conclusões seguintes:

- “a) *O presente recurso vem interposto da douta sentença do Tribunal Judicial de Base, que decidiu julgar a presente acção improcedente por não provada, tendo por base os factos considerados provados e assentes.*
- b) *O Tribunal a quo entendeu não conceder provimento a acção*

interposta, por considerar que se discutia nos referidos autos a aquisição do domínio útil de um parque de estacionamento.

- c) O Tribunal concluiu que os elementos alegados e provados não são suficientes para apreciar a pretensão do Autor, porquanto considera não estarem provados os elementos objectivos e subjectivos da posse.*
- d) O Tribunal a quo laborou em erro na medida em que não analisou convenientemente os factos considerados assentes e provados em sede de julgamento, designadamente os documentos juntos aos autos e que mostram de forma clara e inequívoca que o imóvel dos autos se encontra adstrito ao chamado regime de propriedade perfeita ou plena.*
- e) Contrariamente ao decidido pelo Tribunal a quo, entendemos que os elementos de facto provados e assentes são suficientes para provar a posse da Recorrente, na medida em que não vindo o animus comprovado há que o presumir a partir dos actos praticados.*
- f) E se, não obstante, o dono da coisa se opõe à posse de outrem, mas vai consentindo nessa posse ao longo dos anos e não toma medidas que obstem a que aquela posse se consolide, terá*

necessariamente que arrostar com as consequências da sua inércia ou tolerância como se disse na decisão recorrida.

- g) A não formalização da competente escritura pública do parque, segundo as alegações do Governo, ficou a dever unicamente a uma questão processual e que tem a ver com a necessidade de não quebra do trato sucessivo, ou seja, teria a RAEM de em primeiro lugar inscrever o direito em seu nome e só depois transmiti-lo.*
- h) Não obstante estas alegações, o parque de estacionamento n° XXX foi entregue ao Autor que decidiu praticar sobre o referido parque todos os actos inerentes a sua conservação, porquanto se convenceu que estava a utilizar um bem que lhes pertencia, operando assim a chamada inversão do ónus da prova.*
- i) A inversão do título da posse, a designada "interversio possessionis", verifica-se quando se substitui uma posse precária (em nome de outrem) por uma posse em nome próprio.*
- j) Considerando os factos provados nos autos, facilmente se concluiu que a Região Administrativa Especial de Macau não poderia ter tolerado a posse do Autor na medida em que não é e nunca foi titular inscrito do parque de estacionamento em causa.*
- k) A Recorrente, como os anteriores proprietários da fracção, cujo*

parque sempre esteve ligado, continua convicto, como, aliás, sempre esteve, que o referido lugar de estacionamento está afecto à fracção que adquiriu, até porque é a própria Direcção dos Serviços de Finanças que sustenta que tal parque sempre foi utilizado pelos anteriores proprietários (que antecederam a Recorrente), agindo sempre de boa-fé e como legítimos possuidores e proprietários do mesmo.

- l) Nesta medida, como de resto ficou provado nos autos, a Recorrente passou a utilizar o referido local de estacionamento diariamente para estacionar os seus veículos, como tem feito obras de manutenção sempre que tal se mostre necessário.*
- m) A Recorrente acha-se na posse pública e continua do referido parque, há mais de oito anos, com o "animus sibi habendi", na medida em que os interessados passaram a agir como se a coisa fosse deles e, nessa convicção psicológica, praticou vários actos materiais correspondentes ao exercício do titular do direito, ordenando a feitura de obras estruturais no parque, para além de proceder a sua conservação e manutenção.*
- n) Nessa convicção é que procedeu as obras de manutenção e ao pagamento de todas as despesas de administração relacionadas*

com o referido estacionamento, bem como a contribuição predial referente ao ano 2000.

- o) A posse é concebida como o poder de facto que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real, sendo que a nossa legislação civil acolheu a concepção subjectiva de posse, que requer o animus possidendi, ou seja, uma intenção em sujeitar os actos praticados ao exercício de um correspondente direito real.*
- p) A determinação da qualidade de possuidor, no direito civil, está assim dependente da conjugação, em concreto, de dois elementos: o corpus e o animus possidendi.*
- q) De todo o exposto, dúvidas não há que se verifica erro manifesto na apreciação da prova, porquanto no entender da Recorrente tanto os documentos juntos aos autos como o depoimento de todas as testemunhas ouvidas durante a audiência de discussão e julgamento levam a concluir que inicialmente o Autor e, posteriormente a Recorrente, tem de facto a posse do parque de estacionamento em causa, certo sendo que não se percebe a razão por o Tribunal a quo ter considerado como não provado os factos vertidos nos quesitos 11º a 14º.*

- r) *É que nada nos autos e na produção da prova levado a cabo existem no sentido de contrariar a tese defendida pela Recorrente e que se traduz na ideia de que a sua posse é de boa-fé e que foi investida nela de forma pacífica, na medida em que passou a residir na moradia dos autos e a utilizar o parque em causa em função do cargo profissional que o marido desempenhava na Direcção dos Serviços de Saúde e que a posse era de conhecimento de todos.*
- s) *A posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real, podendo ser exercida em nome próprio como por intermédio de outrem, certo sendo que em caso de dúvida, a posse presume-se no poder de quem exerce o poder de facto, in casu a ora Recorrente.*
- t) *Dos autos resulta que a Recorrente tem todas as condições para adquirir o parque de estacionamento número XXX por usucapião, já que preenche todos os requisitos legais para o efeito.*
- u) *Daí entender-se que a sentença recorrida padece de vício de violação da lei, mormente das normas do artigo 1175º e 1212 do Código de Civil e ainda da alínea d) do número 1 do artigo 571 º*

do Código do Processo Civil de Macau.

- v) *Nos termos do Decreto-lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro, mormente dos seus artigos 1.º e 2.º, a propriedade das construções efectuadas sobre o terreno concedido por arrendamento é susceptível de transmissão.*
- w) *Sendo transmissíveis por maioria de razão poderão ser adquiridas por usucapião, a partir do momento que se encontram preenchidos todos os requisitos legais constantes da Lei civil.”*

A final pede que:

- “a) *seja revogada a sentença ora recorrida e julgada a matéria de facto em conformidade com o ora exposto e, conseqüentemente,*
- b) *seja considerada a Recorrente como legítima possuidora do parque de estacionamento número XXX, melhor identificado nos autos.”; (cfr., fls. 237 a 253).*

*

Respondeu o Ministério Público pedindo a improcedência do recurso; (cfr., fls. 256 a 258).

*

Nada obstante, cumpre decidir.

Fundamentação

Dos factos

2. Estão dados como provados os factos seguintes:

- “- *O parque de estacionamento n° XXX do Edf. C Court está inscrito na matriz predial sob o n° XXX, com o valor matricial de MOP\$83,250.00, em nome de Companhia de Investimento Predial B Limitada, sendo-lhe atribuído um valor de MOP\$100,000.00 (alínea A da Especificação).*
- *o prédio onde se situa tal estacionamento está descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n° XXX, a fls. XXX d1 Livro B2, concedido por arrendamento pelo prazo de 25 anos a contar de 18 de Fevereiro de 2000, conforme inscrição n° XXX (alínea B da Especificação).*

- *A Companhia de Investimento Predial **B** Limitada, que edificou o prédio, tem inscrito a seu favor o direito resultante da concessão quanto a 1/38 avos da fracção autónoma "C/V", a saber, o parque de estacionamento (alínea C da Especificação).*
- *A 3 de Fevereiro de 1999 o ora Autor solicitou ao Director dos Serviços de Finanças, porque se queria candidatar à compra do fogo onde residia, na Travessa XXX, n° XXX, 4° A, do Edif. C Court, que lhe fosse comunicado o preço de venda do mesmo, tudo nos termos constantes do documento junto aos autos a fls. 23 a 26 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido (alínea D da Especificação).*
- *A 18 de Fevereiro de 2000 a Região Administrativa Especial de Macau declarou vender a **D** que declarou comprar, pelo preço de MOP\$500,000.00, a fracção autónoma com a área de 153.42m², designada por moradia "A3" do 3° andar "A", do prédio com os n°s XXX da Travessa XXX, inscrito na matriz predial da freguesia de XXX sob o artigo XXX, com o valor de MOP\$367,200.00, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n° XXX, do Livro B-2, com o registo de aquisição conforme inscrição número XXX, do Livro G-XXX, afecto ao regime de propriedade horizontal*

pela inscrição número XXX, do Livro F-I0, tudo nos termos constantes do documento junto aos autos a fls. 20 a 22, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido (alínea E da Especificação).

- *A aquisição do direito resultante da concessão por arrendamento incluindo a propriedade de construção sob a fracção "A3", referida em E) encontra-se registada a favor do Autor (alínea F da Especificação).*
- *A 10 de Dezembro de 2001 o Autor deduziu recurso contencioso de anulação do despacho de 29 de Outubro de 2001 do Exmº Sr. Secretário para a Economia e Finanças que indeferiu a pretensão do Recorrente de ver reconhecido o seu direito de aquisição do direito de propriedade sobre o lugar de estacionamento nº XXX do Edf. C Court, nos termos constantes do documento junto aos autos a fls. 40 a 48, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido (alínea G da Especificação).*

Da Base Instrutória:

- *Provado o que consta do documento a fls. 181 a 182 (resposta ao quesito 1º).*
- *o Autor pagou à 1ª Ré MOP\$360.00 compreendido entre Abril e*

Junho de 2001, e depositou MOP\$2,130.00, compreendido de Julho de 2001 a Junho de 2003, tudo correspondente as despesas de administração à razão MOP\$60.00 por mês, relacionadas com o lugar de estacionamento n° XXX (resposta ao quesito 7°).

- *O Autor pagou à 1ª Ré MOP\$690.00, a título de contribuição predial referente ao ano 2000 do lugar de estacionamento n° XXX (resposta ao quesito 8°).*
- *O Autor passou a utilizar o local de estacionamento diariamente, aí estacionando os seus veículos (resposta ao quesito 9°).*
- *O Autor providenciou pela manutenção e limpeza do lugar de estacionamento (resposta ao quesito 10°).”; (cfr., fls. 221-v a 223).*

Do direito

3. Feito que está o relatório e transcritos que também ficaram os factos em que assenta a decisão recorrida, vejamos.

Começa-se por dizer que com a petição inicial apresentada pedia (apenas) a ora recorrente que fosse declarada “possuidora do domínio útil do lugar de estacionamento n° XXX”, (cfr., fls. 2 a 8), e não que tivesse

“adquirido o domínio útil” do mesmo, (pois que, como evidente é, uma coisa é a “posse” de um bem, e outra, o “direito de propriedade”, ainda que tão só no que diz respeito ao domínio útil, sobre o mesmo).

Nesta conformidade, e clarificado este aspecto, vejamos se motivos há para se julgar procedente a pretensão apresentada.

Diz a recorrente que:

- “c) *O Tribunal concluiu que os elementos alegados e provados não são suficientes para apreciar a pretensão do Autor, porquanto considera não estarem provados os elementos objectivos e subjectivos da posse.*
- d) *O Tribunal a quo laborou em erro na medida em que não analisou convenientemente os factos considerados assentes e provados em sede de julgamento, designadamente os documentos juntos aos autos e que mostram de forma clara e inequívoca que o imóvel dos autos se encontra adstrito ao chamado regime de propriedade perfeita ou plena.”*

Pois bem, constata-se que provada não ficou a matéria levada à

base instrutória e referenciada com os n.ºs 2, 3, 4, 5, 6 e 11 a 14.

Os mesmos tinham o teor seguinte:

“Quesito 2º - Entre as diversas variáveis equacionadas para cálculo do preço a mais importante era o valor pago pela Administração na aquisição da fracção, corrigido em função da desvalorização verificada no sector imobiliário?”

Quesito 3º - O valor pago pela Administração pela aquisição da fracção compreendia a fracção e o lugar de estacionamento n.º XXX?

Quesito 4º - Tal lugar de estacionamento n.º XXX estava afecto à fracção?

Quesito 5º - Abrangendo-o a proposta do Autor?

Quesito 6º - No valor de aquisição de MOP\$500.00,00, referido em E), foi incluído o valor do lugar de estacionamento n.º XXX?

(...)

Quesito 11º - Tudo de boa fé?

Quesito 12º - Na convicção de não ter lesado direito de outrem?

Quesito 13º - De forma pacífica?

Quesito 14º - E com o conhecimento de todos os interessados, designadamente, da Administração e das pessoas que residem no prédio

ou que exercem a administração do condomínio?”; (cfr., fls. 209 a 210)

E, assacando ao Tribunal a quo o referido erro notório na apreciação da prova, diz a recorrente que “tem de facto a posse do parque de estacionamento em causa, certo sendo que não se percebe a razão por o Tribunal a quo ter considerado como não provado os factos vertidos nos quesitos 11º a 14º”, afirmando ainda que o inverso devia resultar “dos documentos juntos aos autos como o depoimento de todas as testemunhas ouvidas na audiência de discussão e julgamento”; (cfr., art. 37º das alegações).

Cremos porém que não tem a recorrente razão.

Quanto aos “depoimentos”, cabe desde já consignar que de nada vale a sua invocação, dado que observado não foi o estatuído no art. 599º do C.P.C.M..

De facto, preceitua o dito art. 599º que:

- “1. Quando impugne a decisão de facto, cabe ao recorrente especificar, sob pena de rejeição do recurso:

- a) Quais os concretos pontos da matéria de facto que considera incorrectamente julgados;
 - b) Quais os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo nele realizado, que impunham, sobre esses pontos da matéria de facto, decisão diversa da recorrida.
2. No caso previsto na alínea b) do número anterior, quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação da prova tenham sido gravados, incumbe ainda ao recorrente, sob pena de rejeição do recurso, indicar as passagens da gravação em que se funda.
 3. Na hipótese prevista no número anterior, e sem prejuízo dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe à parte contrária indicar, na contra-alegação que apresente, as passagens da gravação que infirmem as conclusões do recorrente.
 4. O disposto nos n.os 1 e 2 é aplicável ao caso de o recorrido pretender alargar o âmbito do recurso, nos termos do n.º 2 do artigo 590.º

E, não tendo a recorrente indicado as “passagens da gravação”, (cfr., n.º 2, “in fine”), inviável é ter-se em conta o que alega no que toca aos depoimentos.

Quanto aos “documentos”, – os quais, a recorrente nem especifica – não se vê que os mesmos permitam inverter a resposta de não provado que o Colectivo do T.J.B. deu aos mencionados quesitos, nomeadamente, aos referenciados com os n.ºs 11 a 14, notando-se aliás que se assim fosse, devia tal matéria estar incluída na “matéria de facto

assente” e não na “base instrutória”, como sucedeu, sendo de se salientar ainda que não deixa de ser significativo o facto de oportunamente não ter a ora recorrente reclamado de tal decisão.

Assim, e não sendo de se concluir que incorreu o Colectivo a quo em erro notório na apreciação da prova, há que dizer que insuficiente é a matéria de facto dada como provada para se dar como verificada a “posse” da ora recorrente sobre o parque de estacionamento em causa, de forma “pacífica”, “pública” e de “boa fé”, o que conduz, necessariamente, à improcedência do pedido deduzido e à confirmação da decisão recorrida.

Decisão

4. Em face do exposto, em conferência, acordam negar provimento ao recurso.

Custas pela recorrente.

Macau, aos 23 de Abril de 2009

José M. Dias Azedo

Chan Kuong Seng

Lai Kin Hong