

Processo nº 973/2009

(Autos de recurso em matéria civil e laboral)

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

Relatório

1. “SOCIEDADE DE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO A (GRUPO) LIMITADA (A(集團)貿易有限公司)”, propôs, e fez seguir, a presente acção ordinária contra a “COMPANHIA DE GESTÃO IMOBILIÁRIA B, LIMITADA (B 物業管理有限公司)”; (cfr., fls. 2 a 6).

*

O processo seguiu os seus termos, e, oportunamente, proferiu o Mm^o Juiz Presidente do Colectivo sentença julgando parcialmente procedente a acção, declarando a A. “*a única e legítima proprietária dos parques n^os XXX e XXX do prédio urbano sito nos n^os XXX a XXX da Avenida XXX e XXX a XXX do Istmo XXXX*” e condenado a R. a “*reconhecer o direito de propriedade da Autora "Sociedade de Importação e Exportação A (Grupo) Limitada" relativo aos dois lugares de estacionamento referidos, e entregar à Autora, à custa desta, o comando de abertura automática da porta de garagem para acesso*”; (cfr., fls. 122-v a 123-v).

*

Inconformada, a R. recorreu, e, depois de admitido o recurso, veio a A. apresentar recurso subordinado; (cfr., fls. 127 a 128 e 131).

*

Remetidos os autos a este T.S.I., neles subiu um recurso interlocutório pela R. antes interposto; (cfr., fls. 57).

*

Nada obstante, passa-se a decidir.

Fundamentação

Dos factos

2. Estão dados como provados os factos seguintes:

- “- *A Autora, é proprietária da fracção autónoma designada por XXX, do XXX andar "XXX" para indústria, do prédio urbano sito nos n.ºs XXX a XXX da Avenida XXX e XXX a XXX do Istmo XXX, na freguesia de Nossa Senhora de Fátima, Macau, inscrita na respectiva Matriz Predial sob o n.º XXX e descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXX (alínea A da Especificação).*
- *A qual foi adquirida pela Autora pelo preço de MOP\$2,764,420.00 por escritura pública de 8 de Maio de 2005 (alínea B da Especificação).*
- *Vindo posteriormente a registá-la em seu nome na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXX (alínea C da Especificação).*
- *Conforme resulta da constituição da propriedade horizontal do*

- prédio, o direito de uso dos lugares de estacionamento n.ºs XXX e XXX está exclusivamente afectado à fracção XXX (alínea D da Especificação).*
- *A Autora procurou que os lugares de estacionamento n.ºs XXX e XXX lhe fossem entregues pela Ré (alínea E da Especificação).*
 - *Todas as diligências nesse sentido resultaram infrutíferas (alínea F da Especificação).*
 - *Por carta registada, com aviso de recepção, o advogado da Autora pediu a Ré para que desocupasse os referidos lugares até 28 de Setembro de 2007 (alínea G da Especificação).*
 - *A Ré recebeu essa carta (alínea H da Especificação).*

* * *

Da base Instrutória:

- *A partir de 8 de Maio de 2006, os lugares de estacionamento n.ºs XXX e XXX encontravam-se ocupados por outrém, nada tendo a Ré feito para impedir esta situação (resposta aos quesitos 1.º e 3.º).*
- *Os lugares de estacionamento n.ºs XXX e XXX correspondem aos lugares de estacionamento n.ºs XXX e XXX da planta junta a fls. 34 a 35 (resposta ao quesito 2.º).*
- *Apesar de lhe ter sido solicitada, a Ré não entregou à Autora o comando de abertura automática das portas de garagem (resposta*

- ao quesito 4°).
- *O valor estimado da renda mensal, que a Autora conseguiria obter com o arrendamento dos dois lugares de estacionamento é de pelo menos MOP\$2,000.00 (resposta ao quesito 5°).*
 - *Desde data não apurada, mas pelo mesmos a partir de 1999 a Sociedade de Administração da Propriedades **B** passou a ser uma "Sociedade de Administração de Propriedades **B**, Limitada", tendo esta prestado os serviços de administração do referido edifício desde então até à presente data (resposta ao quesito 11°); (cfr., fls. 118-v a 119-v).*

Do direito

3. Feito que está o relatório, e transcrita a factualidade dada como provada, é momento para se apreciar dos recursos interpostos, afigurando-se-nos de se começar pelo recurso interlocutório da R..

3.1. Do “recurso interlocutório da R.”.

Em sede de contestação, invocou a R. a “ininteligibilidade do pedido deduzido pela A.”, pedindo se declarasse inepta a petição inicial

pela mesma A. apresentada; (cfr., fls. 30 a 32).

Na réplica, pediu a A. a improcedência do assim peticionado; (cfr., fls. 39 a 41).

Seguidamente, e em novo expediente, (cfr., fls. 43 a 45), invocou a R. a sua ilegitimidade.

Oportunamente, proferiu o Mm^o Juiz despacho julgando improcedentes ambas as pretensões pela R. apresentadas; (cfr., fls. 51 a 51-v).

No (presente) recurso do assim decidido, insiste a R. na razão das suas pretensões, pedindo a revogação da decisão recorrida; (cfr., fls. 90 a 93-v).

Ora, cremos que à R. recorrente não assiste razão, necessária não parecendo uma grande fundamentação para assim se concluir.

Vejamos.

No caso dos presentes autos, (e na parte que ora interessa), alegou a A. na sua petição inicial que:

- “– *Era dona e legítima proprietária da fracção autónoma designada por XXX, do XXX andar “XXX” para indústria, com direito ao uso do parque n° XXX e XXX, do prédio urbano sito nos n°s XXX a XXX da Avenida XXX e XXX a XXX do Istmo XXX, na freguesia de Nossa Senhora de Fátima, Macau, inscrita na respectiva Matriz Predial sob o n° XXX e descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n° XXX;*
- *Conforme resulta da Constituição da Propriedade Horizontal do prédio, o direito de uso dos lugares de estacionamento n°s XXX e XXX está exclusivamente afectado à fracção XXX, propriedade da A;*
- *Sucedo que, para espanto da A. quando tentou utilizar os ditos lugares para estacionamento na garagem do edifício, a partir de 8 de Maio de 2006, verificou que estes se encontravam ocupados pela Ré;*
- *Sem que, para tal disponha de qualquer título legitimador dessa ocupação;*
- *Sendo certo que, a A. ao saber da ocupação dos parques pela Ré, procurou que lhe fossem entregues, mas todas as diligências nesse*

sentido resultaram infrutíferas.

- *Face ao exposto, elucidativo da persistência da R. em não desocupar os dois lugares de estacionamento, em manifesta má fé e sem causa legítima, não resta outra alternativa à A. que não a presente acção de reivindicação.”*

E, a final, (também na parte que ora interessa), pediu que:

- fosse declarada única e legítima proprietária dos parques XXX e XXX, ora reivindicados, e a ocupação dos mesmos pela R. insubsistente, ilegal e de má-fé;
- Condenando-se a R. a reconhecer aquele direito de propriedade sobre os lugares de estacionamento XXX e XXX restituindo-os à A., com o comando de abertura automática da porta de garagem; (cfr., fls. 2 a 6).

Ora, nos termos do art. 1235º, nº 1 do C.C.M.:

“O proprietário pode exigir judicialmente de qualquer possuidor ou detentor da coisa o reconhecimento do seu direito de propriedade e a consequente restituição do que lhe pertence.”

E, atento o assim exposto, evidente nos parece que adequada é a decisão recorrida.

De facto, o pedido é claro e (totalmente) inteligível, (e nem se diga que os “lugares de estacionamento n° XXX e XXX”, objecto do pedido deduzido, não estão bem identificados, pois que, como bem se nota no despacho ora recorrido, com a “planta” pela R. junta com a sua contestação, (cfr., fls. 35), e com o esclarecimento pela A. prestado na sua réplica, afastada fica qualquer dúvida).

Quanto à (i)legitimidade da R., (e independentemente do demais), basta atentar que alegou a A. que “os lugares de estacionamento em causa encontravam-se ocupados pela R.”, para, atento o estatuído no art. 58° do C.P.C.M., se ter de considerar a mesma (R.) como parte legítima.

Improcede, assim, o presente recurso.

3.2. Do “recurso pela R. interposto da sentença”.

Inconformada com a sentença a final proferida pelo Mm° Juiz do T.J.B. – que declarou a A. única e legítima proprietária dos “parques de estacionamento n° XXX e XXX”, e em que se condenou também a R. a reconhecer o respectivo direito e a entregar à dita A. o comando de

abertura da porta da garagem – veio a mesma R. recorrer, considerando que se incorreu em erro na aplicação do art. 1235º do C.C.M..

Nuclearmente, entende que face à factualidade dada como provada, nomeadamente, visto que provado está que *“A partir de 8 de Maio de 2006, os lugares de estacionamento n.ºs XXX e XXX encontravam-se ocupados por outrém, nada tendo a Ré feito para impedir esta situação (resposta aos quesitos 1º e 3º)”*, alegando ser apenas *“a companhia que administra o prédio”* e considerando ainda que na sentença inexistem fundamentos para que fosse a mesma condenada a entregar os comandos de abertura automática da porta de garagem, pede a revogação da sentença.

Creemos que também aqui não tem a R. razão.

É verdade que provado está que é a mesma R. uma companhia de administração de propriedades, e que, nesta qualidade, presta apenas serviços de administração do prédio onde se situam os parques de estacionamento reivindicados, certo sendo também que igualmente provado está que desde 08.05.2006 que os parques estão a ser ocupados por outrém.

Da mesma forma, não se olvida o prescrito no art. 1235º, nº 1 do C.C.M., que atrás se deixou transcrito.

Todavia, afigura-se-nos que importa ter em conta que provado também está que a A. é a proprietária dos parques de estacionamento já identificados nos autos, e que a R., não obstante isso, recusa-se a reconhecer tal facto e a diligenciar para que a A. possa exercer o seu direito sobre os mesmos parques.

Outrossim, há que atentar também que a decisão recorrida limitou-se a declarar a A. proprietária dos mesmos parques, condenando a R. a reconhecer tal direito, não a condenando a entregar os parques, mas sim os “comandos” para a abertura da porta da garagem que dá acesso aos referidos parques, pois que só assim se poderá viabilizar o exercício do direito de propriedade da A..

Nesta conformidade, confirma-se o decidido.

3.3. Quanto ao “recurso subordinado da A.”.

Com o presente recurso pretende a A. que seja a R. condenada a lhe indemnizar a quantia de MOP\$2,000.00 por mês, desde 08.05.2006, até efectiva desocupação dos parques; (cfr., fls. 145 a 152).

Ora, é verdade que tal pedido tinha sido pela A. deduzido na sua petição inicial; (cfr., fls. 5, alínea c)).

Porém, (e admitindo-se outro entendimento, que se respeita), cremos que censura não merece o segmento decisório que julgou improcedente esta pretensão da A.

Com efeito, há que ter presente que o real beneficiário dos parques não é a R., já que provado está que os mesmos parques, (alegadamente ocupados pela mesma R.), estão ocupados por outrém.

Decisão

4. Em face do exposto, e em conferência, acordam julgar improcedentes os recursos interpostos, confirmando-se a decisão e sentença recorridas.

Custas pela A. e R. em conformidade com os seus decaimentos.

Macau, aos 21 de Janeiro de 2010

José M. Dias Azedo

Chan Kuong Seng

João A. G. Gil de Oliveira