

**Processo n° 847/2009**

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **15 de Setembro de 2011**

**ASSUNTO:**

- Aquisição por usucapião
- Composse

**SUMÁRIO:**

- A quota ideal dum prédio é susceptível de aquisição por usucapião.

**O Relator,**

**Ho Wai Neng**

**Processo n° 847/2009**

(Recurso civil e laboral)

Data: **15 de Setembro de 2011**

Recorrente: **A**

Recorridos: **Herdeiros desconhecidos de B e de C, bem como os interessados incertos**

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

**I – Relatório**

Por sentença proferida nos presentes autos, decidiu-se julgar improcedente o pedido interposto pelo Autor **A**, pelo qual pede que seja declarado como proprietário de 2/3 do prédio n° XX do Beco da Roma, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n° 2520 e inscrito na matriz sob a referência 11096-00, por usucapião.

Dessa decisão vem recorrer o Autor, alegando, em sede conclusiva:

1. *Está provado que o Autor vem exercendo desde 1983 posse pública, pacífica, contínua, de boa fé e nunca tendo tido oposição de ninguém;*
2. *A lei admite que duas ou mais pessoas possam ser simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa (compropriedade);*
3. *Do mesmo modo existe composses quando mais do que uma pessoa tem posse sobre a mesma coisa nos termos de um direito da mesma natureza;*
4. *Podendo a composses incidir sobre qualquer direito real susceptível de posse, sendo a*

*situação mais vulgar a da comosse do direito de propriedade;*

5. *A comosse prevista no art. 1211º do CCM refere-se à contitularidade no mesmo direito;*
6. *Na comosse a posse de cada um não exclui a do outro;*
7. *Na comosse a cada um dos comossuidores exerce poderes de facto sobre a totalidade do prédio;*
8. *A lei prevê a usucapião por comossuidor;*
9. *A quota parte ou quota ideal de um prédio é usucapível;*
10. *A invocação da usucapião apenas é vedada por obstáculos legais expressos, o que não é o caso da aquisição de uma quota parte ou parte ideal;*
11. *O pedido do A, para que fosse declarado proprietário de 2/3 do prédio em causa não conflitua com o direito de propriedade de 1/3 do imóvel titulado pelo seu filho;*
12. *A posse não precisa de ser titulada para poder ser considerada boa para a usucapião;*
13. *Não existe qualquer obstáculo a que o A. adquira os 2/3 do prédio por usucapião, pelo que, ao decidir em contrário e nos termos em que o fez, a sentença recorrida viola o artº 571º, nº 1, al. d) do CPC e os artº 1212º e 1221º do CCM.*

Pedindo no final a declaração da nulidade da sentença recorrida por falta de fundamentação, ou, caso assim não se entenda, a revogação da mesma e substituída por outra que julgue procedente o seu pedido.

\*

Foram colhidos os vistos legais.

## **II – Factos**

Vêm provados os factos seguintes:

1. Por escritura de 26/06/1959 lavrada a fls. 80/verso do Livro-165 do Notário Alberto Jorge, SAM SENG SONG, B e C, todas

solteiras e maiores, e todas residentes na Rua da Praia Grande, 83, em Macau, adquiriram por compra a E, em partes iguais, o prédio n° XX do Beco da Romã, pelo preço de MOP\$5,000.00 (doc. n° 1) (*facto do artigo 1°*).

2. O prédio n° XX do Beco da Romã, hoje demolido, e á descrito na CRP sob o n° 2520 a fls. 5v do Livro B13 (doc. 2) (*facto do artigo 2°*).
3. E inscrito na Matriz sob a referência 11096-00 (doc. 3), com o valor matricial de MOP\$69,000.00 (*facto do artigo 3°*).
4. Em 02 de Março de 2004, foi outorgada a escritura pública de compra e venda entre a SAM SENG SONG e o F, a qual foi exarada a fls. 57 e verso do Livro 106-F do 1° Cartório Notarial de Macau (doc. 4) (*facto do artigo 14°*).
5. A SAM SENG SONG veio a falecer em 13/07/2007 (fls. 20) (*facto do artigo 16°*).
6. Em nome de F se encontra registada 1/3 da propriedade do imóvel em causa (doc. 4) (*facto do artigo 17°*).
7. Em Agosto desse mesmo ano, porque a casa n° XX do Beco da Romã ameaçava ruína, a DSSOPT procedeu à sua demolição, pela qual foi liquidada a quantia de MOP\$10,614.00 (docs. 6 e 7) (*facto do artigo 18°*).
8. Desde o ano de 1983 que o Autor vem exercendo sobre o prédio XX de Beco da Romã uma posse pública, pacífica, contínua e de boa fé (*facto do artigo 19°*).
9. Sem oposição de ninguém (*facto do artigo 20°*).
10. É o Autor que, desde essa data, vem pagando as contibuições

devidas (docs. 8 a 21) (*facto do artigo 21º*).

11. Foi também o Autor quem, na medida das suas escassas possibilidades, foi realizando e contratando pequenas obras de manutenção do imóvel até à sua demolição (*facto do artigo 22º*).

12. Desde 1983 que o Autor vem tratando a casa nº XX do Beco da Romã como coisa sua, com verdadeiro *animus possidendi* (*facto do artigo 23º*).

### **III – Fundamentos**

O objecto do presente recurso passa pela análise de duas questões:

- Se existe nulidade da sentença por falta de fundamentação; e
- Se é susceptível de usucapião dum quota parte ideal de um prédio.

Quanto à primeira questão, cumpre dizer que o recorrente não tem razão, já que o tribunal *a quo* julgou a acção improcedente por entender que não era susceptível de usucapião dum quota parte ideal de um prédio.

Não se deve confundir a falta de fundamentação com a falta de fundamentos.

A primeira traduz-se num vício formal, na medida em que a sentença recorrida não especifica os fundamentos de facto e de direito que justificam a sua decisão, que não é o caso.

A segunda consiste num vício substancial, em que os fundamentos que serviram de base à decisão não estão conforme com o direito aplicável.

Passamos agora para a questão de fundo: É passível de usucapião dum quota ideal de um prédio?

A resposta, para nós, não deixa de ser afirmativa, já que é o próprio

legislador que permite usucapião por compossuidor (cfr. artº 1216º do CCM), nos termos do qual a usucapião por um compossuidor relativamente ao objecto da posse comum aproveita igualmente aos demais compossuidores.

Por outro lado, coexistindo no nosso sistema jurídico as figuras de compropriedade e composesse, não é razoável e lógica excluir a possibilidade de usucapião duma quota ideal de um prédio.

Sobre a mesma questão, o TUI já teve oportunidade de se pronunciar pelo mesmo sentido (Ac. do TUI de 16/01/2008, Proc. nº 41/2007).

Ao nível do Direito Comparado, o STJ de Portugal também se pronunciou no sentido da possibilidade da usucapião da quota ideal de um prédio (Ac. do STJ, de 01/10/1998, Proc. nº 98B569).

Vamos agora analisar se estão reunidos todos os requisitos da usucapião.

Dispõe o artº 1221º do CCM que “*Não havendo registo do título nem da mera posse, a usucapião só pode dar-se no termo de 15 anos, se a posse de boa-fé, e de 20 anos, se for de má-fé, independentemente do carácter titulado ou não da posse.*”

Ficaram provados que:

- Desde o ano de 1983 que o Autor vem exercendo sobre o prédio XX de Beco da Romã uma posse pública, pacífica, contínua e de boa fé (*facto do artigo 19º*).
- Sem oposição de ninguém (*facto do artigo 20º*).
- É o Autor que, desde essa data, vem pagando as contribuições devidas (docs. 8 a 21) (*facto do artigo 21º*).
- Foi também o Autor quem, na medida das suas escassas possibilidades, foi realizando e contratando pequenas obras de manutenção do imóvel até

à sua demolição (*facto do artigo 22*).

- Desde 1983 que o Autor vem tratando a casa n° XX do Beco da Romã como coisa sua, com verdadeiro *animus possidendi* (*facto do artigo 23*).

Pelo exposto, não resta qualquer margem de dúvida de que ficaram preenchidos todos os requisitos legais da usucapião, apesar ter constatado indevidamente expressões conclusivas e de direito, pelo que deve julgar procedente o presente recurso.

#### **IV – Decisão**

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam, em conferência, em conceder provimento ao recurso interposto, revogando a sentença recorrida e declarando o Autor A proprietário de 2/3 do prédio n° XX do Beco da Roma, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n° 2520 e inscrito na matriz sob a referência 11096-00, por usucapião.

Sem custas em ambas as instâncias.

RAEM, aos 15 de Setembro de 2011.

Ho Wai Neng (Relator)

José Cândido de Pinho

Lai Kin Hong (com declaração de voto)

**Processo nº 847/2009**

**Declaração de voto**

Subscrevo o Acórdão antecedente com a seguinte reserva:

- As expressões de direito “*posse pública, pacífica, contínua e de boa fé, animus possidendi*” constantes da matéria de facto deveriam ter sido consideradas não escritas; e
- E assim, sendo amputadas essas expressões de direito da matéria de facto assento, tenho séria dúvida quanto à suficiência da matéria de facto para sustentar a decisão de julgar procedente o pedido de usucapião.

RAEM, 15SET2011

O juiz adjunto

Lai Kin Hong