

Proc. nº 670/2016

Relator: Candido de Pinho

Data do acórdão: 16 de Fevereiro de 2017

Descritores:

-Prova

-Livre convicção

-Lugares de estacionamento

-Nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal

SUMÁRIO:

I. Quando a primeira instância forma a sua convicção com base num conjunto de elementos, entre os quais a prova testemunhal produzida, o tribunal “ad quem”, salvo erro grosseiro e visível que logo detecte na análise da prova, não deve interferir nela, sob pena de se transformar a instância de recurso, numa nova instância de prova.

II. A decisão de facto só pode ser modificada nos casos previstos no art. 629º do CPC” e que o tribunal de recurso não pode censurar a relevância e a credibilidade que, no quadro da imediação e da livre apreciação das provas, o tribunal recorrido atribuiu ao depoimento de testemunhas a cuja inquirição procedeu.

III. A aquisição de lugares de estacionamento em fracções imobiliárias destinadas a estacionamento automóvel, antes do CC actual, pode ser feita a

título de compropriedade de quotas indivisas.

IV. A nulidade do título constitutivo a que se refere o art. 1416º do CC de 1966 escapa ao regime geral da nulidade (art. 279º do actual CC) e tem que ser arguida expressamente pelos AA na petição enquanto suporte da causa de pedir.

V. Se o título constitutivo da propriedade horizontal contempla duas fracções autónomas destinadas a estacionamento automóvel, não é possível decretar-se a favor dos AA o direito de compropriedade de cada um desses lugares em quotas indivisas reportado, não à fracção em que se insiram, mas ao conjunto das duas fracções como se fosse uma só unidade.

Proc. n.º 670/2016

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da R.A.E.M.

I - Relatório

1.ª A.: A A(XXXX XXXX XXXX), divorciada, de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, Av. do XXXXXX n.º XXX-XXX, Ed. XXX, XX.º andar, “X”,

2.ª A.: B B(XXXX XXXX XXXX), solteira, maior, de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, Av. do XXXXXX n.º XXX-XXX, Ed. XXX, XX.º andar, “X”;

3.º A.: C C(XXXX XXXX XXXX), casado com D D(XXXX XXXX XXXX) no regime de comunhão de adquiridos, de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, Av. do XXXXXX n.º XXX-XXX, Ed. XXX, XX.º andar, “X”;

4.º A.: E E(XXXX XXXX XXXX), casado com F F(XXXX XXXX XXXX) no regime de comunhão de adquiridos de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, Av. do XXXXXX n.º XXX-XXX, Ed. XXX, XX.º andar, “X”;

5.ª A.: G G(XXXX XXXX XXXX), viúva, de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, Av. do XXXXXX n.º XXX-XXX, Ed. XXX, XX.º andar, “X”,

6.ª A.: H H(XXXX XXXX XXXX), casada com I I(XXXX XXXX XXXX) no regime de comunhão de adquiridos, de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, Av. do XXXXXX n.º XXX-XXX, Ed. XXX, XX.º andar, “X”;

7.º A.: J J(XXXX XXXX XXXX), casado com K K(XXXX XXXX XXXX) no regime de

comunhão de adquiridos, de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, Av. do xxxxxxx n.º xxx-xxx, Ed. xxx, xx.º andar, “x”;

8.ª A.: L L(xxxx xxxx xxxx), divorciada, de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, Av. do xxxxxxx n.º xxx-xxx, xx.º andar, “x”;

9.º A.: M M(xxxx xxxx xxxx), casado com **N** N(xxxx xxxx xxxx) no regime de comunhão de adquiridos, de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, Av. do xxxxxxx n.º xxx-xxx, Ed. xxx, x.º andar, “x”;

10.º AA.: O O(xxxx xxxx xxxx) e sua mulher, **P** P(xxxx xxxx xxxx), ambos de nacionalidade chinesa e casados no regime de comunhão de adquiridos, com residência habitual em Macau, Av. do xxxxxxx n.º xxx-xxx, Ed. xxx, xx.º andar, “x”;

11.º A.: Q Q(xxxx xxxx xxxx), casado com **R** R(xxxx xxxx xxxx) no regime de comunhão de adquiridos, de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, Av. da xxx n.º xx, Ed. xxx, xx.º andar, “x”;

12.º A.: S S(xxxx xxxx xxxx), solteira, maior, de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, Av. do xxxxxxx n.º xxx a xxx, Ed. xxx, xx.º andar, “x”;

13.º A.: T T(xxxx xxxx xxxx), casado com **U** U(xxxx xxxx xxxx) no regime de comunhão de adquiridos, de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, Av. do xxxxxxx n.º xxx- xxx, Ed. xxx, xx.º andar, “x”;

14.ª A.: V V(xxxx xxxx xxxx), viúva, de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, Av. do xxxxxxx n.º xxx-xxx, Ed. xxx, xx.º andar, “x”;

15.ª A.: W W(xxxx xxxx xxxx), solteira, maior, de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, Av. do xxxxxxx n.º xxx-xxx, Ed. xxx, xx.º andar, “x”;

16.º A.: X, solteiro, maior, de nacionalidade chinesa, com residência habitual em

Macau, Av. do xxxxxx n.ºs xxx-xxx, Ed. xxx, xx.º andar, “x”;

17.º AA.: Y Y(xxxx xxxx xxxx), de nacionalidade chinesa, e sua mulher, **Z Z**(xxxx xxxx xxxx), de nacionalidade chinesa, casados no regime de comunhão de adquiridos, com residência habitual em Macau, Av. do xxxxxx n.ºs xxx-xxx, Ed. xxx, xx.º andar, “x”.

18.º AA.: AA AA(xxxx xxxx xxxx), divorciado, de nacionalidade chinesa, e **BB BB**(xxxx xxxx xxxx), divorciada, de nacionalidade chinesa, anteriormente casados entre si no regime de separação de bens, com residência habitual em Macau, Av. do xxxxxx n.ºs xxx a xxx, Ed. xxx, xx.º andar, “x”.

19.º A.: CC CC(xxxx xxxx xxxx), casado com DD no regime de comunhão de adquiridos de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, Av. do xxxxxx n.ºs xxx-xxx, Ed. xxx, xx.º andar, “x”, ----

Instauraram no TJB (*Proc. nº CV3-11-0020-CAO-A*), **acção declarativa com processo comum na forma ordinária** contra:

1.ª R.: EE LIMITED, sociedade com sede em Hong Kong e representação permanente em Macau, R. xxxxxx n.ºs x a x, Ed. xxxxxx, xx.º andar,

2.ª R.: REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU, representada pelo Ministério Público.

3.ª R.: FF FF(xxxx xxxx xxxx), solteira maior, de nacionalidade chinesa, com residência habitual em Macau, R. do xxxxxx n.º xx, r/c, “x”, ----

Pedindo que sejam declarados titulares de quotas indivisas das fracções que identificam.

*

Apresentaram-se à acção, através de *intervenção principal espontânea*, **GG, HH e outros**, deduzindo contestação (fls. 419 e sgs.).

*

Por despacho de fls. 742 e sgs. foi decidido que o resultado da acção a que respeita o n.º CV3-11-0031-CAO, em que se discutia a propriedade das mesmas fracções, não se apresenta prejudicial em relação a esta, razão pela qual não determinou a suspensão desta.

*

GG e outros, intervenientes principais com interesse paralelo ao dos RR, interpuseram recurso jurisdicional contra este despacho (fls. 786), formulando as seguintes conclusões alegatórias:

“1. Os **Intervenientes Principais, ora Recorrentes**, pediram a suspensão da instância até que seja proferida decisão final pelo Venerando Tribunal da Segunda Instância no âmbito do Proc. n.º CV3-11-0031-CAO.

2. Contudo, o Tribunal, através do despacho recorrido, entendeu não haver litispendência e indeferiu esse pedido dos **Intervenientes Principais, ora Recorrentes**.

3. Assim, o presente recurso deverá subir nos próprios autos, por estar em causa uma decisão sobre a suspensão da instância, tendo efeito suspensivo.

4. Subsidiariamente, e à cautela, caso se entenda que o presente recurso deverá subir em separado, deverá ser fixado efeito suspensivo, uma vez que a razão subjacente à apresentação do presente recurso é a decisão do Tribunal a quo quanto a um pedido concreto dos **Intervenientes Principais, ora Recorrentes**, pelo que, se não for atribuído efeito suspensivo ao despacho de fls. 742 a 743v, o presente recurso perderá todo o seu efeito útil.

5. Assim, previamente à apreciação dos fundamentos do presente recurso deverá ser alterado o seu efeito, conferindo-se-lhe efeito suspensivo.

6. A 1.^a Ré é (ainda) a proprietária registada de quotas-partes indivisas no valor de «47/50 [equivalentes a 94/100] da fracção autónoma "P1R/C" e de 197/200 [equivalentes a 985/1000] da fracção autónoma "P2R/C"», tendo celebrado contratos-promessa de compra e venda com os **Intervenientes Principais, ora Recorrentes**, alegadamente com os **Autores, ora Recorridos**, e também com terceiros.

7. Esclareça-se que as quotas-partes indivisas objecto dos contratos-promessa celebrados com os **Intervenientes Principais, ora Recorrentes**, são outras que não as quotas partes cuja aquisição os **Autores, ora Recorridos**, reclamam nos presentes autos.

8. Por Douta Sentença do Tribunal proferida em 21.09.2011, no âmbito de uma acção de execução específica que correu os seus termos no 3.º Juízo sob o processo n.º CV3-11-0031-CAO, os **Intervenientes Principais** foram declarados legítimos proprietários de 22/100 avos da fracção "P1R/C" e de 300/1000 avos da fracção "P2R/C", e que correspondem na prática a 31 lugares de estacionamento (num total de 112 lugares de estacionamento existentes no conjunto das referidas duas fracções).

9. Essa Douta Sentença não transitou ainda em julgado devido ao facto de os **Autores, ora Recorridos**, ali terem interposto recurso, ao abrigo do disposto no art. 585.º, n.º 2, do CPC.

10. Para tanto, os **Autores, ora Recorridos**, vieram alargar amplamente o objecto dessa acção (Proc. n.º CV3-11-0031-CAO) em sede de recurso.

11. Em concreto, pedindo ao Venerando Tribunal que se pronuncie em relação à propriedade horizontal do prédio em apreço, ao direito de compropriedade, ao valor e às áreas destinadas a estacionamento e das respectivas quotas-partes ideais indivisas das fracções autónomas "P1R/C" e "P2R/C".

12. No que respeita aos direitos dos **Autores, ora Recorridos**, emergentes dos seus contratos-promessa, não obstante a questão de fundo poder ser

resolvida através de uma acção de execução específica, nos termos e para os efeitos do art. 820.º do Código Civil ("CC"), os **Autores, ora Recorridos**, não o fizeram.

13. Antes preferiram intentar uma acção com pedidos de difícil compreensão e mais abrangentes que, a qual se fosse procedente, poderia ter efeitos directos sobre o número das fracções autónomas (de duas passariam a ser uma só) ou, pelo menos, sobre o valor das restantes quotas-partes indivisas que compõem essas fracções "P1R/C" e "P2R/C".

14. E pedindo, assim, para que o Tribunal *a quo* os considere proprietários de algo que não existe.

15. Em suma, os **Autores, ora Recorridos**, pretendem que o Tribunal *a quo*, no âmbito dos presentes autos, se pronuncie relativamente à propriedade horizontal do prédio em apreço, ao direito de compropriedade, ao valor e às áreas destinadas a estacionamento e das respectivas quotas-partes ideais indivisas das fracções autónomas "P1R/C" e "P2R/C".

16. Com efeitos, os presentes autos são uma reprodução daquele recurso intentado pelos **Autores, ora Recorridos**, no âmbito da acção de execução específica dos **Intervenientes Principais, ora Recorrentes** (Proc. n.º CV3-11-0031-CAO).

17. Esclareça-se que as quotas-partes indivisas objecto dos contratos-promessa celebrados com os **Intervenientes Principais, ora Recorrentes**, não coincidem (por acrescerem) com as quotas-partes cuja aquisição os **Autores, ora Recorridos**, reclamam nos presentes autos.

18. Ora, foi precisamente em face dos elementos *supra* que os **Intervenientes Principais, ora Recorrentes**, pediram a suspensão dos presentes autos até que seja proferida decisão final pelo Venerando Tribunal de Segunda Instância (Proc. n.º CV3-11-0031-CAO).

19. Isto porque o Venerando Tribunal, em sede de recurso (Proc. n.º CV3-11-0031-CAO), se irá pronunciar sobre as seguintes questões:

(i) Por um lado, a legalidade do registo da propriedade horizontal do prédio em apreço, nomeadamente saber se estamos perante duas fracções, i.e. "P1R/C" e "P2R/C", ou somente uma, o direito de compropriedade, o valor e as áreas destinadas a estacionamento e das respectivas quotas-partes ideais, bem como saber em que medida poderá ser concretizado o pedido dos **Autores, ora Recorridos**, ali Recorrentes;

(ii) Por outro, confirmar se os **Intervenientes Principais, ora Recorrentes**, ali Recorridos, são efectivamente legítimos proprietários das quotas-partes indivisas que ali reclamaram, e se são quotas-partes indivisas de duas fracções, i.e. "P1R/C" e "P2R/C", ou somente de uma, i.e. conforme a tese dos **Autores, ora Recorridos**, ali Recorrentes.

20. Em suma, resulta evidente que o Venerando Tribunal de Segunda Instância se irá pronunciar exactamente sobre o mesmo objecto dos presentes autos.

21. Pelo que, dúvidas parecerem não subsistir quanto à necessidade de os presentes autos terem que aguardar a decisão que vier a ser proferida pelo Venerando Tribunal naquela outra acção (Proc. n.º CV3-11-0031-CAO) - a qual se encontra numa fase mais avançada -, de modo a evitar duas decisões de mérito contraditórias sobre o mesmo objecto.

22. Assim, deverá o despacho de fls. 742 a 743v dos autos ser parcialmente revogado, na parte em que foi indeferido o pedido de suspensão da instância até que seja proferida decisão final pelo Venerando Tribunal da Segunda Instância no âmbito da acção de execução específica intentada pelos **Intervenientes Principais, ora Recorrentes** (Proc. n.º CV3-11-0031-CAO), e, conseqüentemente, substituído por outro no qual seja ordenada a suspensão dos autos.

Nos termos e para os efeitos do art. 615.º, n.º 1, do CPC, requer mui respeitosamente a V. Exa. se digne mandar passar CERTIDÃO para instruir o presente recurso dos seguintes documentos: (i) Petição Inicial (aperfeiçoada), (ii) Doc. 3 junto com a Petição Inicial, (iii) Doc. n.º 1 junto com a Contestação, (iv) Doc. n.º 2 junto com a Contestação, (v) Doc. n.º 3 junto com a Contestação, (vi) Doc. n.º 4 junto com a Contestação, e (vii) Contestação - cujas cópias ora se juntam como Docs. n.ºs 1 a 7,

respectivamente.

NESTES TERMOS, deve ser previamente alterado o efeito do presente recurso, atribuindo-se-lhe efeito suspensivo.

Mais ainda, deve o presente recurso ser julgado procedente, por provado, e, conseqüentemente, ser revogada a decisão recorrida somente na parte em que indeferiu a suspensão da instância até que seja proferida decisão final pelo Venerando Tribunal da Segunda Instância no âmbito da acção de execução específica intentada pelos Intervenientes Principais, ora Recorrentes (Proc. n.º CV3-11-0031-CAO), sendo substituído por outro despacho que determine essa suspensão, assim se fazendo, como é timbre deste Venerando Tribunal, a habitual JUSTIÇA!».

*

Os autores responderam ao recurso, sem formulação de conclusões, defendendo o seu improvimento.

*

O processo prosseguiu entretanto os seus normais trâmites, vindo na oportunidade a ser proferida sentença (fls. 1171 e sgs.), que julgou improcedente a acção e absolveu os RR e intervenientes do pedido.

*

Os autores reagiram contra tal sentença interpondo recurso jurisdicional, em cujas alegações foram apresentadas as seguintes conclusões:

“I. Os AA. exercem actos iguais aos que um dono de um imóvel praticaria

sobre os lugares de estacionamento há mais de 20 anos e fazem-nos assumindo a posição de donos; porque os lugares de estacionamento não são, de "per se", fracções autónomas nos termos do título constitutivo da propriedade horizontal, estando localizados em duas fracções autónomas "P1r/c" e "P2r/c", o direito que os AA. exercem só pode ser um direito de propriedade, que porque comum a AA. e RR. é um direito de compropriedade, nos termos do art. 1299.º do C.C.

II. A sentença recorrida exara, e bem, que se a coisa sobre que se exerce a posse dos AA. fosse uma os factos provados seriam bastantes para declarar haverem adquirido o direito de propriedade sobre a mesma, ou seja, a sentença conclui que os AA. são comproprietários do parque de estacionamento.

III. Nos autos resultou provado que, desde a data em que foi projectado, efectivamente construído, vistoriado e licenciada a sua utilização, o parque de estacionamento é uno, é composto de três andares - rés-do-chão, sobreloja e primeiro andar-, só tem uma via de acesso de e para a via pública, que se faz, para qualquer lugar de estacionamento nos três andares, pelo n.º xx-x da Rua do xxxxxx, e que, assim, as fracções autónomas para estacionamento "P1r/c" e "P2r/c", descritas na Conservatória do Registo Predial de Macau, não são distintas e isoladas entre si, inexistindo quaisquer paredes que delimitem a área de 964.62 m2, afectada no registo predial à fracção "P1r/c", e de 1,264.92 m2, afectada no Registo Predial à fracção "P2r/c" e que, as vias de circulação no interior do parque para acesso a todos os lugares de estacionamento, qualquer que seja o andar em que se situem, são partilhadas por todos, tendo pois, que necessariamente ser "encaradas" como uma coisa una, uma única fracção autónoma, objecto de direitos de propriedade exclusivos, no regime da propriedade horizontal do Ed. Xxx Garden, estando assim verificada, em termos de realidade de facto, a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal, por inexistência dos requisitos legais para as mesmas fracções registadas constituírem "fracções autónomas"outro entendimento, faria indevida interpretação e aplicação dos artigos 1415.º e 1418.º do C. Civil anterior, que estavam em vigor à data da constituição da propriedade horizontal, do prédio em que se integram as mesmas fracções autónomas, facto que foi

levado a registo em 15.03.1985.

IV. Dispondo o actual artigo 1316.º, n.º 3, que "**A nulidade do título é invocável** por qualquer condómino ou outro titular de interesse pessoal, directo e legítimo, bem como pelo Ministério Público sob participação da entidade pública a quem caiba a aprovação ou fiscalização das construções", o legislador aproximou o regime desta nulidade, que tinha um regime especial, do regime geral da nulidade previsto no art. 279.º do c.c., que prescreve "A nulidade é invocável a todo o tempo por qualquer interessado e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal", O que implica que no caso "sub judice", alegada pelos AA. e provados os factos que lhe servem de fundamento nestes autos, está obrigado o julgador a verificar a mesma, sem necessidade de expresso pedido formulado pelos AA. para o efeito - entendimento diverso faz indevida interpretação e aplicação dos arts. 1316.º, n.º 3, e 279.º do C.C.

V. Ainda que, assim se não entenda, nada impede que, verificado que os actos de posse de proprietários exercidos conjuntamente por AA. e RR. se exercem sobre as duas fracções registadas na Conservatória do Registo Predial de Macau simultaneamente - pois na realidade, são uma coisa una em termos de objecto mediato de direitos reais e só em termos formais existem como duas coisas independentes- AA. e RR. sejam declarados comproprietários das duas fracções, detendo cada um deles quotas indivisas de idênticas proporções nas duas.

VI. A perícia da D.S.O.P.T., a fls. 860 dos autos, no seu ponto 4 exara que "*após a verificação no local sobre a marcação actual dos lugares no chão e as plantas anexas aos contratos referidos, indica-se que o número e a localização dos lugares de estacionamento estão em conformidade com os mencionados nas plantas referidas, mas o número e localização dos lugares de estacionamento de motociclos não estão em conformidade com os mencionados nas plantas referidas*" e a todos os contratos de venda dos lugares de estacionamento aos AA., está junta uma planta que indica a designação, localização e dimensões dos lugares de estacionamento em cada piso, ou seja, o seu comprimento e largura, o que permite determinar a sua área, existem anexas aos contratos plantas dos três pisos, e o teor

integral destes contratos deu-se por reproduzido e provado, existem elementos de facto provados para determinar a proporção de cada uma das áreas dos lugares de estacionamento relativamente à soma do seu total.

VII. Ainda que assim se não entenda, a reapreciação da prova gravada, designadamente os esclarecimentos prestados pela funcionária da DSSOP que fez o exame das telas [mais aprovadas pela DSSOP, das plantas juntas aos contratos de venda e inspeccionou o parque de estacionamento do xxx Garden, e que, assim, foi quem realmente fez a perícia que consta a fls. 860 dos autos, impunha dar por provadas as áreas dos lugares de estacionamento alegadas pelos AA., por haver declarado existirem sómente diferenças para mais nalgumas áreas dos lugares de estacionamento, não conseguir exactamente concretizar quais sejam, por as haver detectado apenas visualmente e não haver tirado medidas, e assim, na dúvida, há que dar os referidos factos, porque constitutivos do direito dos AA. provados - outro entendimento faria indevida interpretação e aplicação do art. 335.º, n.º 3, do Código Civil.

VIII. De qualquer forma, determinado que os AA. são comproprietários do parque de estacionamento do Ed. xxx -fracções "P1r/c" e "P2r/c"-, sempre competiria ao tribunal fazê-las determinar por arbitramento judicial.

IX. Nos autos os AA. só pedem que lhes seja reconhecida a quota indivisa que efectivamente detêm na compropriedade de tais fracções há mais de vinte anos, durante os quais, os comproprietários das fracções - que constituem um único parque de estacionamento em termos reais- têm exercido actos de posse sobre as mesmas com a configuração revelada pelos factos provados nos autos e, portanto, neste momento só há que reconhecer quais são efectivamente as quotas de compropriedade dos comproprietários, sem haver que curar de saber se os lugares de estacionamento, como efectivamente demarcados no chão e utilizados, têm as características necessárias para no futuro serem autonomizados como fracções autónomas.

X. Estamos no âmbito do instituto jurídico da compropriedade e, como tal, os comproprietários não têm direito a uma parte especificada da coisa comum, pois como se sabe os comproprietários exercem em conjunto todos os direitos que pertencem ao proprietário singular e separadamente participam nas

vantagens e encargos da coisa, em proporção das suas quotas e conforme o demais disposto na lei; os direitos dos comproprietários sobre a coisa comum são qualitativamente iguais, embora possam ser quantitativamente diferentes, ou seja, qualquer comproprietário, independentemente do valor da sua quota, tem os mesmos direitos sobre a coisa comum, podendo servir-se dela na totalidade, desde que não a empregue para fim diverso daquele a que se destina e não prive os restantes comproprietários do uso a que igualmente têm direito - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação dos artigos 1301.º e 1302.º do C.C.

XI. O uso é a utilização directa ou o aproveitamento imediato das suas aptidões e é conceito distinto da *fruição*, que visa a utilização da coisa como instrumento de produção (de frutos, proventos, rendas, etc.); relativamente ao uso rege o *princípio da solidariedade*, cada um dos comproprietários seja qual for a sua quota, pode utilizá-la na totalidade e não apenas em parte; relativamente à *fruição* rege o *princípio da proporcionalidade*, isto é, o comproprietário tem direito a haver os frutos, proventos, rendas na proporção do valor da sua quota relativamente ao valor total da coisa.

XII. Os comproprietários por unanimidade podem adoptar um regulamento no qual sejam definidos os termos em que a administração é efectuada e a quem esta deve ser deferida, bem como as regras sobre o uso da coisa - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do art. 1303.º, n.º 1, do C.C.

XIII. O valor relativo da quota na titularidade do comproprietário é relevante para a administração da coisa comum, pois determina o "peso" da sua posição para a formação das maiorias necessárias à obtenção do acordo exigido para à prática conjunta da quase totalidade dos actos de administração e à determinação da medida em que deve assumir os encargos com a coisa comum- a lei exceptua os actos de conservação da coisa, que podem ser praticados por qualquer um dos comproprietários - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do art. 1303.º, n.º 1, do C.C.

Nestes termos,

Deve ser a sentença recorrida revogada e proferida decisão que dê acolhimento às conclusões acima exaradas, considerando procedentes os pedidos principais dos AA.

COM O QUE SE FARÁ A HABITUAL JUSTIÇA!”.

*

Os intervenientes principais responderam ao recurso, contra-alegando pela seguinte forma conclusiva:

“1. Vem interposto o presente recurso da Douta Sentença de fls. 1170 e seguintes que julgou totalmente improcedentes os pedidos formulados pelos Autores, em concreto por não terem sido declarados proprietários das quotas indivisas diferentes e nos exactos termos dos pedidos.

2. Contudo, a Douta Sentença ora recorrida é uma decisão acertada, bem fundamentada e que fez a correcta e inatacável aplicação do Direito à situação concreta que foi posta ao Julgador, pelo que o presente recurso está condenado ao insucesso.

3. Como ponto prévio, o presente recurso deverá ser liminarmente rejeitado por as Alegações de Recurso terem sido apresentadas fora de prazo.

4. Os **Autores, ora Recorrentes**, alegam que o seu recurso tem por objecto a reapreciação da prova gravada, pelo que, em tese, beneficiariam do prazo adicional de 10 dias concedido pelo art. 613.º, n.º 6, do CPC.

5. Contudo, não é assim *in casu*.

6. Desde logo, porque não se vislumbra em que medida será necessário proceder à reapreciação da prova gravada uma vez que quase todos os 133 quesitos constantes da Base Instrutória foram dados como provados.

7. Por outro lado, importa salientar que os **Autores, ora Recorrentes**, alegam recorrer da prova gravada mas não identificam os concretos pontos da matéria

de facto que consideram incorrectamente julgados, em especial não são identificados os quesitos da Base Instrutória que, na sua opinião, deveriam ter sido julgados de forma diferente.

8. E não o tendo feito conforme é exigido pelo art. 599.º, n.º 1, al. a), do CPC, então certo é que tal pedido de reapreciação da matéria de facto não tem fundamento.

9. Por último, e mais importante ainda, a verdade é que a prova gravada que os **Autores, ora Recorrentes**, pretendem ver reapreciada foi dada como assente pelo Tribunal a quo.

10. Em concreto, os excertos da prova gravada que constam das Alegações dizem respeito à desconformidade dos números e da localização dos lugares de estacionamento com os que constavam na planta aprovada pela DSSOPT, sendo que o Tribunal a quo dedicou um capítulo da Doute Sentença a esse tema e referiu expressamente na respectiva fundamentação que os lugares de estacionamento conforme demarcados não possuem condições técnicas para serem legalizados.

11. Ou seja, não pode ser reapreciada a prova gravada relativamente a uma matéria que o Tribunal a quo deu razão aos Autores, ora Recorrentes.

12. Aliás, importa realçar que os **Autores, ora Recorrentes**, limitam-se tão-somente a discordar da interpretação feita pelo Tribunal a quo da prova produzida e dos factos dados como assentes, sem apontar qualquer ilegalidade quanto a essa interpretação.

13. Em suma, não impugnam os factos dados como provados, mas apenas questionam a convicção do Tribunal a quo reflectida na fundamentação da Doute Sentença ora recorrida.

14. Sobre esta matéria, e a título meramente exemplificativo, leia-se o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, Portugal, de 03.12.2009, Proc. n.º 427/07.7TCSNT.L 1-1.

15. Sendo certo que, no presente recurso - ao contrário do que aconteceu

no caso do referido Acórdão - os **Autores, ora Recorrentes**, nem sequer põem em causa o julgamento da matéria de facto, mas tão-somente a convicção do julgador.

16. Pelo acima exposto, e contrariamente ao que é referido pelos **Autores, ora Recorrentes**, não há lugar a qualquer reapreciação da provada gravada, a qual foi alegada como subterfúgio de fraude à lei e em violação do princípio da boa fé para tentar ilegalmente ganhar mais prazo para apresentação das suas Alegações.

17. Ora, uma vez que a notificação do despacho que admitiu o recurso é datada de 04.03.2016, os **Autores, ora Recorrentes**, devem considerar-se notificados em 07.03.2016, sendo que o prazo para apresentar as suas Alegações terminou em 15.04.2016, nos termos do art. 613.º, n.º 2, do CPC.

18. Não podendo beneficiar, como se demonstrou do prazo adicional de 10 dias concedido pelo n.º 6 do mesmo artigo.

19. Assim, ter-se-á forçosamente que concluir que as Alegações de 25.04.2016 foram apresentadas fora de prazo.

20. Nestes termos, deve ser liminarmente rejeitado o presente recurso.

21. Para o caso de o Venerando Tribunal considerar que as Alegações foram tempestivamente apresentadas - o que não se aceita, mas apenas se admite por mero dever de patrocínio -, certo é que o presente recurso não pode proceder.

22. Mas antes de analisar as questões de facto e juridicamente relevantes, importa fazer um ponto prévio relativamente aos **Autores** que recorreram e que apresentaram Alegações.

23. Conforme resulta dos autos, a Mandatária dos **Autores** renunciou ao mandato relativamente a X (i.e. 16.º Autor), Y e Z (i.e. 17.ºs Autores) e CC (19.º Autor).

24. A referida renúncia ao mandato produziu efeitos após a notificação

feito aos respectivos mandantes, nos termos e para os efeitos do art. 81.º, n.º 2, do CPC

25. Pelo exposto, e salvo melhor opinião, é de entender que, à excepção do 16.º Autor, o presente recurso não inclui os 17.ºs Autores e o 19.º Autor, devendo ser julgado deserto o recurso quanto a estes.

26. Mas feito este ponto prévio, cumpre então analisar os fundamentos do presente recurso e as razões pelas quais o mesmo deve ser totalmente improcedente.

27. Da leitura da Petição Inicial, das Alegações de Direito e das Alegações de Recurso constata-se que os Autores trouxeram para os autos factos muito confusos e formulações de difícil compreensão.

28. E apesar de existir uma opção mais consentânea com o que pretenderiam (i.e. execução específica), escolheram um caminho diferente e deduziram pedidos de impossível satisfação.

29. Foi por isso que deduziram a presente acção não só contra a **1.ª Ré**, proprietária registada das quotas-partes indivisas correspondentes aos lugares de estacionamento que alegam possuir, mas também contra a **2.ª Ré** e a **3.ª Ré**, que detêm outras quotas-partes indivisas nas respectivas 2 fracções.

30. E foi por isso também que os **Intervenientes Principais**, titulares de outras quotas-partes indivisas, passaram a ser parte nos autos.

31. Mas a decisão da causa é bastante simples e cinge-se tão-somente a saber se os **Autores, ora Recorrentes**, podem adquirir por usucapião algo que não existe e quais as percentagens das quotas indivisas de cada um.

32. Ora, em face da matéria de facto dada como provada nos autos, obviamente que não podem proceder os pedidos dos **Autores, ora Recorrentes**.

33. Conforme resulta da Alínea C) dos Factos Assentes, existem 2 fracções autónomas destinadas a estacionamento nos termos do título constitutivo,

nomeadamente a Fracção "P1R/C" e a Fracção "P2R/C".

34. Pelo que, se os **Autores, ora Recorrentes**, alegam que deveria existir antes 1 só fracção autónoma, a qual objectivamente não existe, então não pode proceder o pedido de aquisição da propriedade por usucapião.

35. Isto é, se a fracção idealizada não existe, não podem ser adquiridas quotas indivisas que forçosamente também não existem.

36. Por outro lado, e mais importante, os **Autores, ora Recorrentes**, não lograram provar os valores das áreas e as percentagens de cada uma das respectivas quotas indivisas.

37. Não sendo possível determinar se as áreas referidas na Petição Inicial e as quotas indivisas com as proporções alegadas correspondem à verdade.

38. Os **Autores, ora Recorrentes**, resumem tudo ao argumento de "na dúvida, há que dar os referidos factos como provados" - vide, a título de exemplo, os parágrafos 133. e 138., assim como o ponto VII. das conclusões.

39. Mas é precisamente ao contrário: na dúvida, não se pode dar como provado aquilo que foi alegado quanto às áreas.

40. O ónus da prova impende sobre os **Autores, ora Recorrentes**, e desse facto tinham que fazer prova contundente, o que não aconteceu.

41. Os **Autores, ora Recorrentes**, juntaram aos autos os contratos-promessa, os quais têm em anexo uma planta com os respectivos lugares de estacionamento.

42. E alegaram existirem discrepâncias entre as plantas dos respectivos contratos e as plantas aprovadas pela DSSOPT.

43. Por isso é que pedem o reconhecimento do valor das áreas e das percentagens das quotas indivisas, cada uma com valores diferentes.

44. Ora, a perícia da DSSOPT confirmou essas discrepâncias e o Tribunal a quo deu como provado que as mesmas existem.

45. Aliás, veja-se aquilo que os próprios **Autores, ora Recorrentes**, frisam nos parágrafos 133. e 138. e ainda ponto VII. das conclusões das suas Alegações: «(...) por haver declarado existirem somente *diferenças para mais* *nalgumas áreas* dos lugares de estacionamento, não conseguiu concretizar quais sejam, *por as haver detectado apenas visualmente e não haver tirado medidas*(...))» [sublinhado e negrito nossos]

46. Salienta-se: não foram tiradas as medidas de cada lugar de estacionamento.

47. Fica efectivamente a dúvida se os **Autores, ora Recorrentes**, ocupam os lugares com as áreas e na localização conforme as plantas anexas aos contratos, ou antes conforme as plantas aprovadas pela DSSOPT com outras dimensões, ou até com outras dimensões.

48. Sendo que, os **Autores, ora Recorrentes**, alinham pela perícia da DSSOPT, tanto assim que pedem agora a nulidade do título constitutivo, precisamente por considerarem que há discrepância quanto ao número e às áreas dos lugares de estacionamento.

49. Resulta, pois, que os **Autores, ora Recorrentes**, não conseguiram fazer prova de qual o valor das áreas de cada lugar de estacionamento que cada um ocupa, nomeadamente nos termos dos pedidos que fazem.

50. Como salientou o Tribunal a quo na fundamentação da Douta Sentença ora recorrida, “não ficou provada a matéria fáctica sobre a concreta área de cada espaço usado pelos Autores”.

51. Cumpre salientar que da matéria dada como provada não constam as áreas de cada um dos lugares de estacionamento e as percentagens das respectivas quotas indivisas,

52. E a verdade é que os **Autores, ora Recorrentes**, não impugnaram a matéria de facto neste recurso.

53. Este fundamento é aplicável quer ao pedido principal quer ao pedido subsidiário.

54. Assim se concluiu que muito bem andou o Tribunal a quo e que não pode proceder o presente recurso.

55. Por fim, vêm os **Autores, ora Recorrentes**, pedir em sede de recurso que seja declarada a nulidade do título constitutivo.

56. Desde logo, importa referir que, conforme mencionado pelo Tribunal a quo, a nulidade do título constitutivo não foi pedida por nenhuma das partes nos autos.

57. E não sendo admissível a alteração ou ampliação do pedido em sede de recurso, o mesmo terá obrigatoriamente que improceder.

58. Mas mesmo que assim não se entendesse - o que não se aceita, mas apenas se admite por mero dever de patrocínio -, a verdade é que o Tribunal não pode decidir sobre esta questão.

59. Antes de mais, e salvo o devido respeito por opinião diversa, os **Autores, ora Recorrentes**, não têm legitimidade para pedir a nulidade.

60. É que, existe uma subversão da ordem normal das coisas, uma vez que os **Autores, ora Recorrentes**, não pedem para lhes ser reconhecido um direito de propriedade e depois, sim, a nulidade do título constitutivo.

61. Antes pedem para ser declarada a nulidade do título executivo e só depois, com base nessa nulidade, serem declarados titulares de quotas indivisas de 1 nova fracção.

62. Acontece que, essa nova fracção idealizada pelos **Autores, ora Recorrentes**, não existe e nem sequer existirá com a eventual nulidade do título constitutivo.

63. É que, nos termos do art. 1318.º, n.º 1, do CC, a nulidade do título constitutivo implica a sujeição do prédio - na sua totalidade! - ao regime da compropriedade, atribuindo a cada consorte a quota correspondente ao valor relativo da sua fracção.

64. Sendo certo que, os **Autores, ora Recorrentes**, pedem para serem

declarados proprietários de quotas indivisas numa fracção de estacionamento utópica.

65. Mas mais, se o interesse só existe se for declarada a nulidade, então não há interesse antes de ser declarada a nulidade do título constitutivo.

66. Não obstante, importa também salientar que a alteração do título constitutivo implicaria que todos os condóminos do prédio estivessem presentes nos autos.

67. Isso inclui os proprietários das fracções destinadas a habitação, os quais não são parte nos presentes autos.

68. Mas a jusante de tudo isto, mesmo que a nulidade do título constitutivo pudesse vir a ser declarada pelo Tribunal - o que também não se aceita, mas apenas se admite por mero dever de patrocínio -, há um importante argumento adicional que não pode ser desconsiderado.

69. Na verdade, a nulidade ora requerida é totalmente incompatível com a aquisição por usucapião pedida pelos **Autores, ora Recorrentes**.

70. Com efeito, à semelhança do que acima se disse quanto à impossibilidade de adquirir quotas indivisas de 1 fracção utópica que não existe, também não é possível usucapir quotas indivisas em fracções que alegadamente não têm os requisitos legalmente exigidos e que importariam a nulidade do título constitutivo.

71. É que, sendo declarada a nulidade do título constitutivo, os **Autores, ora Recorrentes**, nunca teriam o prazo da usucapião, o qual forçosamente teria que recomeçar quer no caso de vir a existir um prédio único quer na eventualidade de ser criado um novo título constitutivo de propriedade horizontal.

72. Pelo que, muito bem andou o Tribunal a quo ao não julgar a nulidade do título constitutivo.

73. Por tudo o que acima se demonstrou, devendo manter-se totalmente

inalterável a Douta Sentença ora recorrida, nos seus precisos termos.

NESTES TERMOS, deve o recurso interposto pelos Autores, ora Recorrentes, ser julgado totalmente improcedente, e, em consequência, ser mantida a decisão recorrida que jugou improcedente o pedido de reconhecimento do direito de propriedade nos termos dos pedidos formulados, assim se fazendo, como é timbre deste Venerando Tribunal, a habitual JUSTIÇA!”.

*

Cumpre decidir.

II – Os Factos

Do Recurso interlocutório

O Ex.mo Juiz proferiu o seguinte despacho:

“Compulsado o processo CV3-11-0031-CAO verifica-se que os ali Autores GG e outros, aqui admitidos como intervenientes principais como associados dos Réus – cf. fls. 725/727 -, pedem naquela acção para que o tribunal em substituição da ali e aqui Ré EE LIMITED profira decisão que declare transferidos para os Autores os direitos sobre as partes das fracções autónomas ali indicadas.

Por sentença de 21.09.2011 foi a acção julgada procedente.

Ainda naquele processo A e outros, aqui Autores, interpuseram recurso daquela sentença.

Nestes autos vêm os autores relativamente às mesmas fracções a que se reporta a o processo indicado supra pedir que sejam declarados proprietários de quotas indivisas daquelas nos termos em que indicam.

Contudo nestes autos pretendem os autores a título de pedido principal que as duas fracções autónomas sejam consideradas como uma única e/ou se assim não for entendido que as quotas de que são titulares sejam diferentes das que constam dos aludidos contratos.

Cumpre apreciar e decidir.

Nestes e naqueles autos o que está em causa são duas fracções autónomas de determinado prédio, fracções essas destinadas a parques de estacionamento e que como é costume em Macau foram divididas em avos e assim vendidas.

Naquele outro processo os Autores reivindicavam que havia adquirido “avos” daquelas fracções e pediam ao tribunal que em substituição do vendedor – Ré – proferisse sentença substitutiva da declaração negocial deste, o que conseguiram. Ou seja, trata-se de uma acção de execução específica.

Neste processo os autores, também eles ao que alegam promitentes-compradores de avos daqueles fracções vêm por em causa a existência das duas fracções, pedir que se declare que a proporção em que adquiriram é diferente da que consta dos contratos e pedem que sejam declarados os titulares dos respectivos direitos.

Ora, assim sendo, estas duas acções não são dependentes uma da outra.

Contudo, transitando em julgado a sentença proferida naqueles autos e adquirindo os ali autores a qualidade de co-proprietários das fracções autónomas em causa a sentença a proferir neste processo apenas poderá produzir os seus efeitos úteis se estiverem nesta acção todos os co-proprietários das fracções.

Assim, a procedência ou improcedência da acção CV3-11-0031-CAO apenas afecta esta acção no que respeita à legitimidade passiva. Isto é caso aquela acção venha a ser julgada improcedente os ali autores não têm legitimidade para intervir nestes autos e a sentença a proferir não produz qualquer efeito para aqueles. Caso aquela acção seja julgado procedentes os ali autores têm de estar nesta acção para que a sentença aqui a proferir possa produzir efeitos também contra estes.

Ora, como os ali autores vieram pedir a intervenção principal nestes autos a qual foi deferida, está aqui assegurada a intervenção daqueles.

Destarte, não se mostra necessário que estes autos aguardem pela decisão que vier a ser proferida naqueles outros.

Termos em que, não se justifica que estes autos sejam suspensos até que ali seja proferida decisão, pelo que, nesta parte vai indeferido o requerido pelos intervenientes principais associados aos réus.”

*

Do Recurso da sentença

A sentença deu por provada a seguinte factualidade:

“Da Matéria de Facto Assente:

A “EE LIMITED” é uma sociedade de responsabilidade limitada com sede em Hong Kong, xxx Building, Room xxxx, xxx, com representação permanente em Macau, na R. xxxxxxx n.º x a x, Ed. xxxxxx, xx.º andar, que tem por objecto operações sobre imóveis e que se encontra registada sob o n.º xxxx(SO) na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau. (alínea a) dos factos assentes)

A 1.ª R. era a sociedade proprietária do terreno com a área de 2,787.82 m², sito na Av. xxxxxx, descrito sob o n.º xxxxx na Conservatória do Registo Predial de Macau, onde construiu um novo prédio, em regime de propriedade horizontal, havendo levado a constituição de tal facto [regime de propriedade horizontal] a registo, pela Ap. 30 de 15/03/1985, que determinou a inscrição n.º xxxxx do Livro F-19, o que determinou o averbamento de actualização da referida descrição, a fim de dela constar a construção do novo edifício, ora identificado como prédio urbano, com os n.ºs 23A da R. do xxxxxx e 113, 113A, 113B, 113C e 113D da Av. do xxxxx, com a área total de 2,787.82 m², a área coberta de 2,489.22 m² e a área descoberta de 298.60 m², constituído por dois blocos, Bloco I e Bloco II, cada um composto de rés-do-chão com sobreloja e 28 andares superiores e com 406 fracções autónomas. Prédio este que se encontra inscrito sob o artigo n.º xxxxx na Matriz Predial do Concelho de Macau. (alínea b) dos factos assentes)

Nos termos do título constitutivo da propriedade horizontal, do prédio referido no item anterior, existem duas fracções autónomas destinadas a estacionamento:

- a fracção autónoma designada por “P1r/c” do Bloco I, para estacionamento, composta de rés-do-chão, sobreloja e 1.º andar, com entrada pelo n.º 23-A da R. do xxxxxx, com a área de 934.62 m², com o valor relativo de 5.11%;

- a fracção autónoma designada por “P2r/c” do Bloco 2, para estacionamento, composta de rés-do-chão, sobreloja e 1.º andar, com entrada pelo n.º 23-A da R. do xxxxxx, com a área de 1,264.91 m², com o valor relativo de 8.20%. (alínea c) dos factos assentes)

Por escritura de 12 de Julho de 1985, lavrada a fls. 89 do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º xxx da Direcção dos Serviços de Finanças, a 1.ª R vendeu ao Território de Macau, actualmente, Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por 2.ª R, três lugares de estacionamento ou parques, marcados e identificados no pavimento, com as letras “B24”, “B27” e “C19”, havendo sido os dois primeiramente referenciados vendidos como quota indivisa de 4/100 da fracção autónoma designada por “Parque de Estacionamento P um” e o último como quota indivisa de 1.5/100 [equivalente a 15/1000] da fracção autónoma designada por “Parque de Estacionamento P dois”, aquisição essa que foi inscrita na Conservatória do Registo Predial. (alínea d) dos factos assentes)

Por escritura de 20 de Dezembro de 1985, lavrada a fls. xx do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 5E do Cartório Notarial das Ilhas, a 1ª R vendeu à “Missão Baptista Hong Kong-Macau do Conselho das Missões Estrangeiras da Convenção Baptista Americana do Sul”, um lugar de estacionamento ou parque, marcado e identificado no pavimento, com as letras “B25”, vendido como quota indivisa de 2/100 da fracção autónoma designada por “Parque de Estacionamento P um”. A referida quota indivisa foi vendida pela “Missão Baptista Hong Kong-Macau do Conselho das Missões Estrangeiras da Convenção Baptista Americana do Sul” a FF, doravante designada por 3.ª R, por escritura de 29 de Outubro de 2010, lavrada a fls. xxx do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 964 do Notário Privado, Luís Reigadas, constando a aquisição a seu favor registada na Conservatória do Registo Predial de Macau pela inscrição n.º xxxxxx. (alínea e) dos factos assentes)

Da Base Instrutória:

As fracções autónomas referidas em c) não são distintas e isoladas entre si. (resposta ao quesito 1º da base instrutória)

As fracções autónomas referidas em c) partilham os mesmos acessos e saída para a via pública, que se faz para ambas pelo n.º 23-A da R. do xxxxxx. (resposta ao quesito 2º da base instrutória)

Em data anterior a 15/03/1985, data da constituição do regime de propriedade horizontal, a 1.ª R. já havia começado a celebrar contratos de venda de parques de estacionamento com os promitentes-compradores de fracções autónomas do prédio. (resposta ao quesito 3º da base instrutória)

Alguns dos contratos referidos no item anterior tinham a minuta idêntica, variando o nome do

comprador, a designação do parque, o andar da sua localização, o preço e forma de pagamento, e a data da sua celebração. (resposta ao quesito 4º da base instrutória)

Uma das minutas do contrato referido no item anterior era a seguinte:

«CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE PARQUE DE ESTACIONAMENTO DO EDIFÍCIO XXX GARDEN

Endereço: Avenida do xxxxxx xxx-xxx

Outorgantes:

EE LTD.

(Doravante designada por “Parte A”)

[Nome do(s) comprador(es)]

(Doravante designado(s) por “Parte B”)

Porque a Parte A pretende vender à Parte B o Parque [designação do parque] (parte colorida na planta junta), sita [localização do parque] do Edifício Xxx Garden, n.º xxx a xxx da Avenida do xxxxxx, as duas partes celebram este contrato com as seguintes cláusulas:

- 1. O preço do Parque de HKD\$ [preço do parque] é pago de uma só vez na assinatura deste contrato.*
- 2. O Parque destina-se exclusivamente a ser usado como estacionamento permanente da Parte B, não podendo servir para outra finalidade. O acesso fica dependente da emissão de cartão de estacionamento emitido pela companhia.*
- 3. A Parte A não assume responsabilidade por requerer aos serviços governamentais a escritura e as formalidades do registo.*
- 4. São da responsabilidade da Parte B as despesas com a administração e limpeza.*
- 5. Ambos os outorgantes aceitam não construir parede de vedação, portão de ferro ou cobertura sobre os parques a céu aberto do 1º andar (excepto relativamente aos #11, #15, #16, #34, #39). Em caso de violação a Parte A pode proceder à sua demolição a qualquer tempo não podendo a Parte B opor-se.*

6. A parte A ainda tem o título de propriedade registado a seu favor junto do Governo, que não pode ser dividido, não podendo pois os proprietários dos parques ter um contrato independente, mas o seu direito ao uso dos mesmos é perpétuo. Assim todos os proprietários dos parques devem partilhar o pagamento dos relativos impostos ao Governo, devendo a Parte B pagar as importâncias acordadas.

7. A sociedade irá emitir um recibo formal sempre que receber um pagamento.

O presente contrato é feito em duplicado, ficando cada uma das partes na posse de um exemplar para servir de prova.

Parte A:

Por e em representação de

EE LIMITED

Assinatura autorizada

Parte B:

Data: [data da celebração]

[em todos os contratos e escrito à mão consta o seguinte]: A propriedade do parque só pode ser transmitida a proprietários deste edifício, tendo a Parte A direito a receber 1% do preço.». (resposta ao quesito 5º da base instrutória)

Ao mesmo era anexa uma planta do andar do parque de estacionamento aonde se localizava o parque adquirido, aí assinalado, bem como todos os outros parques que no referido piso existiam assinalados no chão. (resposta ao quesito 6º da base instrutória)

A 1ª R. designava os parques localizados no rés-do-chão com a letra “A” e o seu número de ordem no referido piso, os parques localizados no kok-chai com a letra “B” e o seu número de ordem no referido piso e os parques localizados no 1.º andar com a letra “C” e o seu número de ordem no referido piso. (resposta ao quesito 7º da base instrutória)

A 1ª R. alterou o número de parques e sua localização, relativamente às plantas relativas aos três pisos

dos parques de estacionamento que constam do projecto inicial aprovado pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes. (resposta ao quesito 8º da base instrutória)

Ainda hoje, constam os mesmos marcados no chão em conformidade com as plantas juntas aos referidos contratos. (resposta ao quesito 9º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 17 de Novembro de 1988, a 1ª R. declarou vender a II, o lugar de estacionamento designado por “A1”, sito no rés-do-chão, tudo conforme o doc. de fls. 129 a 132 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (respostas aos quesitos 14º e 15º da base instrutória)

II pagou o referido depósito e todas as outras prestações, pelo que o preço foi totalmente pago à 1ª R. (resposta ao quesito 16º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “A1”, sito no rés-do-chão. (resposta ao quesito 17º da base instrutória)

II declarou vender a JJ o lugar de estacionamento “A1” e entregou-lhe, em 25 de Setembro de 2004, com o consentimento da 1ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 18º da base instrutória)

JJ declarou vender a A, a 1ª A., o lugar de estacionamento “A1” e entregou-lhe, em 14 de Outubro de 2005, com o consentimento da 1ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 19º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1ª R., II, depois JJ e por fim a 1ª A., sucessivamente, sempre pagaram as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 20º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 16 de Junho de 1986, a 1ª R. declarou vender a KK, o lugar de estacionamento designado por “A4”, sito no rés-do-chão, tudo conforme o doc. de fls. 135 a 137 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (resposta ao quesito 21º da base instrutória)

O preço foi totalmente pago à 1ª R. (resposta ao quesito 22º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “A4”, sito no rés-do-chão.

(resposta ao quesito 23º da base instrutória)

KK declarou vender a “LL, Limitada” o lugar de estacionamento “A4” e entregou-lhe, em 27 de Setembro de 1989, com o consentimento da 1.ª R, conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 24º da base instrutória)

A “LL, Limitada” declarou vender a B, a 2.ª A., o lugar de estacionamento “A4” e entregou-lhe, em 24 de Abril de 2009, com o consentimento da 1.ª R., conforme consta de contrato celebrado e subscrito por todas as partes. (resposta ao quesito 25º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1.ª R, KK, depois a “LL, Limitada” e por fim a 2.ª A., sucessivamente, sempre pagaram as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 26º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 03 de Janeiro de 1986, a 1.ª R. declarou vender a MM e NN, o lugar de estacionamento designado por “A15”, sito no rés-do-chão, tudo conforme o doc. de fls. 144 a 146 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (resposta ao quesito 27º da base instrutória)

O preço foi totalmente pago à 1.ª R. (resposta ao quesito 28º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhes entregue o lugar de estacionamento “A15”, sito no rés-do-chão. (resposta ao quesito 29º da base instrutória)

MM e NN declararam vender a C, o 3.º A., o parque “A15” e entregaram-lhe, em 27 de Junho de 1992, com o consentimento da 1.ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 30º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1.ª R., MM e NN e depois o 3.º A., sucessivamente, sempre pagaram as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 31º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 20 de Junho de 1987, a 1.ª R. declarou vender a OO, o lugar de estacionamento designado por “A16”, sito no rés-do-chão, tudo conforme o doc. de fls.150 a 152 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (respostas aos quesitos 32º e 33º da base instrutória)

OO pagou o referido depósito e todas as outras prestações, pelo que o preço foi totalmente pago à 1.ª R. (resposta ao quesito 34º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “A16”, sito no rés-do-chão. (resposta ao quesito 35º da base instrutória)

OO declarou vender a E, o 4.º A., o parque “A16” e entregou-lhe, em 22 de Fevereiro de 1991, com o consentimento da 1.ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 36º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1.ª R., OO e depois o 4.º A., sucessivamente, sempre pagaram as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 37º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 07 de Junho de 1993, a 1.ª R. declarou vender a PP, o lugar de estacionamento designado por “A22”, sito no rés-do-chão, tudo conforme o doc. de fls.159 a 163 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (resposta ao quesito 38º da base instrutória)

O preço estava totalmente pago pelo referido PP à 1.ª R. na referida data de 07 de Junho de 1993. (resposta ao quesito 39º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “A22”, sito no rés-do-chão. (resposta ao quesito 40º da base instrutória)

PP declarou vender a G, 5.ª A., o parque “A22” e entregou-lhe, em 15 de Janeiro de 1998, com o consentimento da 1.ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 41º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 09 de Junho de 1987, a 1.ª R. declarou vender a QQ, o lugar de estacionamento designado por “C13”, sito no 1.º andar, tudo conforme o doc. de fls.165 a 167 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (respostas aos quesitos 42º e 43º da base instrutória)

QQ pagou o referido depósito e todas as outras prestações, pelo que o preço foi totalmente pago à 1.ª R. (resposta ao quesito 44º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “C13”, sito no 1º andar. (resposta ao quesito 45º da base instrutória)

QQ declarou vender a RR o parque “C13” e entregou-lhe em 03 de Maio de 2005, com o consentimento da 1ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 46º da base instrutória)

RR declarou vender a G, 5ª A., o parque “C13” e entregou-lhe, em 26 de Maio de 2006, com o consentimento da 1ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 47º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega dos referidos parques pela 1ª R., PP, QQ, RR e depois a 5ª A, sucessivamente, sempre pagaram as despesas de condomínio relativas à propriedade dos parques, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 48º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 29 de Julho de 1985, a 1ª R. declarou vender a H, 6ª A., o lugar de estacionamento designado por “A23”, sito no rés-do-chão, tudo conforme o doc. de fls. 171 a 173 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (respostas aos quesitos 49º e 50º da base instrutória)

A 6ª A pagou o referido depósito e todas as outras prestações do preço, havendo pago a última em 14 de Março de 1987, pelo que, a 1ª R. lhe emitiu os devidos recibos, declarando no contrato que a 6ª A já havia pago a totalidade do preço do parque na data de 14 de Março de 1987. (resposta ao quesito 51º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “A23”, sito no rés-do-chão. (resposta ao quesito 52º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1ª R. a 6ª A sempre pagou as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 53º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 29 de Julho de 1985, a 1ª R. declarou vender a J, 7ª A., o lugar de estacionamento designado por “A24”, sito no rés-do-chão, tudo conforme o doc. de fls. 179 a 181 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (respostas aos quesitos 54º e 55º da base instrutória)

O 7.º A pagou o referido depósito e todas as outras prestações do preço, havendo pago a última em 14 de Março de 1987, pelo que, a 1ª R. lhe emitiu os devidos recibos, declarando no contrato que o 7.º A já havia pago a totalidade do preço do parque na data de 14 de Março de 1987. (resposta ao quesito 56º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “A24”, si to no rés-do-chão. (resposta ao quesito 57º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1.ª R. o 7.º A. sempre pagou as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 58º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 10 de Agosto de 1983, a 1ª R. declarou vender a SS, o lugar de estacionamento designado por “B21”, sito no kok-chai, tudo conforme o doc. de fls. 186 a 188 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (resposta ao quesito 59º da base instrutória)

O preço estava totalmente pago pelo referido SS à 1.ª R. na referida data de 10 de Agosto de 1983. (resposta ao quesito 60º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “B21”, sito no kok-chai. (resposta ao quesito 61º da base instrutória)

SS declarou vender a L, 8ª A., o lugar de estacionamento “B21” e entregou-lhe, em 23 de Dezembro de 1997, com o consentimento da 1ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 62º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1.ª R, SS e depois a 8.ª A., sempre pagaram as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 63º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 27 de Junho de 1986, a 1ª R. declarou vender a TT, o lugar de estacionamento designado por “B22”, sito no kok-chai, tudo conforme o doc. de fls. 193 a 194 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (resposta ao quesito 64º da base instrutória)

O preço estava totalmente pago pelo referido TT à 1.ª R. na referida data de 27 de Junho de 1986.

(resposta ao quesito 65º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “B22”, sito no kok-chai.

(resposta ao quesito 66º da base instrutória)

TT declarou vender a UU, o parque “B22” e entregou-lhe, em 07 de Dezembro de 1988, com o consentimento da 1.ª R, conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 67º da base instrutória)

UU declarou vender a VV, o parque “B22” e entregou-lhe, em 09 de Janeiro de 1990, com o consentimento da 1ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 68º da base instrutória)

VV declarou vender a Ip, Hon Seng, doravante designado por 7º A., o parque “B22” e entregou-lhe, em 09 de Dezembro de 1991, com o consentimento da 1ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes. (resposta ao quesito 69º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1.ª R, TT, UU, VV, e por fim o 9.º A., sucessivamente, sempre pagaram as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 70º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 02 de Novembro de 1985, a 1ª R. declarou vender a O, aliás o e P, 10.º AA., o lugar de estacionamento designado por “B31”, sito no kok-chai, tudo conforme o doc. de fls. 199 a 200 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (respostas aos quesitos 71º e 72º da base instrutória)

Os 10.ºs AA. pagaram o referido depósito e todas as outras prestações do preço, havendo pago a última em 09 de Outubro de 1989, pelo que, a 1.ª R. lhe emitiu os devidos recibos, declarando no contrato que os 10.ºs AA. já haviam pago a totalidade do preço do parque na data de 02 de Novembro de 1985. (resposta ao quesito 73º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhes entregue o lugar de estacionamento “B31”, sito no kok-chai. (resposta ao quesito 74º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1.ª R. os 10.ºs AA. sempre pagaram as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 75º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 01 de Julho de 1986, a 1.ª R. declarou vender a Q, 11.º A., o lugar de estacionamento designado por “C10”, sito no 1.º andar, tudo conforme o doc. de fls. 207 a 209 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (respostas aos quesitos 76.º e 77.º da base instrutória)

O 11.º A. pagou o referido depósito e todas as outras prestações, havendo a 1.ª R. exarado declaração no contrato de que o preço estava totalmente pago em 18/04/1991. (resposta ao quesito 78.º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “C10”, sito no 1.º andar. (resposta ao quesito 79.º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque o 11.º A., sempre pagou as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 80.º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 17 de Janeiro de 1990, a 1.ª R. declarou vender a S, a 12.ª A., o lugar de estacionamento designado por “C16”, sito no 1.º andar, tudo conforme o doc. de fls. 213 a 214 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (resposta ao quesito 81.º da base instrutória)

O preço estava totalmente pago pela 12.ª A. à 1.ª R. na referida data de 17 de Janeiro de 1990. (resposta ao quesito 82.º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “C16”, sito no 1.º andar. (resposta ao quesito 83.º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1.ª R. à 12.ª A., esta sempre pagou as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 84.º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 19 de Junho de 1992, a 1.ª R. declarou vender a T, o 13.º A., o lugar de estacionamento designado por “C22”, sito no 1.º andar, tudo conforme o doc. de fls. 218 a 220 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (resposta ao quesito 85.º da base instrutória)

A minuta do contrato usada pela 1.ª R. difere da usada nos outros contratos embora no essencial se

mantenha, sendo o seu teor o seguinte:

«CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE PARQUE DE ESTACIONAMENTO

Outorgantes:

EE LTD. (Doravante designado por “Parte A”)

T, proprietário da fracção “8D” Tel.: xxxxxx

(Doravante designado por “Parte B”)

Porque a Parte A pretende vender à Parte B o Parque “C22” (parte colorida na planta junta), sito no Edifício Xxx Garden, n.º 113 a 115 da Avenida do xxxxxx, as duas partes celebram este contrato com as seguintes cláusulas:

- 1. O preço do Parque de HKD\$60,000.00 é pago de uma só vez na assinatura deste contrato.*
- 2. O Parque destina-se exclusivamente a ser usado como estacionamento permanente da Parte B, não podendo servir para outra finalidade. O acesso fica dependente da emissão de cartão de estacionamento emitido pela companhia de administração reconhecida pela Parte A.*
- 3. São da responsabilidade da Parte B as despesas com a administração e limpeza.*
- 4. Ambos os outorgantes aceitam não construir parede de vedação ou portão de ferro. Em caso de violação a Parte A pode proceder à sua demolição a qualquer tempo não podendo a Parte B opor-se.*
- 5. Ambos os outorgantes aceitam agora não proceder ao registo da aquisição desta fracção juntos dos relativos competentes serviços governamentais e aguardar seja publicada lei governamental relativa aos estacionamentos em edifícios para decidir. Se o Governo não permitir a celebração da escritura do parque, celebrarão um contrato de compra e venda particular do uso perpétuo do parque. Se o Governo legislar no sentido de que se ode celebrar escritura independente do parque ou escritura afectando o uso do parque à fracção a que pertence, o comprador fica obrigado a pagar as taxas governamentais necessárias à celebração da escritura.*
- 6. A propriedade do parque só pode ser transmitida a proprietários deste edifício, tendo a Parte A direito a receber 1 % como taxa de transferência.*

7. O contrato em tudo o omissso é regulado pelas leis em vigor em Macau.

8. O presente contrato é feito em duplicado, ficando cada uma das partes na posse de um exemplar para servir de prova.

Parte A:

Por e em representação de

EE LIMITED

(Assinaturas ilegíveis)

Assinatura autorizada

Parte B:

(As. T)

Data: 19.06.1992» (resposta ao quesito 86º da base instrutória)

O preço estava totalmente pago pelo 13.º A. à 1.ª R. na referida data de 19 de Junho de 1992 (resposta ao quesito 87º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “C22”, sito no 1º andar. (resposta ao quesito 88º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1.ª R. ao 13.º A., este sempre pagou as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 89º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 09 de Julho de 1992, a 1ª R. declarou vender a WW, o lugar de estacionamento designado por “C23”, sito no 1º andar, tudo conforme o doc. de fls. 225 a 227 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (resposta ao quesito 90º da base instrutória)

O preço estava totalmente pago pelo referido WW à 1.ª R. na referida data de 09 de Julho de 1992. (resposta ao quesito 91º da base instrutória)

*Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “C23”, sito no 1º andar.
(resposta ao quesito 92º da base instrutória)*

WW declarou vender a V, 14ª A., o parque “C23” e entregou-lhe, em 27 de Maio de 1996, com o consentimento da 1ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 93º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 31 de Maio de 1993, a 1ª R. declarou vender a XX, o lugar de estacionamento designado por “C27”, sito no 1º andar, tudo conforme o doc. de fls. 228 a 230 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (resposta ao quesito 94º da base instrutória)

*O preço estava totalmente pago pelo referido XX à 1ª R. na referida data de 31 de Maio de 1993.
(resposta ao quesito 95º da base instrutória)*

*Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “C27”, sito no 1º andar.
(resposta ao quesito 96º da base instrutória)*

XX declarou vender a V, 14ª A., o parque “C27” e entregou-lhe, em 19 de Agosto de 1997, com o consentimento da 1ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 97º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega dos referidos parques pela 1ª R., YY e XX, e depois a 14ª A., sucessivamente, sempre pagaram as despesas de condomínio relativas à propriedade dos parques, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 98º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 01 de Julho de 1992, a 1ª R. declarou vender a ZZ o lugar de estacionamento designado por “C30”, sito no 1º andar, tudo conforme o doc. de fls. 234 a 236 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (resposta ao quesito 99º da base instrutória)

*O preço estava totalmente pago pelo referido ZZ à 1ª R na referida data de 01 de Julho de 1992.
(resposta ao quesito 100º da base instrutória)*

*Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “C30”, sito no 1º andar.
(resposta ao quesito 101º da base instrutória)*

ZZ declarou vender a AAA, o parque “C30” e entregou-lhe, em 11 de Dezembro de 2008, com o consentimento da 1.ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 102º da base instrutória)

AAA declarou vender a W, a 15ª A., o parque “C30” e entregou-lhe, em 03 de Fevereiro de 2010, com o consentimento da 1.ª R, conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 103º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1.ª R, ZZ, depois AAA, e por fim, a 15.ª A., sempre pagaram as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 104º da base instrutória)

Por contrato não datada, a 1ª R. declarou vender a BBB e CCC, o lugar de estacionamento designado por “C43”, sito no 1º andar, tudo conforme o doc. de fls. 239 a 241 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (resposta ao quesito 105º da base instrutória)

O preço estava totalmente pago pelos referidos BBB e CCC à 1.ª R. na data da celebração do contrato. (resposta ao quesito 106º da base instrutória)

Desde a referida compra foi-lhes entregue o lugar de estacionamento “C43”, sito no 1º andar. (resposta ao quesito 107º da base instrutória)

BBB e CCC declararam vender a X, 16ª A., o parque “C43” e entregaram-lhe, em 05 de Novembro de 1997, com o consentimento da 1ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 108º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1ª R, BBB e CCC e depois o 16.ª A., sempre pagaram as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 109º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 02 de Setembro de 1988, a 1ª R. declarou vender a DDD, o lugar de estacionamento designado por “C44”, sito no 1º andar, tudo conforme o doc. de fls. 245 a 247 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (resposta ao quesito 110º da base instrutória)

O preço estava totalmente pago pelo referido DDD à 1.ª R. na referida data de 02 de Setembro de 1988. (resposta ao quesito 111º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “C44”, sito no 1º andar. (resposta ao quesito 112º da base instrutória)

DDD declarou vender a EEE, o parque “C44” e entregou-lhe, em 06 de Fevereiro de 1998, com o consentimento da 1ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 113º da base instrutória)

EEE declarou vender a Y e mulher Z, os 17ºs AA., o parque “C44” e entregou-lhe, em 08 de Abril de 1998, com o consentimento da 1ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 114º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1ª R, DDD, depois EEE, e por fim, os 17.ºs AA., sempre pagaram as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 115º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 01 de Março de 1989, a 1ª R. declarou vender a FFF, o lugar de estacionamento designado por “C48” (inclui “C48a”), sito no 1º andar, tudo conforme o doc. de fls. 253 a 255 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (respostas aos quesitos 116º e 117º da base instrutória)

Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “C48”, sito no 1º andar. (resposta ao quesito 118º da base instrutória)

FFF declarou vender a AA e BB, os 18ºs AA., o parque “C48” e entregou-lhe, em 19 de Dezembro de 1990, com o consentimento da 1ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 119º da base instrutória)

Nessa data a 1ª R. recebeu o remanescente do preço de FFF e declarou no contrato que o preço do parque estava totalmente pago. (resposta ao quesito 120º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1ª R, FFF e depois os 18.ºs AA., sempre pagaram as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 121º da base instrutória)

Por contrato celebrado em 21 de Janeiro de 1991, a 1ª R. declarou vender a GGG, o lugar de estacionamento designado por “C50” (inclui “C50a”), sito no 1º andar, tudo conforme o doc. de fls. 258 a 260 e aqui se dá por integralmente reproduzido para todo os efeitos legais. (resposta ao quesito

122º da base instrutória)

*O preço estava totalmente pago pelo referido GGG à 1.ª R. na referida data de 21 de Janeiro de 1991.
(resposta ao quesito 123º da base instrutória)*

*Desde a data da referida compra foi-lhe entregue o lugar de estacionamento “C50”, sito no 1º andar.
(resposta ao quesito 124º da base instrutória)*

GGG declarou vender a CC, o 19º A., o parque “C50” e entregou-lhe, em 24 de Março de 1995, com o consentimento da 1ª R., conforme consta de declaração devidamente subscrita por todas as partes, no contrato. (resposta ao quesito 125º da base instrutória)

Desde a data da venda e entrega do referido parque pela 1.ª R, GGG e depois o 19.º A., sempre pagaram as despesas de condomínio relativas à propriedade do parque, bem como, a sua quota-parte na contribuição predial. (resposta ao quesito 126º da base instrutória)

Desde a data em que os AA. e seus antecessores adquiriram os parques de estacionamento demarcados de forma indelével no piso dos pavimentos das fracções autónomas “P1r/c” e “P2r/c” à 1.ª R. assumiram a posição de seus donos. (resposta ao quesito 127º da base instrutória)

Todos os AA. dispõem dos parques que adquiriram como bem lhes aprouver, aí estacionando veículos ou não. (resposta ao quesito 128º da base instrutória)

Os Autores são por todos reconhecidos como donos da parte que adquiriram, sem qualquer contestação ou oposição. (resposta ao quesito 129º da base instrutória)

No local estão demarcados no chão os parques “B24”, “B27” e “C19” adquiridos pela 2ª Ré, com as seguintes dimensões, que totalizam as seguintes áreas:

- “B24”, sito no kok-chai ou sobreloja, largura, 2.50 m, e comprimento, 4.75 m, totalizando a área de 11.88 m²;

- “B27”, sito no kok-chai ou sobreloja, largura, 2.37 m, e comprimento, 4.85 m, totalizando a área de 11.49 m²;

*- “C19”, sito no 1º andar, largura, 2.15 m, e comprimento, 4.95 m, totalizando a área de 10.64 m².
(resposta ao quesito 131º da base instrutória) ”.*

III – O Direito

1 – Questão prévia (apreciação do recurso interlocutório)

No Proc. n° CV3-11-0031-CAO que correu termos no TJB tendo por ré a aqui também 1ª ré, **EE LIMITED**, foi julgada procedente a acção para *execução específica* e reconheceu aos ali autores **GG e outros**, alegados promitentes compradores - aqui *intervenientes principais* – a qualidade de titulares de quotas-partes indivisas correspondentes a lugares de estacionamento nas duas fracções “P1R/C” e P2R/C”, no Edifício “Xxx Garden”, sito no n° 23-A da Rua de xxxxxx e n°s xxx a xxx-x, da Av. do xxxxx, conforme identificação nos autos.

Dessa sentença foi interposto recurso por **A e outros** – aqui *autores* - para o TSI (a que coube o n° 186/2012). O TSI concedeu provimento ao recurso, tendo considerado que a ré, **EE LIMITED** nunca assumiu a obrigação de celebrar escrituras definitivas, e que os acordos celebrados não podiam ser tidos por contratos de promessa. E por isso, depois de revogar a sentença recorrida, absolveu a Ré do pedido. Desse acórdão foi interposto para o TUI, onde ainda pende.

*

Nos presentes autos, os autores pretendem que relativamente às mesmas fracções:

- Como pedido principal, se lhes reconheça igualmente a qualidade de proprietários de quotas indivisas nas percentagens que indicam, por as haverem adquirido por contratos de compra e venda.

Todavia pretendem que as duas fracções autónomas “P1R/C” e P2R/C”, sejam consideradas como uma única, ou, subsidiariamente, que as quotas de que são titulares sejam diferentes das que constam dos contratos que celebraram.

- Como pedido subsidiário, se lhes reconheça a qualidade de proprietários de quotas indivisas nas percentagens que indicam, por as haverem adquirido por usucapião.

*

Nos presentes autos foi pedida a *suspensão da instância* pelos intervenientes principais (cfr. fls. 425-428 vº) até que fosse decidida definitivamente a acção aludida e a que se referem os citados autos nº CV3-11-0031-CAO.

É da decisão que negou esta suspensão que ora vem interposto o presente recurso interlocutório.

Contudo, **GG e outros** devem considerar-se recorridos no recurso da sentença final de improcedência que foi interposto A e outros. E então, porque este recurso interlocutório não incide sobre o mérito da causa, apenas se conhecerá dele se a sentença não vier a ser confirmada no recurso jurisdicional dela interposto pelos AA, face ao disposto no art.

628º, nº2, do CPC.

*

2 - Do recurso da sentença

2.1 - A sentença impugnada nos presentes autos concluiu o seguinte:

i) - Os lugares de estacionamento em causa existentes nas duas fracções autónomas “P1R/C” e P2R/C” identificadas nos autos estão sujeitas ao regime de venda em compropriedade de quotas indivisas de acordo com o DL nº 42/89/M e art. 1403º, nº1, do CC de 1966;

ii) - Mostram-se provados os elementos de “corpus” e “animus” densificadores e actos de posse sobre cada um dos lugares de estacionamento. E porque decorreu o prazo previsto na lei, nada pareceria obstar, em princípio, à pretendida aquisição pela usucapião, desde que a coisa sobre a qual a posse recai fosse um imóvel unitário, que não é.

iii) – Não se provou qual a área efectiva de cada um dos espaços de estacionamento dos autores. Ou seja, os AA não cumpriram com o seu ónus de prova dos factos constitutivos do seu direito.

Até por isso o pedido teria que se ser improcedente.

iv) – As referidas fracções “P1R/C” e P2R/C” são autónomas e como tal estão registadas. Por isso, e contra o que é pretendido pelos AA, nunca seria possível a procedência do pedido de declaração de compropriedade de quotas indivisas de ambas as fracções, como se fosse uma só, o que

alteraria a percentagem ideal de cada um dos lugares de estacionamento.

Tudo leva a pensar que o título de constituição de propriedade horizontal é nulo (face ao disposto nos arts. 1415º e 1416º do CC de 1966), porque as ditas fracções não são distintas, nem isoladas entre si, e porque ambas partilham o mesmo acesso de entrada e saída para via pública.

Todavia, não pode essa nulidade ser declarada oficiosamente pelo tribunal, nos termos do art. 1316º do actual CC. E os AA não pediram a declaração de nulidade.

Por outro lado, embora possa haver a possibilidade de se modificar o título constitutivo de forma a transformar as duas referidas fracções numa só, o certo é que esse pedido também não foi apresentado nos autos.

E, portanto, uma vez que os AA pretendem que a área de cada espaço de estacionamento seja reportada à soma das duas fracções, como se fosse uma só, não é possível satisfazer o pedido, dada a forma autónoma como elas foram registadas. Um cálculo assim obtido seria manifestamente incompatível com o título constitutivo.

v) – Os lugares de estacionamento não correspondem, nem com os números de identificação, nem com a sua localização, constantes do projecto inicial aprovado pela DSSOPT.

Isso é, aliás, reforçado pelo DL nº 41/80/M (art. 2º, nºs 3 e 4), vigente na altura da construção, e DL 42/89/M (art. 3 e 4), diploma actualmente em vigor, que estabelecem uma área mínima.

E o ofício da DSSOPT diz expressamente que não só os lugares de estacionamento demarcados nas referidas fracções não correspondem ao que fora aprovado, como alguns desses lugares, devido à diferença de áreas, de via de circulação, não possuem condições técnicas de serem legalizadas.

Ora, assim sendo, não podem adquirir-se pela usucapião também por esta razão.

vi) – Quanto ao pedido subsidiário, formulado para a hipótese de não ser possível reconhecer a aquisição do direito de propriedade em partes indivisas sobre o conjunto de ambas as fracções, de se reconhecer aos AA a compropriedade das mesmas quotas relativamente a cada uma das fracções, a sentença com os mesmos fundamentos antes esgrimidos negou procedência à pretensão

E quanto ao pedido subsidiário consistente no reconhecimento da compropriedade relativamente ao conjunto dos lugares de estacionamento nos pisos do rés-do-chão, sobre loja e 1º andar da fracção “P1 r/c”, por um lado, e dos lugares sitos no 1º andar da fracção “P2 r/c”, a sentença considerou tal não ser possível por não ser possível fazer essa independência ou autonomia, por falta de fundamento legal e por ofensa ao título constitutivo.

*

2.2 – Os autores reagiram contra a sentença, recorrendo

jurisdicionalmente.

Depois de efectuarem um interessante estudo sobre a evolução histórica do regime da constituição da propriedade horizontal, mantiveram-se fiéis à tónica que sempre foi motivo da sua atenção nos autos: como as referidas fracções “P1r/c” e “P2r/c” na realidade não são distintas e isoladas entre si, tal como provado, isto significa que o título constitutivo afronta os arts. 1415º e 1418º do CC anterior e é *nulo, sujeitando a situação do prédio ao regime da compropriedade com a atribuição a cada consorte da quota que lhe tivesse sido fixada nos termos do segundo preceito indicado.*

Ou seja, os AA retomam a ideia segundo a qual, estando a propriedade horizontal irregularmente constituída na parte que diz respeito às fracções “P1r/c” e “P2r/c”, destinadas a estacionamento automóvel, devem os titulares dos direitos de propriedade sobre cada uma ser considerados co-titulares de compropriedade sobre as duas, fixando-se as suas quotas na compropriedade em termos de valor relativo, entendendo que nenhum obstáculo existe do ponto de vista a que tal seja reconhecido perante a situação de facto descrita.

E mais consideram:

- Que o art. 1316º, n.º 3 do CC não obriga a que os interessados formulem expressamente um pedido de nulidade do título, ao contrário do que o expendeu a sentença recorrida;
- Que o número de lugares de estacionamento automóvel não está

conforme, nem com os lugares de estacionamento que estavam marcados nas telas finais, que era de 107 lugares de estacionamento automóvel, nem com os lugares marcados nas plantas anexas aos contratos de venda que era de 112 lugares, mesmo sem considerar os lugares de estacionamento de motociclos;

- Impunha-se dar por provadas as áreas dos lugares de estacionamento indicadas pelos AA nos arts. 17º, 23º, 29º, 35º, 40º, 45º, 52º, 57º, 61º, 66º, 74º, 83º, 88º, 92º, 96º, 101º, 107º, 112º, 118º e 124º.

- Deve ser-lhes reconhecida, por usucapião, a quota indivisa que efectivamente detêm na compropriedade de tais fracções há mais de 20 anos, não importando que os lugares demarcados nos pisos das fracções “P1r/c” e “P2r/c” não correspondam ao que está definido nas telas finais aprovadas pela DSSOPT.

*

2.3 – **Apreciando**

2.3.1. – *Da matéria de facto*

2.3.1.1 - Quanto à matéria da análise e prova de alguma matéria de facto, os recorridos GG e outros, intervenientes principais, sustentam a *extemporaneidade* da apresentação das alegações de recurso por parte dos AA/recorrentes. E isto porque a reanálise da prova gravada pedida não tem razão de ser, tendo em conta que a matéria em causa foi dada por quase integralmente provada. O que os AA invocam é tão-somente uma

discordância sobre a matéria como o tribunal interpretou a prova produzida. Portanto, não podiam beneficiar do acréscimo de prazo de 10 dias permitido pelo art. 613º, nº6, do CPC.

Bem. Verdade que muita da matéria suscitada no recurso foi dada como provada, total ou parcialmente. Mas, por outro lado, houve por parte dos recorrentes a pretensão de que as medidas dos lugares de estacionamento contidas nos artigos 17º, 23º, 29º, 35º, 40º, 45º, 52º, 57º, 61º, 66º, 74º, 83º, 88º, 92º, 96º, 101º, 107º, 112º, 118º e 124º da Base Instrutória fossem dados por provadas.

Por aqui se vê que, independentemente da maior ou menor pertinência da matéria em apreço que os recorridos lhe conferem, para os AA era essencial que as medidas levadas à BI fossem dadas por provadas. E isto, afinal de contas, acaba por preencher um dos temas centrais da controvérsia da acção e, agora, do recurso: saber se as áreas desenhadas no piso correspondem ou não às que estavam nas tabelas aprovadas pela DSSOPT.

Portanto, não parece que seja despiciendo que os AA posam beneficiar do referido acréscimo, pelo que claudica a impugnação suscitada pelos recorridos quanto a este fundamento da extemporaneidade das alegações do recurso.

*

2.3.1. 2 – Quanto ao recurso dos AA concernente a esta matéria, cremos

que não têm razão.

Quando a primeira instância forma a sua convicção com base num conjunto de elementos, entre os quais a prova testemunhal produzida, o tribunal “ad quem”, salvo erro grosseiro e visível que logo detecte na análise da prova, não deve interferir nela, sob pena de se transformar a instância de recurso, numa nova instância de prova. É por isso que a decisão de facto só pode ser modificada nos casos previstos no art. 629º do CPC” e que o tribunal de recurso não pode censurar a relevância e a credibilidade que, no quadro da imediação e da livre apreciação das provas, o tribunal recorrido atribuiu ao depoimento de testemunhas a cuja inquirição procedeu.

Ora, o tribunal “a quo” valorou as provas todas e, no quadro da imediação que resulta da apreciação directa das declarações testemunhais concatenadas com os documentos carreados aos autos e com a perícia efectuada, formou a sua livre convicção acerca da matéria em questão. Nem pode este TSI aceitar que o relatório pericial padeça de falsidade, nem que as testemunhas tenham prestado declarações inexactas ou contraditórias ou que não tivessem sido capazes de depor com isenção à respectiva factualidade.

Aliás, o tribunal do julgamento, como bem se pode ver na fundamentação do acórdão de fls. 1117-1129, incidiu a sua atenção nessa matéria expressando a razão da sua livre convicção em termos que se mostram coerentes e plausíveis e, portanto, não merecedores de crítica (ver,

especialmente, fls. 1127 vº-1128).

Uma palavra quanto à “dúvida” que os recorrentes admitem acerca de alguns factos no art. 133º das alegações, mas da qual pretendem extrair um efeito favorável à sua tese. Ora, a dúvida resolve-se, não a favor dos AA, mas contra eles, precisamente por terem a seu caro o respectivo ónus probatório, na medida em que são constitutivos do direito que invocam (art. 335º, nº3, do CC).

Improcede, pois, este fundamento do recurso.

*

2.3.2 – Da bondade da restante matéria do recurso

A pretensão dos recorrentes é, desde o início, obter a título principal e subsidiário (em termos que com precisão estão vazados na p.i. e que aqui damos por reproduzidos) o reconhecimento judicial de serem comproprietários de quotas indivisas dos lugares de estacionamento adquiridos por cada um nas fracções autónomas dedicadas a esse fim (de aparcamento automóvel) com as designações “P1r/c” e “P2r/c” do Edifício “xxx Garden” identificado nos autos¹.

¹ O Ac. deste TSI de 20/05/2004, no Proc. nº 22/2004 tratou o direito aos lugares de garagem como um direito de uso de parque estacionamento em abstracto, mas cuja demarcação constitui uma prática constante. Para este aresto, os espaços de garagem que constam do título constitutivo da propriedade horizontal como partes comuns, portanto, que não sejam fracções autónomas, embora afectados ao uso exclusivo de cada um dos condóminos, estão sujeitos ao regime das partes comuns.

Compropriedade, sim, por os haverem adquirido directamente da 1ª Ré através de contrato de compra e venda, mas também através da usucapião.

Compropriedade, ainda, de quotas indivisas, não em relação a cada uma das fracções autónomas onde cada lugar de estacionamento se localiza, mas sim em relação ao conjunto das duas fracções, como se constituíssem uma só unidade, uma vez que elas não apresentam autonomia física, nem estão devidamente separadas por paredes e até dispõem de um único acesso para entrada e saída dos veículos.

Ora bem. Sem quebra do muito respeito pelo intenso labor demonstrado pelos recorrentes na presente impugnação jurisdicional, este TSI aceita e acolhe, nos termos acima sintetizados, toda a fundamentação exarada pela 1ª instância na sentença ora recorrida, que aqui fazemos nossa para os efeitos do disposto no art. 631º, n.º1, n.º5, do CPC.

Acrescenta-se, apenas, o seguinte:

Este tribunal dá asilo à ideia de que os contratos em causa não são de *promessa* de compra e venda, mas sim de compra e venda de lugares de estacionamento nas referidas fracções (esta questão respeitante à natureza dos contratos foi, aliás, objecto de recurso dirigido para este TSI por A e outros (autores nos presentes autos) contra GG e outros (intervenientes nos presentes autos). Trata-se do Proc. n.º 186/2012, decidido em 4/12/2014, que julgou procedente o recurso ao não considerar terem os contratos celebrados a natureza de contratos de promessa.

Mas, sendo contrato de compra e venda de bem imóvel, a sua invalidade também parece patente, na medida em que não foram celebrados pela forma solene de escritura pública, como o impõe o art. 866º do CC. E se nulos, não são produtores de nenhum efeito “ex tunc”.

É claro que esta constatação não impediria à partida a pretendida aquisição se vingasse a tese da usucapião, que o tribunal rechaçou e que este TSI acompanha.

E acompanha, não só por não terem ficado provadas as áreas de cada lugar, o que atenta com o disposto nos arts. 2º n.ºs 3 e 4 do DL 41/80/M (hoje art. 4º, n.º3, do DL n.º 42/89/M), como pelo facto dos números atribuídos e da demarcação dos lugares de estacionamento estar em desconformidade com a aprovação da DSSOPT.

Conferir a usucapião, além dos argumentos utilizados na sentença, corresponderia a contornar a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal (segundo o art. 1415º do CC vigente então) e que decorre da circunstância de terem sido constituídas em propriedade horizontal duas fracções autónomas destinadas a aparcamento que, na verdade, além de não terem uma configuração física independente, apenas dispõem de um acesso para entrada e saída para o exterior por parte de todos os veículos.

Nulidade que nos termos do art. 1416º do CC então em vigor deveria ser invocada pelos AA na petição, enquanto alicerce da causa de pedir - mas que não foi, ficando vedada a alteração da causa de pedir nesta fase, conforme resulta do art. 217º, n.ºs 1 e 2, do CPC, no caso de não haver

acordo, como é o caso - não podendo também ser suscitada para esse desiderato nas alegações do recurso. Trata-se, pois, de uma nulidade que escapa ao regime geral do art. 279º do CC.

Ora, como o afirma a sentença, não é possível adquirir por usucapião algo que juridicamente é impossível de ser adquirido.

De resto, como poderia satisfazer-se o pedido dos AA, reconhecendo-lhes a titularidade em compropriedade de quota indivisa de uma só fracção unitária aquilo que juridicamente está espalhado por duas fracções autónomas as já referidas “P1r/c” e “P2r/c”?!

Pensamos, pois, que não só os pedidos principais eram de improceder, como os subsidiários, que se fundam na mesma realidade, teriam que improceder, nos termos em que foram e que, repetimos, merecem o nosso aplauso.

*

3 – Do recurso interlocutório

Face ao que se disse em III-1, tendo em conta a solução acabada de dar ao recurso interposto contra a sentença, julgamos estar prejudicado o conhecimento do recurso interlocutório respeitante ao indeferimento do pedido de suspensão da instância apresentado pelos intervenientes principais, nos termos do art. 628º, nº2, do CPC.

V – Decidindo

Face ao exposto, acordam em negar provimento ao recurso, confirmando a sentença recorrida, e julgar prejudicado o recurso interlocutório.

Custas pelos recorrentes apenas do recurso da sentença.

TSI, 16 de Fevereiro de 2017

José Cândido de Pinho

Tong Hio Fong

Lai Kin Hong