

Processo n.º : 239/2025

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data do Acórdão : 20 de Novembro de 2025

Assunto : Impugnação da matéria de facto; facto inócuo para o mérito da causa.

S U M Á R I O

1. Decorre do art. 599º n.º1 do CPC que, para impugnar a matéria de facto, cabe ao recorrente especificar, sob pena de rejeição do recurso: a) Quais os concretos pontos da matéria de facto que considera incorrectamente julgados; b) Quais os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo nele realizado, que impunham, sobre esses pontos da matéria de facto, decisão diversa da recorrida.
2. No caso em apreço, uma vez que as Recorrentes não cumpriram os ónus impostos pela norma acima citada, não tendo indicado, nomeadamente, os concretos pontos da matéria de facto que pretende ver alterados e julgados por modo diferente, deve ser rejeitada a modificação da matéria de facto.
3. Tendo em conta que, conforme a matéria de facto provada, a zona discutida nos presentes autos fazia parte da fracção autónoma “P001”, cujo uso e fruição pertencem, exclusivamente, ao seu proprietário legítimo, sendo certo que, conforme a planta aprovada pela DSSOPT, em 2005, o acesso ao “Átrio dos Escritórios” será efectuado através de

uma outra entrada, a ser construída junto das traseiras (lado virado para norte) do Edifício, para a procedência da acção das Recorrentes, é primordial a demonstração, com êxito, de um título qualquer que legitime esse uso e acesso à res alheia, ou seja, à zona em discussão, situação essa que, no entanto, nunca ficou comprovada nos autos.

4. Sem prejuízo do referido em 2., mostra-se inócuo e inútil para o mérito da causa a questão de saber se aquela outra entrada (junto das traseiras do Edifício) já tenha sido construída efectivamente, ou, sendo o caso, em que momento é que foi a mesma construída e posta em funcionamento. Pelo que, uma vez que o facto que, supostamente, se pretende impugnar é irrelevante para a decisão, segundo as várias soluções plausíveis, é de se abster de apreciar a tal impugnação, que se reporta a matéria de facto cuja alteração não poderá ter interesse para influir no mérito de causa, sob pena de prática de acto inútil.

O Relator

Seng Ioi Man

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU
ACORDAM NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA

Processo n.º : **239/2025**

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data do Acórdão : **20 de Novembro de 2025**

Recorrentes : **Sociedade de Investimento Predial A, Limitada; Sociedade de Investimento Predial A - I, Limitada; Sociedade de Investimento Predial A - II, Limitada**

Recorrida : **B – Sociedade Gestora, Limitada**

I. RELATÓRIO

Sociedade de Investimento Predial A, Limitada, Sociedade de Investimento Predial A - I, Limitada e Sociedade de Investimento Predial A - II, Limitada, Autoras, agora Recorrentes, melhor identificadas nos autos, intentaram a acção dos autos contra B – Sociedade Gestora, Limitada, agora Recorrida, pedindo os seguintes:

a) Reconhecido o direito à fruição, pelos condóminos e em particular pelas Autoras, nos termos da Lei e da respectiva Memória Descritiva das Fracções Autónomas, das partes comuns do prédio urbano “Edifício XXXX”

*sito em Macau, com entrada pelos n.ºs 549, 555, 561 e 567 na Avenida, n.ºs 56 e 78-B da Rua e n.º 583 da Alameda, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o número 2*****(B64K, 43) e inscrito na matriz predial sob o artigo 0***** (o Imóvel);*

b) A condenação da Ré na prática, à sua custa, de todos os factos necessários e convenientes à desafectação da entrada pelo n.º 56 da Rua ao uso exclusivo do casino da Ré, bem como à desocupação da entrada e do corredor de acesso ao átrio do Imóvel, a partir da mesma entrada, restituindo-os à livre circulação das pessoas que pretendam aceder às fracções autónomas das Autoras e dos demais condóminos do Imóvel;

c) Um prazo razoável, nunca superior a dois meses, para a prática dos actos referidos na alínea b) do presente pedido;

d) A condenação da Ré no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória, por cada dia de atraso no cumprimento da decisão condenatória requerida na alínea b) do presente pedido;

e) A fixação da dita sanção pecuniária compulsória em 1% (um por cento) da receita diária apurada, nos termos legais, na exploração, pela Ré, do casino instalado pelas descritas obras, durante todo o período de incumprimento que se vier a verificar.

Realizado o julgamento, foi proferida sentença que julgou a acção improcedente.

Inconformada, vieram as Recorrentes recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 895 a 903, tendo formulado as seguintes conclusões:

- a) O **Imóvel**, estando sujeito ao regime de propriedade horizontal, sempre teve entrada, livre a todos os condóminos e a quem lá quisesse passar, através da Avenida, dos n.º s 56 e 78-B da Rua e do n.º 583 da Alameda
- b) As Autoras, ora Recorrentes, pretendem, em suma:
 - Que lhes seja reconhecido o direito à fruição, pelos condóminos e em particular pelas AA., das referidas entradas, enquanto partes comuns do Imóvel;
 - Que a Ré seja condenada, nos termos da Petição Inicial, a repor a situação anteriormente existente no rés-do-chão do Imóvel, designadamente com a desafectação da entrada pelo n.º 56 da Rua ao uso exclusivo do casino, a desocupação da entrada e do corredor de acesso ao átrio do Imóvel, a partir da mesma entrada.
- c) A Ré alegou, além do mais, quanto aos factos, que pelo menos desde 2005 existe uma “nova entrada” que teria sido afectada ao uso exclusivo dos condóminos da “torre de escritórios” do Imóvel - facto esse que lhe cabia provar, o que não logrou.
- d) O Tribunal *a quo* considerou tal facto relevante, visto que, conforme se lê a fls. 882, seria a contrapartida da integração da restante área do rés-do-chão na fracção autónoma P001.
- e) Tratando-se de facto invocado pela Ré e que só à Ré poderia aproveitar, a dúvida sempre teria de se resolver contra ela.
- f) Não obstante, as AA. intentaram provar categoricamente que, na realidade, a alegada “nova entrada” não existiu, não só desde 2005, como em momento, ainda que não exactamente definido, mas seguramente muito posterior a 2005.
- g) Sendo, irrelevante que tal momento tivesse sido 2017, 2018 ou outro, anterior ao início das obras que motivaram a presente acção.
- h) Para tanto, as AA. requereram a admissão de prova, materializada num vídeo disponível na plataforma Youtube, de que obtiveram e disponibilizaram ao Tribunal uma reprodução em disco óptico.

i) Tendo, a final, fundamentando-se na “*falta completa de prova que suporta a genuinidade do vídeo*”, não considerou, na determinação da matéria de facto, as referidas imagens.

j) O que não poderia fazer, quanto a uma reprodução mecânica, cuja exactidão não foi invalidada por nenhum meio.

k) Ao Tribunal caberia acolher o meio de prova e valorá-la, livremente é certo, mas expondo as razões pelas quais, na consideração da sua exactidão, entendesse não o considerar idóneo.

l) Não o tendo feito, violou o artigo 436.º do Código de Processo Civil, já que não se pronunciou sobre quais as razões que, em concreto, levaram à desconsideração do meio de prova produzido pelas Autoras, o que determina, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 571.º, a nulidade da douta sentença.

m) Nestes termos deverá o Venerando Tribunal de Segunda Instância proceder à modificação da matéria de facto, ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do artigo 629.º, conjugada com o n.º 1 do artigo 630.º, ambos do Código de Processo Civil.

*

A Recorrida apresentou as suas contra-alegações constantes de fls. 908 a 930v, tendo formulado as seguintes conclusões:

A. As Recorrentes alegam como fundamento **único** do seu recurso a nulidade do acórdão por omissão de pronúncia, concluindo o seu recurso pedindo que “*com base no vício invocado, substituindo-se a decisão na parte em crise (...)*”

B. A consequência legalmente fixada para a procedência da arguição da omissão de pronúncia é, tão só e apenas, o reenvio do processo para a primeira instância para apreciação da questão cujo conhecimento foi omitido, e não a substituição da decisão em causa, assim, estando o douto TSI vinculado ao pedido efectuado pelas Recorrentes (princípio do pedido) e não sendo tal legalmente possível, deverão V. Exas., sem mais, indeferir *liminarmente* o recurso apresentado pelas Recorrentes.

C. As Recorrentes alegam o vício de nulidade da sentença recorrida com fundamento na omissão de pronúncia por o douto Tribunal Judicial de Base (alegadamente) não ter feito uma apreciação do vídeo colocado na plataforma “YOUTUBE” destinado a contraprovar o facto do quesito 25.º da base instrutória, cuja autoria, autenticidade e genuinidade foi impugnada

pela ora Recorrida e que as ora Recorrentes não efetuaram qualquer prova da autoria, autenticidade ou genuinidade da mesma

D. Nos termos da al. d) do n.º 1 do art.º 571.º do CPC, é nula a sentença “*quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar*”.

E. Por questões entendem-se “*(...) todas as pretensões processuais formuladas pelas partes que requerem decisão do juiz, bem como os pressupostos processuais de ordem geral e os pressupostos específicos de qualquer acto (processual) especial, quando realmente debatidos entre as partes*” (Ac. do TUI Proc. n.º 31/2022, entre outros, - destaque da ora Recorrida).

F. “*A obrigatoriedade de o juiz resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, não significa que o juiz tenha, necessariamente, de apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes para fundamentarem a resolução de uma questão.*” (Ac. do TUI Proc. n.º 31/2022 - destaque da ora Recorrida)

G. Como tem sido uniformemente decidido pelos tribunais da RAEM, “*Só a omissão de pronúncia sobre questões, e não sobre os fundamentos, considerações ou razões deduzidas pelas partes, que o juiz tem a obrigação de conhecer determina a nulidade da sentença*” (cfr. acórdãos dos TUI nos processos n.º 31/2022 e 15/2022), isto é, a nulidade da decisão judicial por omissão de pronúncia a que se refere a alínea d) do n.º 1 do artigo 571.º do CPC só ocorre quando o julgador deixe por resolver uma questão concreta controversa que as partes submetam à sua apreciação.

H. No caso *sub judice* a **única** questão concreta levada ao conhecimento do duto TJB pelas Autoras era a de saber se o corredor que dá acesso ao átrio do hotel pela entrada n.º 56 na Rua é uma área comum do edifício ou parte integrante da fracção P001, destinada a hotel, tendo esta questão sido objecto de decisão do duto TJB, que despendeu os pontos ii) e iii) da sentença ao conhecimento desta matéria, tendo julgado improcedente o pedido das Autoras, concluindo que a referida área é parte integrante da fracção P001, pelo que deverão V. Exas. indeferir o recurso das Recorrentes.

I. Acresce ainda que, como é expressamente reconhecido pelas Recorrentes ao longo das suas alegações, o duto TJB conheceu da validade da prova que as Recorrentes dizem que o TJB não conheceu, tendo apreciado a prova e decidido, na sua livre apreciação da prova, não lhe atribuir valor probatório por entender não estar demonstrada a sua autoria,

autenticiadade e genuinidade, pelo que nem sequer se verifica a dita omissão de pronúncia.

J. Contrariamente ao alegado pela Recorrentes a ora Recorrida impugnou a "expressamente a autoria, genuinidade e autenticidade da gravação de vídeo cuja junção é requerida pelas Autoras", invocado, nomeadamente, que "a ora Requerente desconhece quem é o autor da gravação, a data em que a gravação foi realizada, se a mesma foi ou não editada, alterada ou por qualquer forma modificada", situação que constitui impugnação expressa da exactida da reprodução mecânica, isto é, constitui impugnação de que a reprodução mecânica reproduza fielmente em conformidade os factos ou coisas que diz estar a reproduzir.

K. O ónus da prova da natureza comum das áreas ocupadas pelo casino pertence às Autoras, não constituindo o quesito 25.º sequer matéria de excepção, como foi exemplarmente explicado pelo duto TJB no despacho saneador.

L. Para a decisão da questão peticionada pelas Autoras - a da natureza privada ou comum de certas áreas do edifício "XXXX" - tanto do ponto de vista legal como da própria decisão recorrida releva, e relevou, apenas o projecto de modificação da finalidade do edifício e a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal pois que são estes que determinam a estrutura, áreas e natureza das áreas de um determinado edifício em propriedade horizontal.

M. Quando a obra é realizada em desconformidade com o projecto aprovado e com os documentos constituem o título constitutivo (MDFA, plantas, diagramas, etc.) a consequência legal não é a alteração dos termos dos referidos documentos (alteração da natureza jurídica das áreas componentes do edifício e consequentes direitos e obrigações dos condóminos) mas sim a obrigação legal de reposição da legalidade da obra, procedendo a obras destinadas a colocar o edifício em conformidade com as plantas e projectos aprovados, isto é, a reposição da legalidade do edifício faz-se por alteração do edifício em conformidade com o legalmente aprovado e vinculativo.

N. É irrelevante para o julgamento dos presentes autos que a porta de acesso directo para o átrio dos escritórios estava ou não fisicamente aberta e utilizável desde 2005, sendo irrelevante o quesito 25.º para a decisão dos autos.

O. A resposta dada ao quesito 25.º não equivale, nem prática nem legalmente, à resposta **não provada**.

P. Resulta da fundamentação da decisão sobre a matéria de facto que o Tribunal interpretou o quesito 25.º no sentido de as portas,

existentes, estarem fisicamente abertas (por contraposição com fechadas) e se estariam a ser alvo de utilização efectiva, tendo ficado com dúvidas apenas e tão só quanto ao facto de as mesmas estariam abertas para utilização ou não, tendo optado por se limitar apenas ao que era essencial, que era saber se as referidas entradas existiam ou não, independentemente de estarem ou não abertas.

Q. O douto TJB, debruçando-se em prova testemunhal directa e documentos públicos com força probatória plena, os quais não foram impugnados pelas Autoras, concluiu, e bem, que as entradas estavam previstas e existiam. O termo na planta tem de ser interpretado de acordo com a mesma planta, de onde consta uma declaração de uma identidade pública segundo a qual obra “está conforme o projecto aprovado”

R. Para o caso em que V. Exas. (i) entendam dever ser deferido o recurso das Recorrentes, o que não se concede e apenas por dever de exaustão do patrocínio se cogita, e, como tal, (ii) ser o quesito 25.º da base instrutória um quesito cuja prova devesse ter sido efectuada pela ora Recorrida, vem a ora Recorrida, nos termos do disposto no artigo 590.º, n.º 2, do CPC requerer, *a título subsidiário*, a ampliação do âmbito do presente recurso, impugnando-se a decisão proferida sobre o quesito 25.º da base instrutória, devendo ser alterada a resposta dada pelo douto TJB ao referido quesito e substituída por outra que julgue o mesmo como provado.

S. O quesito 25.º da base instrutória está provado por documentos emitidos por entidades públicas no exercício das suas funções, e como tais são *documentos autênticos*, e que fazem prova plena de que as obras concluídas em 2005 estavam em conformidade com os projectos aprovados por estas entidades públicas e de onde constam expressamente as portas mencionadas no quesito 25.º, resultando provado por documentos com prova pela de que tais portas existiam em 2005.

T. O quesito 25.º da base instrutória está provado igualmente pelos depoimentos de todas as testemunhas da Ré, uns com depoimento directo e pessoal e outros com base na experiência sobre como se efectuam as vistorias e aprovações de projectos.

*

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

II. PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade “*ad causam*”.

Não há excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

III. FACTOS

O Tribunal recorrido considerou provados os seguintes factos:

1. As fracções autónomas “P23-01”, “P23-02” do prédio urbano “Edifício XXXX” sito em Macau, com entrada pelos n.ºs 549, 555, 561 e 567 na Avenida, n.ºs 56 e 78-B da Rua, e n.º 583 da Alameda, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o número 2**** (B64K, 43) e inscrito na matriz predial sob o artigo 0***** (doravante, o “**Imóvel**”), estão registadas a favor da 1º A sob a inscrição 1*****G (cfr. Documento n.º 5 junto com a p.i.).
(alínea A) dos factos assentes)
2. A fracção autónoma “P23-04” do **Imóvel**, está registada na Conservatória do Registo Predial a favor da 2º A. sob a inscrição

*****7G (cfr. Documento n.º 6 junto com p.i.). (alínea B dos factos assentes)

3. A fracção autónoma “P23-03” do **Imóvel**, está registada na Conservatória do Registo Predial a favor da 3º A. sob a inscrição *****6G (cfr. Documento n.º 7 junto com a p.i.). (alínea C dos factos assentes)
4. As 4 fracções autónomas referidas têm como finalidade “**Escritório**”. (alínea D dos factos assentes)
5. A fracção autónoma “P001” do **Imóvel**, está registada na Conservatória do Registo Predial a favor da R. sob a inscrição 16****G (cfr. Documento n.º 8 junto com a p.i.). (alínea E dos factos assentes)
6. Tal como as fracções autónomas “P23-01”, “P23-02”, “P23-03” e “P23-04” já referidas, também a fracção autónoma “P001” está descrita com entrada pelos n.ºs 549, 555, 561 e 567 na Avenida, n.ºs 56 e 78-B da Rua e n.º 583 da Alameda (alínea F) dos factos assentes)
7. A fracção autónoma “P001” do **Imóvel** tem como finalidade “**Hotel**”. (alínea G) dos factos assentes)
8. A propriedade horizontal do **Imóvel** acha-se constituída nos termos da Memória Descritiva das Fracções Autónomas (doravante MDFA) datada de 19 de Setembro de 2006, conforme Certidão n.º 072/DURDEP/2006, arquivada sob o n.º de apresentação 111 de 12

de Setembro de 2006, na Conservatória do Registo Predial (cfr.
Documento 9 junto com a p.i. cujo teor aqui se reproduz). (alínea H) dos factos assentes)

9. Da referida **MDFA** consta: “*Partes comuns do prédio: o constante no Código Civil de Macau, aprovado pelo DL n.º 39/99/M, de 3 de Agosto*”. (alínea I) dos factos assentes)
10. Da mesma **MDFA** consta: “*Direitos dos condóminos sobre as partes comuns: Aplica-se o constante no Código Civil de Macau, aprovado pelo DL n.º 39/99/M, de 3 de Agosto*”. (alínea J) dos factos assentes)
11. As entradas pelos n.ºs 549, 555, 561 e 567 na Avenida correspondem à entrada pela fachada principal do **Imóvel**, assinalada com “A” no Documento 10 junto com a pi.. (alínea K) dos factos assentes)
12. A entrada pelo n.º 583 da Alameda corresponde à entrada pelo lado virado a Nascente do **Imóvel**, assinalada com “C” no Documento 10 e no Documento 12 junto coma p.i.. (alínea L) dos factos assentes)
13. A entrada pelo n.º 78-B na Rua corresponde à entrada pelo lado virado a Norte do **Imóvel**, ou seja, nas traseiras do mesmo. (alínea M) dos factos assentes)
14. Em data ocorrida no primeiro semestre de 2021, tiveram início obras no **Imóvel**, afectando, entre outras áreas, o Rés-do-chão. (alínea N) dos factos assentes)

15. Tais obras foram empreendidas pela **Ré**. (alínea O) dos factos assentes)
16. À medida que as ditas obras foram decorrendo houve, na sua execução, o cuidado de preservar a entrada pelo n.º 56 na Rua, mantendo, por meio de tapumes, uma separação provisória, mas efectiva, entre o corredor de acesso e as obras. (alínea P) dos factos assentes)
17. A **Ré** passou a vedar a circulação, através do n.º 56 na Rua, designadamente, de menores de 21 anos, de funcionários públicos e de todas as pessoas cuja entrada em casinos está interdita. (alínea Q) dos factos assentes)
18. O terreno onde se encontra edificado o Prédio XXXX (Quarteirão 12, Lote D) foi concedido em regime de arrendamento à ####, S.A.R.L, por contrato titulado pelo Despacho no. 19/SATOP/89, de 26 de Dezembro de 1989, que viria a ser alterado pelos Despachos no. 20/SATOP/1997, de 12 de Fevereiro de 1997, e no. 56/2004, de 2 de Junho de 2004 (Cfr. **Docs. 1 a 3** juntos com a contestação e se dão, para todos os efeitos legais, por integralmente reproduzidos). (alínea R) dos factos assentes)
19. A concessão é definitiva desde 1995 (Cfr. **Doc. 9 da petição inicial**). (alínea S) dos factos assentes)
20. A finalidade e aproveitamento do terreno, nos termos da versão inicial do contrato de concessão (Despacho no. 19/SATOP/89), constam da cláusula terceira do contrato de concessão, que ora se transcreve parcialmente para facilidade de referência:

“1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 21 pisos.

2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização: Comercial: parte do r/c e do 1.º e 2.º andares; Hotel: parte da 1.ª cave, r/c, 1.º e 2.º andares e a globalidade dos pisos compreendidos entre os 3.º e o 17.º andares; Estacionamento: parte da 1.ª cave e a globalidade da 2.ª e 3.ª caves;” – Cfr. Doc. 1 junto com a contestação). (alínea T) dos factos assentes)

21. Por Despacho no. 20/SATOP/97, publicado no Boletim Oficial de Macau, n.º 7, de 12 de Fevereiro de 1997, foi revisto o contrato de concessão (Doc. 2 junto com contestação), tendo sido eliminada a finalidade hotel. (alínea U) dos factos assentes)
22. Em **16 de Abril de 1998**, o Leal Senado de Macau atribuiu a numeração policial ao prédio, conforme o projecto aprovado sem o bloco destinado a hotel, tendo, designadamente com referência à Rua, deliberado nos termos seguintes: “**Nos. 56 e 78-B da Rua** – Às portas de acesso comum às fracções autónomas do rés-do-chão (P001 a P024 e P026 a P031) ao 24º andar, sendo do rés-do-chão ao 6º andar a fins **comerciais**, do 7º ao 22º andar para **escritórios e habitações** e do 23º ao 24º andar para escritórios, tendo as mesmas fracções autónomas também acesso pelas portas nos. 549, 555, 561 e 567 da Avenida e no. 583 da Alameda” – Cfr. **Doc. 4** junto com a contestação e que se dá, para todos os efeitos legais, por integralmente reproduzido) (alínea V) dos factos assentes)

23. Posteriormente à construção do prédio e à atribuição de numeração policial, o Governo da RAEM autorizou a modificação do aproveitamento do terreno com a construção de um **hotel, com a área bruta de construção (ABC) de 68.580m²**, além de escritórios, com ABC de 18.285m², habitação, com ABC de 13.271m² e estacionamento, com ABC de 13.638m² (Doc. 3 junto com a contestação) (alínea W) dos factos assentes)
24. O novo aproveitamento, nos termos autorizados pelo Despacho no. 56/2004, do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, foi realizado pela concessionária. (alínea X) dos factos assentes)
25. Por requerimento de 28 de Julho de 1994 foi requerida a alteração do projecto de obra, entretanto iniciada, pretendendo-se destinar o terreno à construção de um edifício de escritórios, habitação e comércio de luxo (Cfr. considerando 3 do Despacho n.º 20/SATOP/97, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 7/97, II Série, de 12 de Fevereiro, Doc. 2 junto com a contestação). (alínea Y) dos factos assentes)
26. A alteração do contrato de concessão foi aprovada e o aproveitamento do terreno (sem o bloco hotel) foi concluído em 16 de Maio de 1996 tendo sido emitidas as licenças de utilização n.º 28/97 e n.º 79/97 e convertida em definitiva a concessão do referido terreno, conforme averbamento n.º 2 à inscrição 4319 do livro F20k (Cfr. Considerando 3 do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 56/2004, Doc. 3 junto com a contestação, **Doc. 5** junto com a contestação e que se dá, para todos os efeitos legais, por integralmente

reproduzido). (alínea Z) dos factos assentes)

27. O aproveitamento (sem hotel) foi realizado de acordo com o Despacho n.º 20/SATOP/97, publicado no Boletim Oficial de Macau n.º 7/97, II Série, de 12 de Fevereiro, sendo o contrato de concessão objecto de revisão, passando o terreno a ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 28 pisos, afecto às finalidades comercial, de escritórios, habitacional e de estacionamento (Cfr. Considerando 2 do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 56/2004 junto supra como **Doc. 3** e Despacho n.º 20/SATOP/97 junto supra como **Doc. 2**). (alínea AA) dos factos assentes)
28. Tendo (na modificação contratual referida na al. anterior) sido alterada a cláusula terceira do referido contrato de concessão, referente ao aproveitamento e finalidade do terreno, tendo passado a constar do mesmo o que ora parcialmente se transcreve para facilidade de referência de V. Exa.:

“1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 28 (vinte e oito) pisos, afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercio: 32 854 m²;

Escritórios: 19 010 m²;

Habitação: 48 982 m²;

Estacionamento: 18 235 m².” (Cfr. Doc. 2 junto com a contestação). (alínea BB) dos factos assentes)

29. Em 19 de Setembro de 2003, a «Empresa Administradora de Imóveis XXXX, Limitada», com sede em Macau, na Avenida, s/n, edifício «XXXX», suite 790, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 1057 a fls. 192 v. do Livro C26, na qualidade de procuradora substabelecida da «####, SARL», submeteu à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um projecto de obra de modificação do referido prédio, traduzida na conversão de parte da respectiva área numa unidade hoteleira de cinco estrelas (Cfr. Considerando 3 do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 56/2004 junto supra, Doc. 3 junto com a contestação). (alínea CC) dos factos assentes)
30. Para explication e justificação do projecto de obra de modificação do referido prédio, com alteração de áreas de aproveitamento e reintrodução da finalidade de hotelaria, foi apresentado à DSSOPT, em 19/09/2003, o requerimento com entrada T-3694 junto com a contestação como **Doc. 7** e que se dá para todos os efeitos legais por integralmente reproduzido. (alínea DD) dos factos assentes)
31. Consta do requerimento com entrada T-3694 o que ora se transcreve parcialmente para facilidade de referência de V. Exa.:

“INTRODUÇÃO

Actualmente o edifício “XXXX” é constituído, no essencial, por uma zona de estacionamento localizada nas suas 3 Caves, uma zona comercial que vai do R/C ao 6.º Andares, um Bloco de Escritórios do 7.º ao 22.º Andares, e 4 Blocos habitacionais do 7.º ao 22.º Andares.

Todas as zonas têm independência funcional, havendo áreas onde a sua interligação funcional é possível, como é o caso do Átrio de entrada no edifício.

O presente Projecto de Modificação converte a 1.^a Cave, a zona Comercial (R/C ao 6.^o Andar) e 3 Blocos Habitacionais numa unidade hoteleira para a qual se pretende uma **classificação de luxo**.

*Com esta Modificação pretende-se compartimentar o edifício em 4 sub-condomínios, um de **estacionamento**, outro **habitacional**, outro de **escritórios** e o restante de **hotelaria**.*

As alterações pretendidas permitem a independência física e funcional de todos os 4 sub-condomínios em conformidade com a Lei e com o estipulado no Código Civil. Esta pretensão será implementada na nova MDFA e no respectivo Regulamento de Condomínio a apresentar posteriormente.

DESCRIÇÃO DAS MODIFICAÇÕES PRETENDIDAS:

[...]

R/C

Neste piso serão introduzidas as seguintes alterações:

[...]

*6. No átrio do **Bloco de Escritórios** abriu-se uma porta de comunicação para o exterior por forma a cumprir com os preceitos legais de independência funcional. O acesso a este átrio, continuará, para efeitos funcionais, a ser feito através do átrio principal do edifício.*

*7. A entrada do **Bloco Habitacional** far-se-á através de um átrio próprio com uma saída directa para o exterior. Esta entrada tem comunicação via intercomunicador e vídeo para a Portaria das Habitações localizadas no 6.º andar. Esta Portaria pode comunicar com a zona do Hotel, dotando assim o projecto de maior interfuncionalidade; (Cfr. Doc. 7 junto com a contestação). (alínea EE) dos factos assentes)*

32. O projecto, que obteve a concordância da **unanimidade** dos condóminos do edifício, para efeitos de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, foi considerado passível de aprovação, condicionada ao cumprimento de alguns requisitos técnicos, por despacho do director da DSSOPT, de 21 de Outubro de 2003 (Cfr. Considerando 3 do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 56/2004, Doc. 3 junto com a contestação). (alínea FF) dos factos assentes)
33. Nestas circunstâncias, foi desencadeado o procedimento de revisão do contrato, no âmbito do qual a DSSOPT considerou não ser devido o pagamento de qualquer prémio adicional, por não se verificar um aumento da valorização das áreas de construção constantes do projecto aprovado (Cfr. Considerando 6 do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 56/2004, Doc. 3). (alínea GG) dos factos assentes)
34. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo, após aceitação da minuta de contrato, sido enviado à Comissão de Terras, a qual, reunida em sessão de 29 de Janeiro de 2004, emitiu parecer favorável

ao deferimento do pedido (Cfr. Considerando 7 do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 56/2004, Doc. 3 junto com a contestação). (alínea HH) dos factos assentes)

35. O parecer da Comissão de Terras foi homologado por despacho de S. Ex.ª o Chefe do Executivo, de 1 de Março de 2004, exarado sobre parecer favorável do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, da mesma data (Cfr. Considerando 8 do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 56/2004, Doc. 3 junto com a contestação). (alínea II) dos factos assentes)
36. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas à requerente, na qualidade anteriormente referida, e por esta expressamente aceites, mediante declaração de 5 de Maio de 2004, assinada por C, casado, natural de Hong Kong, residente na Estrada, n.º 901, Bloco V, r/c, ilha da Taipa , em Macau, na qualidade de sócio e gerente da «Empresa Administradora de Imóveis XXXX, Limitada», (Cfr. Considerando 9 do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 56/2004, Doc. 3 com a contestação). (alínea JJ) dos factos assentes)
37. Concluído o procedimento de revisão, foi publicado em Boletim Oficial em 2 de Junho de 2004 o Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 56/2004 que procedeu à alteração do contrato de concessão, tendo sido alterado, entre outros, a cláusula terceira, referente ao aproveitamento e finalidade do terreno, de onde passou a constar o que ora se transcreve para facilidade de referência

de V. Exa.:

“*«Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 28 (vinte e oito) pisos, afectado às seguintes finalidades de utilização:

i) Escritório: com a área bruta de construção de 18 285 m²;

ii) Habitação: com a área bruta de construção de 13 271 m²;

iii) Estacionamento: com a área bruta de construção de 13 638 m²;

iv) Hotel de 5 estrelas: com a área bruta de construção de 68 580 m². ” (alínea KK) dos factos assentes)

38. Em 15 de Março de 2006 foi emitida nova licença de utilização com o n.º 15/2006, de onde consta expressamente o que ora se transcreve parcialmente para facilidade de referência de V. Exa.:

“*CONSTITUIÇÃO DO PRÉDIO E DESCRIÇÃO DAS UTILIZAÇÕES LICENCIADAS:*

*Na 3.^a cave: 213 (duzentos e tréze) fracções autónomas, destinadas a parque de estacionamento. ****

*Na 2.^a cave: 198 (cento e noventa e oito) fracções autónomas, destinadas a parque de estacionamento. ****

*1.^a cave, rés-do-chão, 1.^o ao 22.^o andar, destinadas a hotel. ****

*Do 7.º andar ao 19.º andar: 7 (sete) fracções autónomas em cada andar, sendo 3 (três) destinadas a habitação, e as restantes destinadas a escritórios. ****

*Do 20.º andar ao 22.º andar: 6 (seis) fracções autónomas em cada andar, sendo 2 (duas) destinadas a habitação, e as restantes destinadas a escritórios. ****

*Do 23.º andar ao 24.º andar: 4 fracções autónomas em cada andar, destinadas a escritórios. ****

*Nota: As fracções autónomas B1001 a B1143, P002 a P031, P101 a P136, P201 a P206, P301, P401, P402, P501 a P504, P601 a P606, P704 a P706, P711 a P716, P804 a P806, P811 a P816, P904 a P906, P911 a P916, P1004 a P1006, P1011 a P1016, P1104 a P1106, P1111 a P1116, P1204 a P1206, P1211 a P1216, P1304 a P1306, P1311 a P1316, P1404 a P1406, P1411 a P1416, P1504 a P1506, P1511 a P1516, P1604 a P1606, P1611 a P1616, P1704 a P0706, P1711 a P1716, P1804 a P1806, P1811 a P1816, P1904 a P1906, P1911 a P1916, P2003 a P2005, P2010 a P2014, P2103 a P2105, P2110 a P2114, P2203 a P2205, P2210 a P2214 foram integradas na fracção autónoma P001. *** (Cfr. Doc. 9 junto com a contestação e que se dá, para todos os efeitos legais, por integralmente reproduzido) (alínea LL) dos factos assentes)*

39. Nas fracções id. em A, B e C está o estabelecido o domicílio profissional dos Advogados integrantes do Escritório, Advogados

e Notários. (resposta ao quesito 1º da base instrutória)

40. A entrada pelo n.º 56 na Rua, corresponde à entrada pelo lado virado a Poente do Imóvel, assinalada com “B” no Documento 10 e no Documento 11, juntos com a p.i.. (resposta ao quesito 2º da base instrutória)
41. Sempre as entradas “A”, “B” e “C” referidas em K, L e na resposta dada ao quesito 2, serviram para acesso livre e público ao Imóvel e, em particular, às fracções autónomas inscritas em nome das A.A.. (resposta ao quesito 3º da base instrutória)
42. As obras referidas em P. prosseguiram com o bloqueio completo da entrada pelo nº 56 na Rua (resposta ao quesito 4º da base instrutória)
43. Posteriormente a obra resultara na ocupação, por um estabelecimento comercial dedicado à exploração de jogos de fortuna ou azar, de toda a área anteriormente afecta ao corredor pelo qual anteriormente se fazia o acesso ao Imóvel, através da entrada do n.º 56 da Rua (resposta ao quesito 5º da base instrutória)
44. ... estabelecimento comercial este que ora se encontra aberto. (resposta ao quesito 6º da base instrutória)
45. A actual circulação, através do n.º 56 na Rua, implica forçosamente o trânsito por uma zona de jogo de fortuna ou azar. (resposta ao quesito 7 da base instrutória)
46. A afectação, à actividade do casino, de áreas anteriormente dedicadas

à livre circulação alargou-se igualmente ao espaço do átrio do Imóvel, no qual passou a estar delimitada, por novas paredes edificadas, uma zona de circulação menor que a antecedente. (resposta ao quesito 8 da base instrutória)

47. Em resultado directo e necessário das obras empreendidas no Imóvel pela Ré, não só as Autoras mas também os restantes condóminos e o público em geral, estão impedidos de aceder e circular através da entrada do n.º 56 da Rua, salvo o acesso se destina à entrada no estabelecimento comercial atrás referido. (resposta ao quesito 9 da base instrutória)
48. Nos termos da Memória Descritiva das Fracções Autónomas (MDFA), de 30 de Maio de 2005 e da respectiva Ficha Técnica, aprovadas pela DSSOPT, o bloco-hotel é constituído por uma única fracção autónoma, designada por “P001”, com a área útil de 67.527m², composto pela totalidade da 1^a cave, do rés-do-chão e dos 1º a 22º andar, e integrou todas as fracções autónomas, para comércio, que existiam no anterior projecto. (resposta ao quesito 10 da base instrutória)
49. A fracção autónoma “P001” integra todo o espaço físico afecto ao estabelecimento hoteleiro, incluindo todos os bens e equipamentos que fazem parte integrante da fracção autónoma-Hotel, ou que lhe são inerentes ou conexionados estrutural e funcionalmente, com a área de 67.527m², acrescida de 1.053m² da área de serviço, totalizando em 68.580m². (resposta ao quesito 11 da base instrutória)

50. A DSSOPT aprovou uma planta colorida de diagrama de usos referente à planta geral do rés-do-chão, destinada a determinar a localização exacta dos átrios e acessos referentes a cada um dos edifícios ou blocos - hotel, habitação e escritório. (resposta ao quesito 12 da base instrutória)
51. De acordo com essa planta ao bloco hotel e à sua única fracção autónoma “P001” pertence todo o espaço físico assinalado com a cor azul clara da referida planta, compreendendo o antigo corredor que fazia, nomeadamente, a ligação da porta de entrada no. 56 da Rua com a zona de elevadores do hotel e recepção (átrio do hotel) e demais áreas do hotel e estabelecimentos similares. (resposta ao quesito 13 da base instrutória)
52. A licença de utilização no. 15/2006, emitida em 15 de Março de 2006, certifica que à fracção autónoma “P001” corresponde, sem limitação física, a 1^a cave, rés-do-chão e 1º ao 22º andar prédio construído. (resposta ao quesito 14 da base instrutória)
53. Os átrios dos blocos habitacional e escritórios ficaram na referida planta assinalados com as cores rosa e vermelha, respectivamente. (resposta ao quesito 15 da base instrutória)
54. Em 2013 iniciaram-se obras na fracção P001 do Prédio XXXX, as quais tinham por finalidade redistribuição e reorganização das áreas do hotel e, bem assim, alteração da fachada mediante alargamento de duas lojas juntas à entrada principal do átrio do hotel, com o nº de polícia 555, e que dá acesso à Av^a (resposta ao quesito 16 da base

instrutória)

55. Para instrução do projecto de alteração em 2013 foi requerido pela DSSOPT e apresentado pelo autor do projecto uma planta colorida de diagrama de usos referente à planta geral do R/C com demarcação das áreas do rés-do-chão (Cfr. Doc. 10 junto com a contestação que se dá, para todos os efeitos legais, por integralmente reproduzido). (resposta ao quesito 17 da base instrutória)
56. No projecto de alteração de 2013 foi mantida a porta que dá acesso directo do átrio dos escritórios para a rua. (resposta ao quesito 18 da base instrutória)
57. Foi mantida a área comum de escritórios com uma área total de 159.279m. (resposta ao quesito 19 da base instrutória)
58. Tendo sido discriminado com cor vermelha a área comum dos escritórios, correspondente à letra (O) da descrição, e com cor azul claro, correspondente à letra (F) e (J) os corredores e serviço integrantes do hotel. (resposta ao quesito 20 da base instrutória)
59. Estas obras foram aprovadas pelos condóminos e pela DSSOPT. (resposta ao quesito 21 da base instrutória)
60. Por efeito dos custos associados com a alteração da fachada a ora Ré não procedeu com as obras, não obstante aprovadas pela DSSOPT. (resposta ao quesito 22 da base instrutória)
61. Em 2019 a Ré iniciou junto da DSSOPT o procedimento necessário à realização de obras na fracção P001. (resposta ao quesito 23 da base

instrutória)

62. As obras referentes à fracção P001 foram aprovadas pela DSSOPT por despacho de 23/06/2021, com consequente emissão de três licenças de obras, a primeira em 08/03/2021, com o n.º 258/2021, com validade de 08/03/2021 até 31/10/2021, a segunda em 22/06/2021, com o n.º 668/2021, com validade de 22/06/2021 a 06/02/2022, e a terceira em 24/08/2021, com o n.º 944/2021 (Cfr. Docs. 11 a 13 juntos com a contestação e que se dão, para todos os efeitos legais, por integralmente reproduzidos). (resposta ao quesito 24 da base instrutória)
63. Na planta aprovada pela DSSOPT em 2005 – por ocasião da alteração do aproveitamento do terreno e, bem assim, da realização das obras realizadas (com consentimento da totalidade dos condóminos) – existe uma entrada com acesso directo para o “Átrio dos Escritórios”, sita nas traseiras (lado virado para norte) do Edifício. (Cfr.Doc 7 e 8 juntos com a contestação). (resposta ao quesito 26 da base instrutória)
64. Existe, igualmente, na planta aprovada pela DSSOPT em 2005 uma entrada exclusiva para o edifício/bloco destinado a habitação sita na Alameda, marcada na planta de 2005 como “Átrio das Habitações” (Cfr. 7 e 8 juntos com a contestação). (resposta ao quesito 27 da base instrutória)
65. Desde 1998 nunca foi alterada a numeração e descrição das entradas do imóvel junto do anterior Leal Senado de Macau, actualmente Instituto para os Assuntos Municipais. (resposta ao quesito 28 da base

instrutória)

IV. FUNDAMENTAÇÃO

Ao abrigo do disposto no art. 589º n.º 3 e no art. 598º do CPC, o âmbito do conhecimento de recurso delimita-se pelas conclusões formuladas nas alegações de recurso, sem prejuízo da apreciação de questões de conhecimento oficioso.

De acordo com a matéria de facto provada, as Autoras/Recorrentes são proprietárias de três fracções autónomas no imóvel dos presentes autos, todas têm finalidade de “escritório”.

Alegaram as Autores que, antes de 2021, os utentes e condóminos de escritórios podiam aceder às fracções autónomas suas através da entrada com o n.º 56 da Rua e do corredor de acesso ao átrio do imóvel. Contudo, depois das obras realizadas em 2021, toda a área que anteriormente servia de corredor de acesso ao átrio do imóvel, através do dito n.º 56 da Rua, passou a ser ocupada por um estabelecimento comercial dedicado à exploração de jogos de fortuna ou azar, fazendo com que a circulação, através daquela entrada, implicasse necessariamente o trânsito por uma zona de jogo de fortuna ou azar.

Insurgindo-se contra a tal situação, intentaram as Autoras a acção dos autos, peticionando, entre outros pedidos melhor descritos na douta petição inicial, que fossem reconhecido o direito à fruição, pelos condóminos e em particular pelas Autora, da entrada pelo n.º 56 da Rua e do respectivo corredor de acesso, com a reposição e desafectação dessas áreas do estabelecimento comercial atrás mencionado, bem como a restituição delas de

modo a permitir a livre circulação das pessoas que pretendiam aceder às fracções autónomas das Autoras e dos demais condóminos.

Realizado o julgamento e apurada a matéria de facto, o Tribunal *a quo* julgou improcedente a acção, tendo como fundamento que a entrada com o n.º 56 da Rua e a antiga zona de corredor que ligava essa entrada com a zona dos elevadores e da recepção (átrio do hotel), zona discutida nos presentes autos, fazia, de facto, parte integrante da fracção autónoma “P001” (veja-se, a propósito, as fls. 32, 35 e 36 da Sentença recorrida), negando a qualificação dada pelas Autoras no sentido de essa zona ser parte comum do imóvel.

Analizando os fundamentos aduzidos nas suas alegações de recurso, constata-se que o que as Autoras pretendem é a modificação da matéria de facto, ao abrigo da al. a) do n.º 1 do art. 629º, conjugada com o n.º 1 do art. 630º, ambos do CPC.

Decorre do art. 599º n.º 1 do CPC que, para impugnar a matéria de facto, cabe ao recorrente especificar, sob pena de rejeição do recurso: a) Quais os concretos pontos da matéria de facto que considera incorrectamente julgados; b) Quais os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo nele realizado, que impunham, sobre esses pontos da matéria de facto, decisão diversa da recorrida.

Percorrendo as suas alegações, constata-se que as Recorrentes, ao fazê-lo, não cumpriram os ónus impostos pela norma acima citada, não tendo indicado, nomeadamente, nas conclusões, os concretos pontos da matéria de facto que pretende ver alterados e julgados por modo diferente. Assim sendo, não resta

outra hipótese senão rejeitar-se a modificação da matéria de facto requerida pelas Recorrentes, nos termos do disposto no art. 599º n.º 1 do CPC¹.

Ainda que se considere, por mera hipótese, ultrapassada essa deficiência, reputando-se a impugnação da matéria de facto como cingindo-se à resposta dada pelo Tribunal *a quo* ao quesito 25º, o resultado dessa impugnação em nada poderá afectar o mérito da causa.

No caso presente, uma coisa certa e não impugnada é que, a zona discutida nos presentes autos fazia parte da fracção autónoma “P001”, cujo uso e fruição pertencem, exclusivamente, ao seu proprietário legítimo, conforme o que garante o art. 1229º do CC. A isto se acresce, ainda, que, conforme a planta aprovada pela DSSOPT, em 2005, o acesso para o “Átrio dos Escritórios” será efectuado através de uma outra entrada, a ser construída junto das traseiras (lado virado para norte) do Edifício.

Refira-se que o proprietário legítimo da fracção autónoma “P001”, como tal, está dotado do pleno direito a utilizar, fruir e dela dispor nos termos permitidos pela lei, podendo excluir e obstaculizar, a sua livre vontade, o uso e acesso, por quem quer que seja, à zona discutida nos presentes autos, contígua à entrada n.º 56, salvo se alguém (como por exemplo, as Recorrentes) consiga demonstrar, com êxito, um título qualquer que legitime esse uso e acesso à res alheia em discussão, situação essa que, no entanto, nunca ficou comprovada nos autos.

Vale com isto dizer que, independentemente da questão de saber se aquela outra entrada, que conforme a planta aprovada, deveria situar-se nas traseiras

¹ Ac. TUI, proc. n.º 125/2024, de 9 de Abril de 2025.

(lado virado para norte) do Edifício, já tenha sido construída efectivamente, ou, sendo o caso, em que momento (em 2005, qualquer momento posterior ou só em 2021?) é que foi a mesma construída e posta em funcionamento, o facto de a zona discutida nos presentes autos fazer parte da propriedade exclusiva do proprietário da fracção autónoma “P001”, impõe necessariamente a improcedência dos pedidos formulados pelas Recorrentes. Qualquer tentativa de impugnação contra a resposta dada ao quesito 25º, no sentido de o mesmo tornar a ser dado como não provado (ou provado, com referência a outro momento temporal posterior ao que ficou apurado pelo Tribunal *a quo*, no quesito 26º), não pode deixar de ser inócuo e inútil para o mérito da causa. Assim sendo, uma vez que o facto que se pretende impugnar é irrelevante para a decisão, segundo as várias soluções plausíveis, é de se abster de apreciar a tal impugnação, que se reporta a matéria de facto cuja alteração não poderá ter interesse para influir no mérito de causa, sob pena de prática de acto inútil (no mesmo sentido, a título de direito comparado, veja-se Ac. STJ, de 14 de Julho de 2021, no proc. n.º 65/18.9T8EPS.G1.S1).

Uma vez que o recurso interposto pelas Autoras deverá ser julgado improcedente, fica prejudicado o conhecimento dos fundamentos apresentados pela Recorrida, a título subsidiário, na sua resposta ao recurso.

Pelas razões expostas, o recurso não deixará de improceder.

V. DECISÃO

Pelo exposto, julga-se improcedente o recurso, mantendo-se a sentença recorrida.

Custas pelas Recorrentes.

Registe e Notifique

RAEM, aos 20 de Novembro de 2025

(Relator)

Seng Ioi Man

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Fong Man Chong

(Segundo Juiz-Adjunto)

Choi Mou Pan