

**Processo n° 1114/2018**

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: 16 de Maio de 2019

**ASSUNTO:**

- Posse
- Usucapião

**SUMÁRIO:**

- Não tendo provado os elementos constitutivos da posse, nunca pode ter lugar a aquisição da propriedade por usucapião nem o reconhecimento da mera posse.

O Relator,  
Ho Wai Neng

**Processo n° 1114/2018**

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **16 de Maio de 2019**

Recorrentes: **A Limitada (representada pelos B e C) (Autora)**  
**Administração dos Condóminos do Edifício D (em**  
**representação de alguns condóminos)**

Recorridos: **A Limitada (representada pelos B e C) (Autora)**  
**Condóminos do Edifício D – Intervenientes**  
**Principais/Réus**

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

**I – Relatório**

Por despacho saneador de 08/03/2017, julgou-se a **Administração dos Condóminos do Edifício D** não possuir poderes especiais de representação dos condóminos, e não sendo esse vício susceptível de sanção, dado que já estão em juízo os condóminos a actuar de per si, julgou-se igualmente inadmissível a contestação apresentada a fls. 678 a 690 dos autos.

Dessa decisão vem recorrer a **Administração dos Condóminos do Edifício D**, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

- 1. O poder de contestar a presente acção de usucapião de uma parte comum do condomínio inscreve-se no poder mais vasto de propor acção sobre a propriedade dos parques de estacionamento do edifício, pelo que, por*

*força do argumento a maiori ad minus, se deverá entender que a Recorrente também, inter alia, se encontra mandatada para contestar a presente em representação dos condóminos referidos na lista de fls. 696 a 698.*

2. *Por outro lado, ainda que o Tribunal a quo entendesse que a Recorrente não dispunha de poderes especiais de representação dos condóminos identificados na lista de fls. 696 a 698, tal reconduzir-se-ia a um vício de mera falta, insuficiência e/ou irregularidade do mandato sanável nos termos do disposto no artigo 82/2 ex vi do artigo 427.º n.º 1, al. a) do CPC.*
3. *Nesta conformidade e sem necessidade de outros desenvolvimentos, não devia a contestação de fls. 678 a 690 ter sido julgada inadmissível face ao disposto no artigo 427.º n.º 1, al. a) do CPC, devendo por isso revogar-se essa decisão, o que ora se requer, com as legais consequências.*

\*

A Autora **A Limitada** respondeu à motivação do recurso acima em referência nos termos constante a fls. 4868 a 4871 dos autos, cujo teores aqui se dão por integralmente reproduzidos, pugnando pela improcedência do recurso.

\*

Por sentença de 16/04/2018, julgou-se a acção improcedente interposto pela Autora.

Dessa decisão vem recorrer a Autora, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

- A. *A apreciação feita pelo Mmº Juiz "A quo", relativamente à pretensão e aos pedidos formulados pela Autora, não teve em conta a realidade jurídica*

*dos imóveis construídos com base em legislação especial, a qual regulamenta os Contratos de Desenvolvimento para Habitação.*

- B. Não basta dizer que a Autora não pode invocar o direito de propriedade por usucapião ou até mesmo o direito à mera posse, simplesmente porque já não detém em seu poder essas mesmas áreas de parques pertencentes ao edifício em questão.*
- C. A verdade é que, o imóvel em questão quer no seu todo quer apenas na parte correspondente aos parques automóveis, pertenceram quanto ao direito de propriedade à Autora, que foi quem construiu o referido imóvel.*
- D. A construção do imóvel foi feita como se referiu ao longo das presentes alegações ao abrigo do Decreto-Lei n.º 124/84/M de 29 de Dezembro, e este diploma estabelece regras muito específicas quanto aos contratos de desenvolvimento.*

*Assim, a concessão dos terrenos para a construção do imóvel com base nos contratos de desenvolvimento atribuíam ao concessionário e construtor do edifício, o benefício de adquirir a propriedade das áreas construídas e comercializar por sua conta e responsabilidade os fogos do edifício em seu proveito próprio, mediante certas contrapartidas a dar à Administração do Território de Macau, nomeadamente uma percentagem de fogos construídos prontos a habitar e devolutos.*

*Os parques de estacionamento ficariam afectos em comum e de modo inseparável às fracções autónomas do edifício e constituíam desde o início, área constituída e propriedade do concessionário, considerando o seu pagamento efectuado pelas contrapartidas dadas ao Governo de Macau.*

- E. Assim sendo, os parques para estacionamento do edifício em questão,*

*apenas poderiam ser geridos e administrados "ab initio", pela Autora na sua qualidade de concessionária e administradora de toda a área construída.*

*F. Esta situação jurídica e que regulamenta os Contratos de Desenvolvimento para Habitação veio mais tarde a sofrer alguma actualização e reformulação. No entanto, nesta matéria dos parques de estacionamento dos edifícios construídos com base nos contratos de desenvolvimento as regras implementadas também não permitiam a transformação dos parques comuns de estacionamento em fracções autónomas. Isto é, no artigo 14º do Decreto Lei nº 59/85/M de 29 de Junho, foram introduzidas regras muito específicas relativas aos parques para automóveis.*

*Assim, a construção de um parque de automóvel correspondia a 16 habitações de categoria A ou 12 habitações de Categoria B ou então 1 parque automóvel por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta comercial do edifício.*

*No entanto, a gestão e administração de toda a área para estacionamento deveria ser feita em conjunto.*

*Pois este diploma não previa ainda a constituição em fracções autónomas da área destinada a parqueamento nos edifícios.*

*G. Posteriormente, o Decreto-Lei nº 13/93/M de 12 de Abril veio a introduzir a possibilidade das áreas de estacionamento poderem ser constituídas em fracções autónomas para serem vendidas a condóminos ou a terceiros, usando os condóminos do direito de preferência na aquisição, desde que exercessem esse direito no prazo de 30 dias.*

*H. Mas a verdade, é que à data da introdução deste diploma já existem muitos edifícios construídos com base na legislação aplicável aos*

*contratos de desenvolvimento para habitação, nos quais a gestão e administração das áreas de estacionamento era feita desde o início da construção desses edifícios pela construtora concessionária, como é o caso da Autora.*

- I. A Autora deve assim ser considerada como legítima proprietária dos parques de estacionamento conforme o pedido que formulou na petição inicial, ou se assim não entender deve ser considerada como titular da mera posse da área do parque de estacionamento do edifício, e se assim não entender deve a Autora ser ressarcida das importâncias que dispendeu na gestão e administração daqueles parques de estacionamento ao longo dos anos, a calcular a final em execução de sentença conforme formulou no seu pedido inicial.*
- J. Que no mínimo deverá entender-se que Autora, ora Recorrente, teve o direito de gerir e administrar o piso referente ao parque de estacionamento até 2011, data em que terminou o processo de comercialização de todo o prédio, deve entender-se que também deteve a posse ou mera posse das partes comuns, onde se situam os parques por ser sua legítima proprietária e por gerir e administrar directamente ou por interposta pessoa, esses mesmos espaços.*

\*

A Ré **E** respondeu à motivação do recurso acima em referência nos termos constante a fls. 5479 a 5483v dos autos, cujo teores aqui se dão por integralmente reproduzidos, pugnando pela improcedência do recurso.

\*

Foram colhidos os vistos legais.

\*

## **II – Factos**

Vêm provados os seguintes factos pelo Tribunal *a quo*:

- a) O Edifício D foi construído sobre um terreno com a área de 2942 m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXXXX-A-I e XXXXX-A-II, sito na freguesia de Nossa Senhora de Fátima e objecto de Concessão por Arrendamento à Autora Sociedade A Lda. – cfr. Despacho n.º 32/SAES/86 publicado no Boletim Oficial n.º 39 de 29 de Setembro de 1986, junto a fls. 12 a 17, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido;
- b) Nos termos da cláusula quarta do aludido Despacho ficou estabelecido que o aproveitamento desse terreno consistia na construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por dois blocos iguais e simétricos com 19 pisos cada um, sendo o edifício afectado às seguintes finalidades de utilização:
  1. Habitação: 23791 m<sup>2</sup>;
  2. Lojas para comércio: 440 m<sup>2</sup>;
  3. Centro comercial: 1685 m<sup>2</sup>;
  4. Estacionamento: 2476 m<sup>2</sup>;
  5. Piso livre vazado 1589 m<sup>2</sup>;
- c) Da Memória Descritiva do Edifício D, resulta que *são partes comuns do edifício: o terreno, entradas para o edifício, escadas, corredores e vestíbulos de distribuição, elevadores, terraços, coberturas, piso do pódio (terraço do 2.º andar) rampas de acesso, parques de estacionamento (1.º andar), casa do*

*porteiro, casa das bombas, tanque de água, conduta e casa do lixo, instalação eléctrica (...)* em conformidade com o teor do documento de fls. 156 a 187 dos autos cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido;

- d) A construção do imóvel terminou em 18.05.1989 com a obtenção da respectiva licença de ocupação do prédio, emitida por entidades de serviços competentes para o efeito, a Direcção dos Serviços Obras Públicas e Transporte de Macau;
- e) As fracções autónomas assim como as lojas comerciais foram postas à venda nos termos e condições reguladas pelo Decreto-Lei n.º 124/84/M, tendo o processo de comercialização, pela Autora, terminado em 2011;
- f) Em princípios de 2002 um grupo de membros da Associação dos Condóminos do prédio D tentou tomar de assalto as instalações do espaço de estacionamento do respectivo edifício;
- g) No dia 02 de Janeiro de 2004 a Autora recebeu uma carta do Instituto de Habitação, informando-a da decisão tomada pela Associação de Condóminos no sentido de apoderar do espaço de estacionamento, em conformidade com o teor do documento junto a fls. 35 dos autos que aqui se reproduz;
- h) Em 08.11.2004 a Administração do condomínio do Edifício D intentou uma acção de reivindicação, contra a F, Limitada, em conformidade com o teor da petição inicial junta a fls. 745 dos autos, à qual coube o n.º CAO-30-04-5;
- i) Em 29 de Dezembro de 1992, a gestão do parque de estacionamento passou a ser exercida pelo G, H e I e a partir de

21.11.2002, a administração do parque de estacionamento passou a ser exercida pela “F 有限公司” (F, Limitada);

- j) Parte das fracções se destinavam a ser comercializadas segundo critérios que promoviam o acesso à habitação por pessoas que não dispunham de habitação própria;
- k) Cabia à Autora administrar o espaço de estacionamento até ao ano de 1992;
- l) A Autora nunca negou aos condóminos do referido prédio a utilização do estacionamento quando o pretendiam;
- m) Para o efeito, os condóminos que utilizavam um lugar de estacionamento pagavam voluntariamente uma quantia em dinheiro por cada hora de estacionamento;
- n) A Autora colocou empregados no espaço de estacionamento nos Anos de 89 a 92;
- o) A Autora pagava aos empregados colocados nos Anos de 89 a 92;
- p) A administração aludida em i) foi transferida para terceiros por iniciativa da Autora.

\*

### **III – Fundamentação**

#### **A. Do recurso final:**

A sentença recorrida tem o seguinte teor:

“...

*Cumpre apreciar e decidir.*

*Nestes autos a Autora pede que:*

*- Seja declarado que a Autora adquiriu por usucapião o piso de*

*estacionamento de veículo automóveis do prédio “D”, com numeração policial n.ºs 472 a 490 da XXXX, 1 a 13 da XXXX e 4 a 40 da XXXX,*

*Ou subsidiariamente e se aquele pedido não proceder,*

*- Seja reconhecido ter a Autora a Mera Posse do referido piso de estacionamento;*

*- Seja a Ré condenada a pagar a indemnização por perdas e danos causados à Autora cujo montante será contabilizado no momento da execução da sentença, acrescidos de juros legais.*

*Ora, seja o pedido principal de reconhecimento de ter adquirido por usucapião a parte comum do condomínio constituída pelo piso destinado ao estacionamento, seja o pedido subsidiário de reconhecimento da Autora ter a mera posse daquele espaço, dependem ambos da prova de que a Autora está na posse do indicado piso destinado ao estacionamento.*

*Ora, da factualidade apurada o que resulta é que a Autora não tem a posse daquele espaço, pelo que, sem prejuízo da interpretação das normas legais aplicáveis ao caso que pudesse vir a ser feita, não se provando a posse por banda da Autora outra solução não se poderá retirar que não seja a da improcedência do pedido principal de usucapir e do pedido subsidiário de ser reconhecida a mera posse.*

*Quanto ao pedido indemnizatório, tal como quanto aos demais não foi produzida prova alguma, pelo que, sem necessidade de outros considerandos também este terá de improceder.*

*Nestes termos e pelos fundamentos expostos julga-se a acção improcedente porque não provada e em consequência absolvem-se os intervenientes principais dos pedidos.*

*Custas a cargo da Autora.*

*Registe e Notifique...”.*

Como é sabido, a aplicação do direito é feita com base na factualidade provada.

No caso em apreço, não resulta da matéria fáctica assente e provada qualquer facto que permite concluir pela existência da alegada posse da ora Recorrente.

E não foi impugnada a decisão da matéria de facto.

Nesta conformidade, o recurso não deixará de se julgar improvido.

**B. Do recurso interlocutório:**

Torna-se desnecessária a sua apreciação nos termos do n.º 2 do art.º 628.º do CPCM.

\*

**IV – Decisão**

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em:

- negar provimento ao recurso final, confirmando a sentença recorrida;
- não conhecer do recurso interlocutório.

\*

Custas do recurso final pela Autora.

Sem custas do recurso interlocutório.

Notifique e registe.

\*

RAEM, aos 16 de Maio de 2019.

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho

Tong Hio Fong