

**Processo n.º 245/2004**

Data: 14 de Julho de 2005

- Assuntos:**
- Representação da autora
  - Terrenos do Estado
  - Terrenos vagos
  - Propriedade privada
  - Domínio útil
  - Usucapião
  - Reconhecimento legal
  - Lei Básica
  - Lei de Terras
  - Litigante de má fé

**SUMÁRIO**

1. A partir da entrada em vigor da Lei Básica que prevê, no artigo 7º, que todos os terrenos passam a ser propriedade do Estado, com excepção dos que integram o domínio privado pertencente aos particulares, deixa de ser possível a aquisição por usucapião do domínio útil a que se refere o artigo 5º, n.º 4 da Lei de Terras ou a sua constituição por qualquer outra forma.
2. O estabelecimento da RAEM é um acontecimento que conduza uma alteração substancial do Regime constitucional através da aprovação da Lei Básica, nenhuma lei ou outro acto normativo da RAEM pode contrariar a Lei Básica e que, em princípio, as leis previamente vigentes em Macau que contrariem a Lei Básica não podem ser mantidas na RAEM.

3. Ao estabelecer-se a Região Administrativa Especial de Macau, as leis anteriormente vigentes em Macau são adoptadas como leis da Região, salvo no que seja declarado pelo Comité Permanente da Assembleia Popular Nacional como contrário a esta Lei. Se alguma lei for posteriormente descoberta como contrária a esta Lei, pode ser alterada ou deixa de vigorar, em conformidade com as disposições desta Lei e com os procedimentos legais.
4. Na situação em que a autora propôs a acção pedindo a declaração do seu direito de propriedade, ou, subsidiariamente, a declaração de titular do domínio útil sobre o aludido prédio, antes da entrada em vigor da Lei Básica, não se pode simplesmente empregar a regra de aplicação da lei no tempo ou sucessão das leis para a devida adaptação das lei aplicáveis, ou seja, não terá outra solução senão a aplicação imediata da Lei Básica.
5. A Transição do sistema judicial previamente existente em Macau observa igualmente o princípio de transição condicional. Para se manter, o sistema judicial previamente existente, incluindo os diversos procedimentos judiciais e actos processuais, tem de estar em conformidade com a Lei Básica.
6. Neste contexto, é possível que esta transição, raramente vista, de ordenamento jurídico prejudique a certeza e a segurança de certas situações jurídicas, mas isto é inevitável na mudança do estatuto político de Macau.
7. A disposição do artigo 5º nº 2 da Lei de Terras afigura-se ser uma disposição manifestamente contrária à Lei Básica, que não pode ser mais invocada para a sua aplicação.

8. Os terrenos de Macau, para poderem ser abrangidos na ressalva da 1ª parte do artigo 7º da Lei Básica, terão que ver o seu reconhecimento com sendo de propriedade privada efectuado e concluído até antes do dia 20 de Dezembro de 1999.
9. Por outro lado, se se atender à redacção do mesmo preceito na versão chinesa da Lei Básica, não é difícil chegarmos à conclusão de que, o que se pretende dizer no artigo 7º será o seguinte: "Os solos e os recursos naturais na Região Administrativa Especial de Macau são propriedade do Estado, salvo os terrenos que já tenham sido reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau", tal como se anotou supra.
10. A Lei Básica prevê a titularidade do Estado sobre todos os Terrenos na RAEM que não tinham sido legalmente reconhecidos como propriedade privada antes da data do Estabelecimento da RAEM, reconhecimento legal este que não só prende com o reconhecimento, em conformidade com a lei vigente na altura, como também deve entender um reconhecimento *via* formal legal.
11. Litigante de má-fé é não só o que tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não ignorava, como também o que tiver conscientemente alterado a verdade dos factos ou omitido factos essenciais e o que tiver feito do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com o fim de conseguir um objectivo ilegal ou entorpecer a acção da justiça ou de impedir a descoberta da verdade.

12. Não há que censurar em sede da litigância de má fé à conduta das partes que atinge apenas os foros da ética deontológica e do respeito pelos colegas da parte contrária.

O Relator,  
Choi Mou Pan

Processo n.º 245/2004

Recorrente: Associação de Beneficência dos Bonzos do Templo do  
«Pagode Pou Chai Sim Iun ou Kun Iam Tong »

Recorrida: Associação de Piedade e de Beneficência «Pou Chai Sim  
Iun ou Kun Iam Tong»

**A**cordam no Tribunal de Segunda Instância da R.A.E.M.:

A Associação de Beneficência dos Bonzos do Templo ou Pagode Pou Chai Sim Iun (Kun Iam Tong), Ré na acção, vem interpor recurso da sentença proferida pelo Mmo. Presidente do Tribunal Colectivo que julgou a acção procedente e provada e, em consequência, *declarou a A., a Associação de Piedade e de Beneficência “Pou Chai Sim Iun”, ou “Kun Iam Tong”, para todos os efeitos legais, titular do domínio útil do prédio situado em Macau, na Avenida do Coronel Mesquita, s/n, composto pela edificação controla do Templo ou Pagode Kun Iam Tong, omissa na Conservatória do Registo Predial e na matriz predial urbana, com a área de 4.562m<sup>2</sup>, representado pela planta da direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro junta como doc. 3 com a petição inicial, com as confrontações seguintes : NE – Terreno junto à Av. Coronel Mesquita (descrito sob o n.º*

12254); SE – Terreno junto à Av. Coronel Mesquita (descrito sob o n.ºs 12254 e 12256); SW – Terreno junto à Av. Coronel Mesquita (descrito sob os n.ºs 12255 e 12256); NW – Travessa do Pastor, n.º 4 (descrito sob o n.º 4964), nos 6-8 (descrito sob o n.º 14502), n.º 8ª (descrito sob o n.º 14501) e n.º 10 (descrito sob o n.º 9518), terrenos juntos à Rua de Kun Iam Tong e à Travessa do Pastor (que se presumem omissos na C.R.P.), terreno junto à Rua de Kun Iam Tong (descrito sob o n.º 22759) e viela sem designação junto à Travessa do Pastor, por a ter adquirido por usucapião, com o direito de inscrever esta aquisição a seu favor no registo predial, com os dados descritivos referidos a fls. 5 a 18, cujo teor se dá reproduzido aqui para todos os efeitos legais, podendo designadamente registar o direito real a seu favor na Conservatória do Registo Predial de Macau.

Basicamente, a Ré, **Associação de Beneficência dos Bonzos do Templo ou Pagode Pou Chai Sim Iun (Kun Iam Tong)**, fundamenta o seu recurso, invocando irregularidade da representação da A., pede a extinção da A., ora recorrida, diz que quem praticou os actos de posse que conduzem à usucapião, ao longo do tempo foi ela, Ré, e não a Autora, invoca a impossibilidade legal de aquisição do direito em virtude de alegada proporção de área descoberta em relação à área total do prédio, pede ainda a condenação da A. como litigante de má fé.

A A., **A Associação de Piedade e de Beneficência “Pou Chai Sim Iun”**, ou **“Kun Iam Tong”**, no essencial, por sua vez, responde à matéria das excepções e invoca ser a detentora da posse boa para usucapir, posse essa exercida sobre o referido prédio, desde a sua constituição em 1926, sucedendo à posse dos antepossuidores e para além de recorrida em relação ao recurso interposto pela Ré, recorrente,

suscita o alargamento do âmbito do recurso ao abrigo do artigo 590º, n.º 1 do C. de Processo Civil e pede seja apreciado o pedido formulado a título principal na acção, qual seja o de ser considerada proprietária do prédio em causa e não apenas titular do domínio útil.

A **Ré, ora recorrente**, desenvolve as suas **alegações**, formulando, a final, as seguintes **conclusões**:

*O Douto Tribunal “a quo” ao constatar a irregularidade da representação da Autora, representada no facto de um dos legais representantes desta, ser ao mesmo tempo legal representante da Ré, deveria, ao abrigo do disposto no n.º 2, do art. 56º, do CPCM, ter suspenso a instância ou absolvido a ora recorrente da mesma;*

*Porquanto, não foi junta aos presentes autos nova procuração;*

*Não foi ratificado todo o processado até então;*

*Nem foi sanada a irregularidade de representação constatada;*

*Daí que deveria o Douto Tribunal “a quo”, ao abrigo do disposto na alínea i), do art. 413º, ex vi n.º 2, do art. 412º, do CPCM, ter absolvido a Ré da instância;*

*Por o não ter feito, violou aquele Tribunal as ditas disposições legais;*

*A presente arguição é tempestiva, atento o disposto no art. 82º, do CPCM;*

*Julgada procedente por provada a excepção dilatória de que se trata, deve esse Venerando Tribunal ordenar a baixa dos presentes autos ao Tribunal Judicial de Base com vista à regularização da procuração e ratificação de todo o processado;*

*Nos termos dos Estatutos da Autora, o não preenchimento da qualidade de descendentes dos fundadores da igreja, obsta a que os mesmos sejam*

*considerados seus sócios efectivos, não podendo eleger os seus órgãos sociais, representá-la ou nela sequer ser admitidos;*

*A manter-se esta irregularidade, perante a notória impossibilidade de existência do substracto pessoal da Autora, deverá esse Venerando Tribunal declarar extinta esta associação por força do disposto nos artigos 4º e 5º dos seus Estatutos e ao abrigo do disposto na alínea a), do n.º 1, do art. 182º, do Cód. Civil de 1966;*

*A douta decisão recorrida violou o disposto na segunda parte, do n.º 2, do art. 653º, do CPC de 1961 que corresponde hoje ao n.º 3, do art. 562º, do CPCM, ao não tomar em consideração os factos provados documentalmente;*

*"No ano cíclico 'Peng Chi' da República da China (1936), o Templo apresentava um avançado estado de degradação por falta de reparações, pelo que foi reconstruído com a traça que hoje se vê pelo banzo HA LENG."*

*"Desde a fundação da igreja de culto budista também denominada Pagode Pau Chai Sim Iun, mas vulgarmente conhecida por Kun Iam Tong, até aos dias de hoje tem sido a Associação de Piedade e de Beneficência Pau Chai Sim Iun de facto constituída pelo conjunto dos banzas do Templo, tem promovido a celebração de todas as cerimónias de culto e festividades religiosas, bem como efectuado todas as obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação, tidas por necessárias e/ou convenientes."*

*"A reparação das capelas e respectivos altares, (ii) a manutenção do espaço destinado à veneração dos antepassados, (iii) a recuperação dos anexos, dependências e aposentos em geral, (vi) a reparação dos tectos clarabóias e coberturas, (v) a recuperação das paredes e do telhado do edifício principal, (vi) a reestruturação do sistema de saneamento básico, bem como (vii) a pintura e consolidação da muralha exterior do Templo."*

*“Entre as competências do Bonzo-mar, sempre se inscrevera sem interrupção até aos dias de hoje, as funções de administração do Templo.”*

*“Ao longo dos séculos até aos dias de hoje, tem sido os próprios bonzos, liderados pelos sucessivos bonzos-mar que executam a gestão administrativa, do Templo nos termos supra descritos, bem como a organização e execução de todas as festividades e cerimónias religiosas aí realizadas, relativas à sustentação do culto de Buda.”*

*“Têm sido os banzas do templo que supervisam e/ou levam a cabo todas as actividades de natureza religiosa, beneficente, recreativa e cultural realizadas no ou a partir do Pagode em questão.”*

*E nos **Fundamentos** da Doutra decisão que :*

*“Em face da factualidade que vem comprovada parece não haver quaisquer dúvidas de que a A. vem praticando os actos de posse sobre o prédio em questão correspondentes ao exercício do direito de propriedade (...).”*

*“Efectivamente, a Autora vem praticando, no seu próprio interesse, reiterada e continuamente, de forma pública, um série de actos materiais que correspondem ao exercício do direito de 'propriedade' que se arroga sobre o prédio em questão.”*

*“Quanto à posse, não resta dúvida, e o corpus (prática reiterada, com publicidade, dos actos materiais correspondentes ao exercício do direito de propriedade) que a Autora tem sobre o Templo ou Pagode Kun Iam Tong, está plenamente documentado dos factos :*

- sempre ter mantido, (...), fazem parte do seu objecto associativo ;*
- ter sempre efectuado, (...) conservação e beneficiação que considerou necessárias ;*
- ter sempre utilizado, na convicção de legítima proprietária, (...) do*

*Templo ou Pagode Kun Lam Tong;*

*- ter sempre exercido, (...) o poder de facto sobre este imóvel."*

*Comparando os textos das respostas dadas aos quesitos supratranscritos, e confrontando-os com a decisão a que se chegou, mostra-se claro encontrarem-se os fundamentos vertidos na parte decisória da sentença em oposição com a própria decisão.*

*Ou seja, **ficou simultaneamente assente por provado** que a Autora e a Ré vêm há longa data praticando, nos seus próprios interesses, reiterada e continuamente, de forma pública, uma série de actos materiais que correspondem ao exercício dos direitos de propriedade de que se arrogam sobre o imóvel de que se trata; pois tanto a Autora como a Ré têm praticado reiteradamente e com publicidade, actos materiais correspondentes ao exercício dos seus respectivos direitos de propriedade.*

*É exemplo claro da contradição da fundamentação e da sua oposição à decisão tomada, o último parágrafo de fls. 52 da sentença, onde se **Fundamenta** o seguinte :*

*“ - ter efectuado, na convicção de legítima proprietária, a expensas suas e à vista de todos, as obras, nomeadamente de construção, manutenção, conservação e beneficiação que considerou necessárias (conforme resposta aos quesitos 7º a 16 e 32º e 33º);”*

*Pois as respostas dadas aos quesitos 32º e 33º - da Ré – dizem respeito aos actos praticados, na convicção de legítima proprietária, pela ora recorrente e não pela Autora.*

*Daí que entenda a ora recorrente, ressalvada melhor e mais Douta opinião de Vossas Excelências, que a Douta sentença, nesta parte, é nula por força do disposto na alínea c), do n.º l, do art. 571º, do CPCM.*

*“Apenas ocorre a nulidade da sentença prevista na alínea c) do n.º 1 do art. 668º do Cód. Proc. Civil, quando os fundamentos invocados pelo juiz deveriam logicamente conduzir ao resultado oposto ao que vier expresso na sentença.” - Ac. RP, de 13/11/1974: BMJ, 241º-344.*

*“A nulidade prevista no art. 668º, n.º1 alínea c) do Cód. Proc. Civil (fundamentos em oposição com a decisão) verifica-se quando os fundamentos invocados pelo julgador deveriam conduzir logicamente a resultado oposto ao expresso na sentença.” - Ac. STJ, de 21/10/1988: BMJ, 380º-444.*

*“Para que exista a nulidade da sentença prevista no art. 668º, n.º 1, alínea c), de CPC é necessário que a fundamentação da decisão aponte num sentido e que este siga caminho oposto ou, pelo menos, direcção diferente.” Ac. STJ, de 19/2/1991: AJ, 15º/16º-31.*

*A presente decisão recorrida é nula por força do disposto na alínea c), do n.º 1, do art. 571º, do CPCM, dado que os fundamentos vertidos na mesma se contrariam, se encontram em oposição com a própria sentença;*

*Pois ficou simultaneamente provado que a Autora e a Ré vêm há longa data praticando, nos seus próprios interesses, reiterada e continuamente, de forma pública, uma série de actos materiais que correspondem ao exercício dos direitos de propriedade de que se arrogam sobre o imóvel;*

*Os documentos que a Ré juntou aos presentes autos e comprovativos de que é ela quem tem a posse do prédio, não foram impugnados, não foi arguida pela A, a ilusão da sua autenticidade ou a sua força probatória;*

*Logo, por não terem, a final, sido considerados esse documentos na sentença recorrida, violou esta o disposto na segunda parte do n.º 2, do art. 653º, do CPC de 1961 que corresponde hoje ao disposto no n.º 3, do art. 562º, do CPCM;*

*Se tais documentos tivessem sido considerados e levados em linha de*

*conta na douta decisão recorrida, teria ficado assente, por provado, que quem tem a posse do imóvel é a Ré e não a Autora;*

*Julgando a Douta sentença procedente a presente acção, violou o disposto nos artigos 1251º, 1260º, 1261º, 1262º, 1287º, 1296º e 1316º, do Cód. Civil revogado, preceitos norma ti vos que correspondem hoje aos artigos 1175º, 1184º, 1185º, 1186º, 1212º, 1221º e 1241º, do CCM;*

*Ficou assente por provado, em relação à Ré, mostrarem-se preenchidos os elementos material e psicológico, no que tange à sua posse sobre o imóvel;*

*Pois é ela - a Ré - quem tem a chave do prédio, é aí que os seus associados comem, veneram a Deusa Kun Iam, praticam actos públicos, a caridade e dormem;*

*Dando-se por provado que é a- Autora quem tem a posse pacífica e sem oposição do bem de que se trata, violou a decisão recorrida o disposto no art. 1261º, do Cód. Civil revogado que corresponde actualmente ao art. 1185º, do CCM;*

*A Autora não tem a sua sede no Templo Kun Iam Tong, mas sim na Travessa do Túnel, n.º X, Xº andar “A”, em Macau;*

*Pois todas as citações e notificações são feitas nesta morada, depois de tentadas, infrutiferamente, no Templo Kun Iam Tong;*

*Pois sempre que os Srs. Funcionários Judiciais se deslocam ao templo Kun Iam Tong para citar ou notificar a A., esta ali não se encontra - por ali não ter a sua sede - e a ora Ré informa aqueles deste facto;*

*A Ré tem a sua sede efectiva no Templo ou Pagode Kun Iam Tong;*

*É no Templo que os associados da Ré se reúnem e deliberam, e podem ser encontrados a qualquer hora do dia ou da noite;*

*Ficou determinado e estabelecido no Assento de 18 de Outubro de 1995, que nas acções de reconhecimento do direito de propriedade privada sobre terrenos,*

*intentadas contra o território de Macau, incumbe ao autor provar a existência de título formal de aquisição;*

*A Autora não logrou provar a existência de título formal de aquisição;*

*Os terrenos ocupados com telheiro e construção em ruínas não podem ser considerados como prédios urbanos;*

*Só é usucapível o domínio útil dos prédios cuja extensão da área descoberta não exceda em 10% a área ocupada pelos edifícios que nele estejam incorporados;*

*In casu, pouco mais de 42% do prédio tem área coberta com construção;*

*Tem de área descoberta cerca de 42%;*

*E os restantes 16% da área do prédio encontram-se ocupados com barracas e telheiros;*

*Nos termos do disposto na Lei n.º 2/94/M, o particular que detenha a posse de um prédio urbano por mais de 20 anos só pode adquirir a qualidade de foreiro da Região se a área da parte edificada for de, pelo menos, 90% da área total do prédio;*

*Logo, a douta decisão recorrida violou o disposto no n.º 1, do art. 2º, da Lei n.º 2/94/M, pois a área do logradouro excede, em muito, a limitação imposta legalmente;*

*A Autora deduziu, pois, pretensão cuja falta de fundamento não ignorava;*

*Pois tinha a Autora pleno conhecimento que as leis de Macau e a Jurisprudência pacífica e uniforme dos Tribunais da Região não permitem a usucapião de prédios cuja extensão de área descoberta exceda 10% da área coberta;*

*E alterou a A. conscientemente os factos mais relevantes e omitiu factos essenciais, com o fim de impedir a descoberta da verdade;*

*Fazendo a A. do presente processo um uso manifestamente reprovável com o fim de conseguir um objectivo ilegal;*

*Impunha-se, pois, a condenação da Autora como litigante de má-fé;*

*Violou, assim, a decisão recorrida o disposto no art. 456º, do CPC de 1961;*

Pugna, portanto, a Ré pela procedência do presente recurso, atentas as identificadas irregularidades e nulidades de que padece a dita decisão recorrida, terminando a pedir que seja o presente recurso procedente, revogando-se a decisão recorrida, absolvendo-se para tanto, a Ré do pedido ou mesmo da instância e condenando-se a A. como litigante de má-fé.

**A A., ora recorrida, formula as seguintes conclusões nas suas contra-alegações:**

*Por requerimento de fls. 1769, a Associação Contestante apresentou recurso da decisão final proferida pelo Meritíssimo Juiz a quo, na qual se julgou a acção "procedente e por provada e, em consequência, declara a A., para todos os efeitos legais, titular do domínio útil do prédio situado em Macau, na Avenida do Coronel Mesquita, s/n, composto pela edificação central do Templo ou Pagode Kun Lam Tong, omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau e na matriz predial urbana, com a área de 4.652 m<sup>2</sup>(...) podendo designadamente registar o direito real a seu favor na Conservatória do Registo Predial de Macau."*

*As presentes contra-alegações estruturar-se-ão do seguinte modo:*

- *numa primeira fase, que abrangerá o capítulo II: a Recorrida irá oferecer as suas **CONTRA-ALEGAÇÕES** propriamente ditas, procurando infirmar os fundamentos do recurso interposto pela Associação Contestante, impugnando todos os seus argumentos e considerações e invocando também as normas jurídicas realmente aplicáveis in casu, por força dos factos dados como assentes;*

- *numa segunda fase, que abrangerá o capítulo III: a título subsidiário a Recorrida irá proceder à **AMPLIAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO, por forma a permitir, a sua apreciação, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 590.º do Código de Processo Civil de 1999, incidindo essa ampliação sobre os fundamentos da acção e os pedidos em que a Recorrida decaiu, isto é, o pedido principal que consistia em** “ser declarada, para todos os efeitos legais nomeadamente de registo, legítima proprietária do prédio situado em Macau, na Avenida do Coronel Mesquita, s/n, composto pela edificação central do Templo ou Pagode Kun Iam Tong, omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau e na matriz predial urbana, com a área de 4.562<sup>m2</sup>...” e o pedido de condenação em litigância de má fé da Recorrida.*

*Quem mandatou os distintos causídicos que constam da procuração junta aos autos a fls. 45 e seguintes, assim como aqueles que constam dos instrumentos de fls. 987, foi a Autora, a **ASSOCIAÇÃO DE PIEDADE E DE BENEFICÊNCIA “POU CHAI SIM IUN” OU “KUN IAM TONG”.**”*

*Os poderes conferidos pela Autora aos seus mandatários abrangem quaisquer assuntos que lhe digam respeito. Ou seja, os causídicos em questão foram mandatados por aquela para a representarem em tribunal em todos os actos de qualquer processo e não apenas nos actos que diziam respeito à Acção Ordinária n.º 376/94.*

*É uma completa falsidade a afirmação proferida pela Associação Contestante, de ter sido o seu Presidente da Direcção, o Sr. (A), a acordar e a pagar*

*os honorários devidos aos mandatários judiciais da Autora pela sua representação na supra mencionada acção ordinária.*

*A sucessão de mentiras da Associação Contestante prossegue quando afirma que a presente acção foi intentada sem o conhecimento da Autora! Mas mais grave ainda, é o facto de aquela afirmar que o “Bonzo Superior (A)” é o “legal representante” da “Associação de Piedade e de Beneficência Pou Chai Sim Iun ou Kun Iam Tong” e que a acção em apreço foi proposta sem o seu consentimento!!!*

*Apesar de estar totalmente vedada à Associação Contestante e ao seu novel mandatário (o **décimo primeiro a patrociná-la nos presentes autos...**) pronunciarem-se sobre a execução do contrato de mandato celebrado entre a Autora e os seus advogados, sempre se dirá, que jamais estes excederam os limites da representação de que foram incumbidos ou desrespeitaram as instruções da sua cliente, as quais também nunca colocaram em causa a independência a que os advogados devem obediência no exercício da sua profissão.*

*Já no que toca à alegação de que o “Bonzo Superior (A)” é o legal representante da Autora, não só a mesma é totalmente contrária à verdade como constitui uma violação clara e frontal do ordenado em sede dos Autos de Recurso Civil e Laboral n.º 8/2004, que correm termos no Tribunal de Segunda Instância de Macau (emergentes dos Autos de Providência Cautelar Comum n.º CAO-019-03-3/A, do 3.º Juízo do Tribunal Judicial de Base).*

*O Sr. (A) nunca exerceu as funções de Presidente da Comissão Directora da Autora, ou foi titular de qualquer outro órgão social da mesma. Como tal, **nunca esteve habilitado a ser o seu legal representante nos precisos termos do artigo vigésimo primeiro dos Estatutos da Recorrente.***

*Assim, ao alegar precisamente o oposto está a Associação Contestante de forma consciente e deliberada a alterar a verdade dos factos com o fim de conseguir*

um objectivo ilegal, pelo que não poderá deixar de ser condenada como litigante de má fé, ao abrigo do disposto no artigo 456.º do Código de Processo Civil de 1961 ora aplicável, nos termos que a final se requererão.

O certo é que os poderes que os mandatários da Autora beneficiam para a representarem em juízo, foram única e exclusivamente conferidos por esta. O facto de o Sr. (A) ter intervindo materialmente na procuração de fls. 45 a 49, que conferiu mandato aos advogados acima citados, não lhe atribui quaisquer poderes de representação da Recorrida nos presentes autos, ou em qualquer outro acto ou circunstância.

Todos estes factos são inquestionáveis, uma vez que foram atestados pelo notário que lavrou a procuração em apreço, o qual certificou, por uma acta da Assembleia Geral da Associação de Piedade e Beneficência “Pou Chai Sim Iun” ou “Kun Iam Tong”, que:

- as pessoas que intervieram na procuração em apreço eram representantes da Autora; e

- que tinham poderes para o acto, isto é, para outorgarem em nome da Autora a referida procuração a favor dos mandatários forenses desta.

Acresce que, por douto Acórdão proferido nos supra mencionados autos de Recurso Civil e Laboral, em 4 de Março de 2004 foi ordenado, entre outros, a proibição de o Sr. (A) (ali Requerido e Recorrido) se arrogar a qualidade de representante da “ASSOCIAÇÃO DE PIEDADE E DE BENEFICÊNCIA POU CHAI SIM IUN OU KUN IAM TONG” (a ora Autora, ali Requerente e Recorrente) e de “praticar quaisquer actos em seu nome” – sublinhado e realça dos nossos.

Tanto a procuração como a respectiva certidão são documentos autênticos (artigos 363.º do Código Civil de 1966, o qual corresponde ao artigo 356.º do actual Código Civil), pelo que fazem prova plena dos factos que se referem como

*praticados pelo notário, assim como os factos que nele são atestados com base nas percepções do notário (artigos 371.º, n.o 1 e 365.º, n.o 1 do aludido diploma legal).*

*Deste modo, e não tendo ilidido, com base na sua falsidade, o único meio de impugnar a força probatória dos documentos autênticos (artigo 372.º do Código Civil de 1966 e artigo 366.º do Código de 1999), a força probatória da certidão da procuração é inquestionável.*

*Deve assim improceder em toda a linha a excepção dilatória invocada pela Associação Contestante, com fundamento em irregularidade do mandato, o mesmo devendo suceder com os pedidos de “remessa do presente processo para o Tribunal “a quo”, com vista à regularização da dita procuração e ratificação de todo o processado”, ou de absolvição daquela da instância.*

*Finalmente, não passará sem reparos a igualmente absurda alegação de violação dos artigos 12.º e 15º, n.º 2 do Código Deontológico dos Advogados. Tais supostas violações, além de inexistentes, infundamentadas, não provadas e ridículas não passam de uma tentativa, falhada, de ofender os mandatários da Autora, ao ambicionar, sem no entanto o lograr, imputar-lhes uma conduta ético-deontológica menos correcta.*

***A formulação do pedido de extinção da Autora é que o mesmo se traduz numa grosseira violação do caso julgado formal e, como tal, nunca poderia ser formulado nesta sede.***

*A violação do caso julgado formal cometida pela Associação Contestante traduz-se no facto de o pedido, ora formulado, de declaração de extinção da Autora e consequente absolvição da instância daquela ser o mesmo que a Recorrida formulou na alínea c) do petitório da sua contestação, e que foi julgado em sede de despacho saneador pelo Meritíssimo Juiz titular do processo.*

*Efectivamente, por despacho saneador de fls. 954 e seguintes foi*

considerado, em toda a linha, improcedente o mencionado pedido de declaração de extinção da Autora, com os fundamentos que aí se aduzem e que aqui se dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais.

O despacho acima aludido, apesar de admitir recurso ordinário nos termos dos artigos 581.º, 583.º, 591.º e 593.º do Código de Processo Civil de 1999, não foi impugnado por essa via pela Recorrente - nem o despacho na sua totalidade, nem tão pouco as várias decisões que o mesmo comporta - **pelo que há muito que transitou em julgado**, e é, como tal, insusceptível de vir a ser modificado em sede de recurso da sentença final, sob pena de ineficácia da respectiva decisão nos termos dos artigos 675.º, n.º 2 e 666º do Código de Processo Civil aplicável.

**Assim, estando verificada a exceção de caso julgado, deve ser declarado improcedente o pedido de declaração de extinção da Autora e a consequente absolvição da instância da Associação Contestante.**

De salientar, por fim, que não havia nem há qualquer necessidade de a Autora alegar ou comprovar quaisquer factos da linhagem ou genealogia dos seus sócios efectivos, ou seja, da qualidade de descendentes dos fundadores do pagode, contrariamente ao que pretende absurdamente a Recorrente.

**É que, a presente acção respeita à Autora – como parte – e não aos seus associados, pelo que, estando a sua personalidade, capacidade, legitimidade e representação devidamente demonstradas e comprovadas nos autos, o facto alegado no artigo 2.º da petição inicial, apesar de revelar um indício importante, não deixa de reflectir um aspecto lateral relativamente ao objecto da acção.**

Por outro lado, atento o disposto nos artigos 487.º e seguintes do Código de Processo Civil de 1961 e 581.º e seguintes do Código de Processo Civil de 1999, tal pedido excede manifestamente os limites processualmente admissíveis e apenas seria possível, em abstracto, em sede de pedido reconvenicional numa contestação, o

que, como se sabe, não sucedeu in casu (artigo 501.º, 2.ª parte, do Código de Processo Civil de 1961) e estaria, sempre vedado por força do disposto no artigo 274.º do diploma a que se vem fazendo alusão.

**Como tal, deve o pedido formulado nas “Alegações” de declaração da extinção da Autora ser indeferido, devendo consequentemente ser julgada improcedente a exceção de falta de personalidade invocada implicitamente. Deverá, no entanto valorar-se a dedução de tão ilegal e inadmissível pedido para efeitos de condenação da Recorrente como litigante de má fé, nos termos do disposto nos artigos 456.º e seguintes do Código de Processo Civil aplicável.**

Impendendo sobre a Associação Contestante, por força do estipulado no artigo 598.º, n.º 2, alínea a) do Código de Processo Civil de 1999 (este sim aplicável aos autos) o ónus de indicar as normas jurídicas violadas, o que a Recorrente não faz, limitando-se, sim, a invocar a violação de normas jurídico-legais, como o artigo 571.º, n.º 1 alínea c) do Código de Processo Civil de 1999, que são, como se afirmou, pura e simplesmente inaplicáveis a que, como tal, jamais poderiam ser violadas a consequência do incumprimento do referido ónus, não pode ser outra que não a improcedência, também nesta parte, do seu recurso, por não estar preenchida a condição que poderia assegurar um eventual e meramente académico provimento do mesmo e que era a invocação e prova da violação de normas legais aplicáveis in casu.

Apesar de a Recorrente dar ao Capítulo III da peça a que ora se responde, o título de “DA OPOSIÇÃO DOS FUNDAMENTOS COM A DECISÃO” e de arguir a violação do, inaplicável, artigo 571.º, n.º 1, alínea c) , do Código de Processo Civil de 1999, o que esta alega e fundamenta como suposto vício da sentença recorrida, cometido pelo Meritíssimo Juiz a quo, é uma eventual contradição entre as respostas dadas aos quesitos supra mencionados.

Ora, esta matéria da contradição entre respostas dadas a quesitos

prende-se com o julgamento da matéria de facto, que pertence ao Tribunal Colectivo, e não com o julgamento da matéria de direito, que compete ao juiz singular – conforme artigos 646.º, 653.º e 658.º do Código de Processo Civil de 1961 (artigos 549.º, 556.º e 561.º do diploma actualmente vigente).

Como tal, se a Recorrente pretendia, como claramente decorre da sua peça, impugnar a decisão de facto, designadamente as respostas dadas aos quesitos em causa com base na sua alegada contraditoriedade, fazendo nesta parte incidir o seu **recurso sobre a decisão sobre a matéria de facto, tentando pôr em crise e impugnar o julgamento desta, deveria tê-lo feito em atenção às regras especiais que impendem sobre este tipo de recurso e que vêm previstas no artigo 599.º do Código de Processo Civil de 1999.** Não tendo cumprido tais normas, como resulta à vista de qualquer um que o não fez, deve ser o recurso imediatamente rejeitado nesta parte.

Assim, **nos termos do disposto no artigo 599.º do Código de Processo Civil de 1999 devem os fundamentos aduzidos pela Recorrente no Capítulo III das suas “Alegações”, uma vez que se destinam a impugnar o julgamento da matéria de facto proferido pelo Tribunal Colectivo, ser imediatamente rejeitados, não se tomando, sequer, deles conhecimento.**

Não merecem reparos as respostas dadas pelo Tribunal Colectivo aos quesitos 1.º e 27.º, que se complementam e estão em sequência lógica e obedecem à vasta prova carreada para os autos, nomeadamente prova documental autêntica.

As plantas cadastrais (fls. 12 a 18) confirmam na íntegra a resposta dada aos quesitos 1.º e 27.º: **quanto à área total do prédio e quanto à área edificada do prédio.**

**Encontra-se, assim, provado por documento autêntico, em relação ao qual a Recorrente não arguiu qualquer falsidade, que a área do prédio em discussão – a edificação central do Templo ou Pagode Kun Iam Tong – se encontra**

**“totalmente ocupada pelo edifício que nela está incorporado”.**

*Conhecendo-se o imóvel em apreço, bastará uma simples observação da aludida planta para se concluir que, essa tal “área descoberta”, que como é óbvio não é sinónima nem corresponde a área não edificada diz respeito:*

*- à área que, no Templo Kun Iam Tong, corresponde ao amplo átrio de entrada e à escadaria que dá acesso às capelas que compõem o Pagode (a capela central e as capelas laterais); e*

*- à área que respeita aos espaços situados entre as ditas capelas, constituída pelas portas que dão acesso e dividem as mesmas e pelas paredes e muros do edifício, que delimitam os diversos compartimentos, salas, anexos, espaços e corredores que o compõem.*

*Quanto à área correspondente aos “telheiros”, a mesma diz respeito aos diversos alpendres construídos em estilo chinês - típicos deste género de construção e que se podem encontrar em qualquer templo budista na China e mesmo em muitas habitações - que se situam dentro dos muros que delimitam o Pagode, junto à sua entrada principal e junto às entradas centrais e laterais das capelas que o compõem.*

*As “barracas” situam-se, igualmente, no interior do edifício, fazendo parte da área construída. A sua existência acaba por ser irrelevante uma vez que não seria nunca pelo facto de desaparecerem que a área onde se encontram deixaria de ser considerada área não construída, uma vez que se encontram implantadas em área já edificada.*

***Está assim demonstrada a inexistência de contradição entre as respostas dadas aos quesitos supra mencionados, pelo que, também por esta razão deverão, nesta parte, improceder em toda a linha os fundamentos do recurso da Associação Contestante, que como se viu, não poderiam nunca dar lugar à nulidade da sentença com base no disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 571.º do Código de Processo***

## **Civil.**

*Nos quesitos 7.º a 17.º o Tribunal Colectivo deu como provados uma série de factos que demonstram a posse que a Autora vem exercendo sobre o imóvel em questão, em termos do exercício de um conjunto de poderes de facto e acções, alguns isolados, outros com carácter continuado, que correspondem a actos de gozo material reveladores de uma relação possessória.*

**As respostas dadas aos quesitos 7.º a 17.º estão em total harmonia com as respostas dadas aos quesitos 32.º e 33.º, dando-se, ambos os casos, como provado que todos esses actos sempre foram da responsabilidade e iniciativa da Autora, e não da Associação Contestante.**

*O mesmo sucede com as resposta dadas aos quesitos 28.º, 29.º, 34.º, 35.º e 36.º, cuja redacção original, bem diferente por sinal das respectivas respostas, corresponde respectivamente aos artigos 28.º, 29.º 36.º, 38.º e 39.º da contestação da Recorrente.*

***Por outro lado, ao dar-se como provado que dentro das funções dos monges budistas, nomeadamente do Bonzo-Mor, se inscrevem as funções de “administração do Templo”, não se está, como é óbvio, a dar como provado que diversas pessoas exerciam, simultaneamente, uma posse incompatível sobre o imóvel em questão.***

*Assim, ao contrário do que sucede com as respostas aos quesitos 7.º a 17.º, das respostas aos quesitos 30.º, 31.º, 40.º e 41.º, infere-se, sem margem para dúvidas, que nunca os bonzos do Templo e a Associação Contestante praticaram quaisquer actos correspondentes ao direito de propriedade ou ao domínio útil do prédio em questão, nunca tendo actuado com a convicção de serem titulares de tais direitos.*

*Transpondo estes factos para o plano do direito, não se verifica*

igualmente qualquer contradição, uma vez que os mesmos traduzem realidades jurídicas distintas que coexistem pacificamente. Se por um lado, não há dificuldades em se equiparar as respostas aos quesitos 7.º a 17.º a actos que traduzem uma posse efectiva sobre o imóvel, não oferece igualmente quaisquer dúvidas que os actos ou as funções expressos nas respostas aos quesitos 30.º, 31.º, 40.º e 41.º, correspondem a uma mera detenção precária dos bonzos, em nome da Autora, o que aliás vem de encontro ao facto de se ter considerado que é esta quem é tida publicamente como a única e legítima proprietária do Pagode ou Templo Kun Iam Tong.

É então, false e inexistente a alegada contradição entre as respostas dadas aos quesitos 7.º a 7.º e as respostas dadas aos quesitos 28.º a 36.º, pelo que deve, também por isso, improceder em toda a linha essa fundamento do recurso da Associação Contestante, arrastando consigo o ilegal e ininteligível pedido de “absolvição” da Recorrente e “condenação da própria Autora”.

Assim, como também é falso e inexistente o vício de oposição entre os fundamentos e a decisão, pelo que deve improceder a alegada nulidade que a Recorrente assaca à sentença recorrida, com base na violação do artigo 668.º, n.º 1, alínea c)., aliás nem invocado.

O que releva para a aquisição por usucapião da propriedade (ou, subsidiariamente do domínio útil) deste prédio por parte da Autora, tendo em conta as normas legais que são realmente aplicáveis à presente situação, e que mais à frente se verá, é que, esta alegou e provou que vem possuindo o Templo ou Pagode Kun Iam Tong desde 1926 como se de uma verdadeira proprietária se tratasse e que este imóvel foi construído e vem sendo possuído e considerado propriedade particular há mais de 450 anos.

Por outro lado, apesar de alegar, a Associação Contestante, não logrou provar que a posse deste imóvel tenha sido, desde a sua fundação exercida pelos

*bonzos do Templo sucessivamente representados pelos seus bonzos-mor.*

*Antes pelo contrário! Resultou provado, isso sim, entre muitos factos ilustrativos da posse da Autora sobre a edificação central do Templo ou Pagode Kun Iam Tong que tem sido esta, desde a sua constituição em 1926, quem vem exercendo a sua posse sobre o prédio em causa, fundada e a partir da supra referida doação, de modo a poder ser constatada por todos, sem violência, nem oposição de ninguém, de forma ininterrupta e com a convicção de não estar a lesar o direito de outrem, posse que desde então continua a exercer, com o animus de ser titular do correspondente direito de propriedade (conforme resposta ao quesito 22.º).*

*No Capítulo IV da sua peça, a Associação Contestante volta a fazer uma enorme confusão entre o julgamento da matéria de facto e o julgamento da matéria de direito, confusão que culmina com a hilariante alegação de que o Meritíssimo Juiz a quo, na sentença recorrida, violou o n.º 2, in fine, do artigo 653.º do Código de Processo Civil aplicável.*

*No citado Capítulo IV, a Recorrente alega, em suma, que juntou aos autos uma série de documentos que, segundo o seu douto entendimento, provariam que quem exercia a posse sobre o Pagode ou Templo Kun Iam Tong era, não a Autora, mas sim o Bonzo Wai Ian, o Sr. (A) e / ou a Associação Contestante.*

*Diga-se desde já que, nunca o Meritíssimo Juiz a quo poderia ter violado a supra referida disposição, simplesmente porque os actos que na mesma são previstos não foram por si praticados. Como efeito, o artigo 653.º diz respeito ao julgamento da matéria de facto que, como reza o seu n.º 2, é da responsabilidade do Tribunal Colectivo, não do juiz singular, sendo decidida por meio de acórdão. Designadamente na parte final do n.º 2 desse artigo prevê-se que, o Tribunal Colectivo “não se pronunciará sobre os [ factos ] que só possam provar-se documentalmentemente, nem sobre os que estejam plenamente provados por confissão*

*reduzida a escrito, acordo das partes ou documentos.”.*

*Ora, se a Recorrente pretendia pôr em causa, por via de recurso, o julgamento da matéria de facto, designadamente porque na sua opinião o Tribunal Colectivo se pronunciou sobre factos que só poderiam provar-se documentalmente ou que estariam plenamente provados por documentos (e duvidas não restam de que assim é pois a Associação Contestante expressamente invoca a violação do citado artigo 653.º, in fine e cinge, nesta parte, a fundamentação do seu recurso remetendo para a prova documental que fez carrear para os autos e que na sua opinião, implicaria uma distinta decisão quanto àquela matéria provada) teria, uma vez mais, de o ter feito com observância do disposto no artigo 599.º do Código de Processo Civil de 1999.*

*Não o tendo feito, e pelas razões que acima já se expuseram quanto ao Capítulo III do recurso, também os fundamentos de recurso apresentados pela Recorrente neste seu Capítulo IV devem ser imediatamente rejeitados nos termos da referida disposição legal.*

*Quem logrou provar os factos que alegou e que consubstanciam uma posse com animus sibi habendi sobre a edificação central do Templo Kun Iam Tong foi a Autora, como o atestam, à saciedade as respostas aos quesitos, além de que é falso que a Recorrida não tenha ilidido a força probatória dos documentos que a Associação Contestante pretende no Capítulo IV das suas “Alegações” atribuir poderes e qualidades que não se vislumbram e são totalmente inócuos e irrelevantes para os pedidos que esta formula no presente recurso.*

*O importante é que resultou provado face à prova que a Autora carrou para os autos, designadamente as actas de fls. 1125 e seguintes (conforme resposta aos quesitos 6.º a 17.º e 32. e 33.º) que todos os encargos com actividades ou obras no Templo sempre foram suportados pela Recorrida.*

*Quanto à rábula dos códigos de abertura electrónica colocados na entrada do Templo, tão do agrado da Contestante, bastará relembrar que esta foi uma questão que nem sequer foi discutida nos autos sendo que as respostas dadas pelo Tribunal Colectivo aos quesitos 43.º e 44.º vão de encontro ao alegado pela Recorrida na sua réplica, nomeadamente nos artigos 122.º e 125.º e no seu articulado superveniente de fls. 872 e seguintes.*

*Do supra exposto resulta serem descabidas e absurdas as invocadas violações dos artigos 1251.º, 1260.º a 1262.º, 1287.º, 1296.º e 1316.º do Código Civil de 1966 que a Recorrente imputa à sentença recorrida.*

*Resulta ainda ser totalmente contrária à verdade que a Associação Contestante “vem praticando, há longos anos, actos de posse, sobre o prédio em questão correspondentes ao exercício do direito de propriedade, de forma pacífica, pública, continuada, de boa-fé, na convicção do exercício do respectivo direito”, afirmação que representa uma tal deturpação da verdade que não pode passar sem a competente sanção, ou seja a respectiva condenação como litigante de má fé, sob pena de se declarar como letra morta o disposto nos artigos 457.º e 458.º do Código de Processo Civil aplicável.*

*Todos os factos que a Recorrente alegou e que, na sua óptica, serviriam para fazer prova da sua alegada posse sobre o imóvel em questão ou resultaram não provados ou traduzem somente uma situação de detenção precária da mesma, sob a direcção e autorização da Autora, sobre o Templo Kun Iam Tong. Como tal, não houve qualquer violação por parte da sentença recorrida do disposto no artigo 1261.º do Código Civil, devendo também este argumento da Recorrente improceder em toda a linha.*

*Não foi a douta decisão recorrida que considerou provado que a Autora tem a sua sede no Templo ou Pagode Kun Iam Tong. A decisão sobre tal prova foi,*

***como acima se afirmou, da responsabilidade do Tribunal Colectivo que procedeu ao julgamento da matéria de facto, nos termos do artigo 653.º e seguintes do Código de Processo Civil aplicável.***

*Como tal, se a Recorrente pretendia impugnar a decisão supra aludida, porque a considera incorrectamente julgada, nomeadamente no que à resposta ao quesito 6.º diz respeito, estava sujeita ao cumprimento das regras especiais do abundantemente citado artigo 599.º. A consequência de tal incumprimento é, como prevê essa norma, a rejeição imediata do recurso, o que não deixará de suceder também em relação aos fundamentos expostos pela Recorrente no Capítulo VI das suas “Alegações”.*

*No entanto, não obstante a desnecessidade processual de se responder a estas novas alegações da Recorrente, de que a Autora não tem a sua sede efectiva no Templo Kun Iam Tong, uma vez que como se viu, tal argumento deve ser liminarmente rejeitado nos termos supra mencionados, sempre se dirá que a mesma é totalmente falsa.*

*A vasta prova que a Autora carregou para os autos confirmam e suportam a decisão do Tribunal Colectivo na resposta que deu ao quesito 6.º Para tal bastará fazer menção às dezenas de actas de fls. 1125 e seguintes, as quais dizem respeito a reuniões da Assembleia Geral da Autora e que tiveram sempre lugar no Templo Kun Iam Tong.*

*Enfim, uma leitura atenta e cuidada das actas juntas pela Autora, tarefa a que, certamente, não se furtou o Tribunal Colectivo, demonstram que, nunca os bonzos do Templo, cuja subsistência é assegurada pela ora Exponente, praticaram quaisquer actos correspondentes ao direito de propriedade ou domínio útil do prédio em causa e que só com a autorização daquela é que o utilizaram e desenvolveram aí as suas actividades.*

*Por outro lado, é também uma incorrecção dizer-se que a sentença recorrida deu como provada ter a Autora um poder de facto sobre o prédio em questão, pois o julgamento do questionário pertence em exclusivo ao Tribunal Colectivo. O que a douta decisão fez, face aos factos dados como provados, foi concluir e bem que a “Autora detém assim, a posse em nome próprio, titulada, de boa fé, do prédio em questão, desde 1926, posse que sempre manteve, até ao presente, de forma pacífica, pública e contínua.” – vide página 57 do douto aresto.*

*Conclui-se assim serem disparatada e infundada a violação dos artigos 1251.º, 1261.º e 1262.º do Código Civil de 1966 (correspondentes aos artigos 1175.º, 1185.º e 1186.º do Código Civil actualmente vigente).*

*Como bem refere o Meritíssimo Juiz a que na douta sentença recorrida: em “face da factualidade que vem comprovada parece não haver quaisquer dúvidas de que a A. vem praticando os actos de posse sobre o prédio em questão correspondentes ao exercício do direito de propriedade” – vide página 51 da sentença.*

*Como resulta da matéria provada e referida supra nas alínea d), f), g), h), i), m), n) e o), a Autora vem exercendo sobre o Templo ou Pagode Kun Iam Tong um conjunto de poderes de facto e acções, alguns isolados, outros com carácter continuado, que correspondem a actos de gozo material reveladores de uma relação possessória.*

*Mas para além daquele conjunto de acções que a Autora praticou e continua a praticar sobre o imóvel em causa e que consubstanciam o elemento material da sua posse sobre o mesmo, da matéria de facto assente resulta também que aquela actuou sempre, e continua a actuar na convicção de ser a proprietária do Templo ou Pagode Kun Iam Tong, ou seja actua com animus sibi habendi.*

*É, pois forçoso concluir, que a Autora detém a posse do Templo ou*

***Pagode Kun Iam Tong uma vez que desde a sua constituição em 1926, até aos dias de hoje goza do domínio de facto sobre esse imóvel, traduzido no exercício efectivo de poderes materiais sobre o mesmo, como titular do direito correspondente àquele domínio de facto, ou seja o direito de propriedade.***

*Por outro lado, da resposta dada aos quesitos 28.º, 29.º, 34.º, 35.º, 36.º, 40.º e 41.º resulta claramente que os bonzos do Templo e a Contestante jamais praticaram quaisquer actos correspondentes ao direito de propriedade ou ao domínio útil do prédio em causa, nunca tendo actuado com a convicção de serem titulares de tais direitos.*

*Assim, o desenvolvimento das actividades que se referem nos supra aludidos quesitos, por parte dos bonzos do Templo, e em particular do Bonzo-Mor, não passará nunca de uma mera detenção precária, em nome da Autora a legítima proprietária do imóvel em questão (artigos 1253.º do Código Civil de 1966 e 1177.º do actual Código Civil).*

*Assim, a posse que a Autora vem exercendo sobre o imóvel em apreço é uma posse titulada, de boa fé, pacífica e pública – conforme o disposto nos artigos 1295.º, 1260.º, 1261.º e 1262.º do Código Civil de 1966, correspondentes aos artigos 1183.º, 1184.º, 1185.º e 1186.º do Código Civil actualmente em vigor e correspondentes artigos do Código de Seabra que aqui expressamente se invocam.*

*A posse exercida com as características supra enunciadas, permite à Autora invocar a aquisição, por prescrição aquisitiva (usucapião) do direito de propriedade do Templo ou Pagode Kun Iam Tong, desde 1941, nos termos dos artigos 505.º, 507.º e 528.º do Código Civil de Seabra, ou, na pior das hipóteses, desde 1956, atento o disposto no artigo 529.º do mesmo Código, na vigência do qual se completou o prazo para a Autora adquirir por prescrição aquisitiva (usucapião).*

*E deste modo, o disposto no n.º 4 do artigo 5.º da Lei de Terras (Lei n.º*

6/80/M de 5 de Julho), aditado pela Lei n.º 2/94/M, de 4 de Julho, que só entrou em vigor em 1994, nunca poderia obstar a invocada aquisição, por parte de Autora, da propriedade plena sobre o imóvel, assunto a que se voltará mais à frente.

Por fim, para a hipótese remota de assim não se vir a considerar, hipótese que, uma vez mais, apenas por cautela se concebe, sempre convirá realçar que o disposto no n.º 4 do artigo 5.º da Lei de Terras sempre permitiria à Autora, face à posse que provou, invocar a aquisição por usucapião do domínio útil sobre o Templo ou Pagode Kun Iam Tong, ao abrigo do disposto nos artigos 1287.º a 1289.º e 1296.º do Código Civil de 1966 (correspondentes aos artigos 1212.º a 1214.º e 1221.º do actual Código Civil) e dos n.ºs 3 e 4 do artigo 5.º da Lei de Terras, com a redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 2/94 de 4 de Julho.

É que, não havendo registo do Templo ou Pagode Kun Iam Tong (o prédio está omissa na Conservatória do Registo Predial), a lei faz presumir o aforamento dos prédios urbanos desde que não haja título de aquisição ou registo destes, ou prova do pagamento do foro e a sua posse por particular há mais de vinte anos (como sucede no caso subjudice), estabelecendo que o domínio útil é adquirível por usucapião, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 5º da Lei n.º 6/80/M de 5 de Julho (Lei de Terras).

O que importa ter presente para o efeito legal de aquisição por usucapião do domínio útil deste prédio, em relação ao qual não existe título de aquisição e não há indício de concessão por aforamento, é a sua posse por particular há mais de 20 anos.

Além disso, importa referir que o prédio em questão tem toda a sua área edificada e, assim, totalmente ocupada pelo edifício nele incorporado (vide resposta ao quesito 1.º) pelo que a Autora tem, indubitavelmente, o direito a adquirir, pelo menos, o domínio útil da totalidade do imóvel. em questão, por aplicação do disposto

no n.º 1 do artigo 2º da Lei n.º 2/94/M de 4 de Julho.

*Em primeiro lugar, é absurda a invocação do Assento de 18 de Outubro de 1995. Desde logo, porque na situação de facto subjacente aos autos, e como resultou da matéria de facto assente, nomeadamente das respostas aos quesitos 4.º, 5.º, 6.º, 22.º, 25.º e 26.º, a duração da situação de posse da Autora conduziu à aquisição do respectivo direito muito antes da prolação deste Assento e, inclusive, da Lei de Terras, pelo que as normas deles constantes não têm qualquer relevo, face à ausência óbvia de efeitos retroactivos quer da referida decisão judicial, quer da legislação citada. Depois porque, a previsão legal do mencionado assento se dirige somente aos “terrenos” e não aos prédios urbanos, como sucede no presente caso, onde está, precisamente, em causa um prédio urbano.*

*Voltando ainda à classificação deste imóvel como prédio urbano, dúvidas não restam, até porque tal é um facto notório que, **a edificação central do Templo ou Pagode Kun Iam Tong constitui “um edifício incorporado no solo”, de modo permanente** (vide artigo 204.º, n.º 2 do Código Civil, artigo 195.º, n.º 2 do actual Código Civil). Por isso, de nada vale à Recorrente, sob pena de cair no ridículo, vir alegar que o que está em causa é um terreno constituído por “telheiros” ou “barracas”, quando o que se discute nos autos, ab initio, é a aquisição por usucapião por parte da Recorrida do imóvel identificado na planta cadastral junta como documento n.º 3 da petição inicial.*

*Mas o que no fundo releva para este efeito é que, in casu competiria sempre ao Ministério Público ilidir a supra mencionada presunção prevista na norma da Lei de Terras a que se vem fazendo alusão, provando que, ao contrário do alegado e provado pela Autora, o imóvel não pertencia, nem vinha sendo possuído por esta, mas era do domínio da RAEM, eisão essa que manifestamente não logrou proceder.*

*Por outro lado, quanto à (falsa) questão da área deste edifício e à*

interpretação que a Recorrente faz do artigo 2.º da Lei n.º 2/94/M, de 4 de Julho, são igualmente absurdos os respectivos argumentos e conclusões. Em primeiro lugar, **como resulta da matéria de facto assente (vide resposta ao quesito 1.º) e já se demonstrou ex abundatía nas presentes contra-alegações, o prédio em questão tem toda a sua área edificada, e assim totalmente ocupada pelo edifício que nele está incorporado**, pelo que fazer apelo à aplicação daquela norma não passa de uma fantasia jurídica.

*A convicção do Tribunal Colectivo para considerar provado o quesito 1.º, resultou de um documento autêntico, em relação ao qual a Associação Contestante não arguiu a respectiva falsidade. Efectivamente, na planta emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro atesta que o prédio objecto dos autos, que aí se identifica como parcela “A2” “representa uma área edificada”.*

*Uma vez mais para evitar incertezas, apela-se para uma observação atenta do documento n.º 3 junto com a petição inicial, acompanhada, ainda que desnecessário, de uma ida ao local. Destas observações, certamente que resultará uma única conclusão: a referida área descoberta, (que na planta se identifica como “A2b”) diz respeito:*

*- ao amplo átrio de entrada e à escadaria que dá acesso ao Pagode, composta por diversos muros de delimitação, pavimento, corrimãos e escadas graníticas, ou seja área construída, implantada no solo de forma perene e definitiva, e que não pode ser ou autonomizada do resto do edifício pois é parte integrante e inseparável do mesmo; e*

*- aos espaços situados entre as capelas que compõem o Templo, ou seja corredores, portas, divisórias, muros, as paredes do próprio edifício, que delimitam os seus diversos compartimentos, salas e anexos. Ou seja, está-se a falar do edifício! A considerar que esta é uma área não edificada chegar-se-ia então à aberrante*

conclusão de que determinada parede ou corredor é simultaneamente área construída (a parte interior) e não construída (a parte exterior).

Assim, o que releva para os efeitos do artigo 2.º da Lei n.º 2/94/M, de 4 de Julho é a existência de terrenos não edificados, o que manifestamente não é o caso deste. Tem sido esse o entendimento e interpretação unânimes da jurisprudência e da própria Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, entidade emitente das plantas cadastrais. No presente caso o que se verifica é que, **a área descoberta, como garante aquela Direcção de Serviços, está ocupada pelo edifício que também dele faz parte.**

**Sendo esta área descoberta uma área construída, uma área edificada, só resta concluir, como o fez e bem o Tribunal Colectivo, que o prédio em questão tem a sua área totalmente ocupada pelo edifício que nele está implantado.**

Por outro lado, a interpretação que a Recorrente faz do citado artigo 2.º, não só é errada, como é contrária à Lei Básica da RAEM, nomeadamente ao seu artigo 25.º, sendo que como se disse não faz qualquer sentido trazer à colação aquela disposição quando se está perante um prédio com a respectiva área totalmente edificada.

Os tribunais de Macau devem julgar como contrária à Lei Básica, nomeadamente ao seu artigo 25.º, a norma do n.º 1 do artigo 2.º da Lei 2/94/M, à semelhança do sucedido como o Tribunal Constitucional de Portugal no Acórdão proferido no Processo n.º 1085/98.

Mas ainda que assim não fosse, a conclusão seria a mesma. **É que tratando-se de uma área delimitada por muros, existentes e constitutivas das próprias capelas (!), seria contrário aos princípios da razoabilidade e do bom senso das decisões judiciais fazer naufragar a lide, ou desanexar um parcela sem condições de se autonomizar.**

*Devem assim, **ser considerados improcedentes os argumentos aduzidos pela Recorrente no Capítulo VII das suas “Alegações”, estando demonstrada a não violação pela dita sentença recorrida do disposto no aludido Assento (inaplicável ao presente caso), no artigo 204.º, n.º 2 do Código Civil de 1966 e nos artigos 2.º, 4.º e 5.º da Lei n.º 2/94/M, de 4 de Julho.***

*São um atentado ao pudor, à verdade e mesmo à inteligência das decisões judiciais estas acusações de litigância de má fé perpetrada pela Recorrente contra a Autora pelo que, à semelhança de todos os restantes argumentos apresentados no recurso, devem improceder.*

*A Recorrente procedeu, ainda, à junção aos autos de determinados documentos que segundo o seu entendimento se destinam a provar factos posteriores aos articulados, ao abrigo do “princípio da descoberta da verdade material” (sic). Ora, em primeiro lugar, a Recorrente não diz sequer que factos constantes do questionário pretende provar com os documentos que junta, nem que verdade material será essa. Acresce que, a irrelevância e o valor probatório para o que está em discussão nos autos da referida documentação é nulo.*

*Para além de estar demonstrada a irrelevância destes documentos para a decisão da causa não está também preenchido o condicionalismo do n.º 2 do artigo 514.º do Código de Processo Civil aplicável, norma onde a Associação Contestante deveria ter fundamentado o seu pedido de junção tardia.*

*Também não pode justificar-se esta junção por força da decisão proferida pelo Meritíssimo Juiz a quo, nos termos do n.º 1 do artigo 616.º do Código de Processo Civil de 1999. Tal norma tem de interpretar-se no sentido de a decisão de primeira instância ter constituído uma surpresa com que razoavelmente não podia contar, e que torne necessária a apresentação do documento.*

**Conclui-se que, ao não estarem preenchidos os requisitos legais que**

**possibilitariam à Associação Contestante proceder à junção autos dos documentos que juntou, deverá ser ordenado o seu imediato desentranhamento e devolução à Recorrente, condenado-se esta no pagamento de multa pelo incidente.**

Face aos actos dados como assentes e às normas legais que lhes são aplicáveis **impunha-se que o Meritíssimo Juiz a quo se decidisse pela procedência do pedido principal da acção**, declarando a Autora “para todos os efeitos legais nomeadamente de registo, legítima proprietária do prédio situado em Macau, na Avenida do Coronel Mesquita, s/n, composto pela edificação central do Templo ou Pagode Kun Iam Tong 2.

**Ora, conforme acima se referiu, a posse exercida com as características supra enunciadas, permite à Autora invocar a aquisição, por prescrição aquisitiva (usucapião) do direito de propriedade do Templo ou Pagode Kun Iam Tong, desde 1941, nos termos dos artigos 505.º, 507.º e 528.º do Código Civil de Seabra, ou, na pior das hipóteses, desde 1956, atento o disposto no artigo 529.º do mesmo Código, na vigência do qual se completou o prazo para a Autora adquirir por prescrição aquisitiva (usucapião).**

Dúvidas não restam que a situação jurídica emanada dos autos foi criada no domínio do Código Civil de Seabra, de 1867, pelo que tendo os factos e efeitos surgido no domínio da referida legislação, a questão deve ser resolvida de acordo com as regras desse Código (conforme artigo 12.º do Código Civil de 1966, artigo 11.º do diploma actualmente vigente).

Assim, tendo em conta a factualidade dada como provada, nomeadamente das **respostas aos quesitos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º a 26.º**, e atendendo ao prazos de usucapião (prescrição positiva) previstos no mencionado Código, **conclui-se que o direito da Autora de invocar a aquisição da propriedade deste imóvel se consumou respectivamente em 1941 (15 anos artigos 528.º) ou em 1956 (30 anos artigo 529.º).**

*Acresce que, tendo resultado provado que o prédio em causa vem sendo possuído como propriedade privada há mais de 450 anos e que não foi concedido por aforamento, não poderá o mesmo ser classificado como pertencendo ao domínio privado ou público do Território ou terreno vago, pelo que a solução legal não poderia ser outra senão declarar-se a Autora como a única e exclusiva proprietária do templo ou Pagode Kun Iam Tong por o haver adquirido por usucapião.*

**Se os terrenos, ou os prédios não são do Território porque são de propriedade privada – como é o caso do dos autos – então vigora o regime geral de direito privado e nada obsta a que sobre eles se adquiram direitos por qualquer das formas previstas na lei – que terá de ser aquela que vigorava quando foi criada e se completou a situação jurídica – nomeadamente por usucapião.**

*O imóvel em questão pertence, não ao Território, mas desde 1926, à Autora, como propriedade privada, o que sucede há mais de 450 anos. Neste caso, não assiste ao Território qualquer direito sobre o prédio objecto dos autos, nem sequer o direito de ser titular do foro ou do domínio directo, pois tendo o direito real entrado na esfera jurídica privada de pessoa privada, porque o adquiriu, está sujeito ao direito civil geral na medida em que é propriedade privada.*

*Por outro lado, e conforme se referiu no supra citado Assento de 19 de Outubro de 1995, **a Lei de Terras não tem, nem pretendeu ter, efeitos retroactivos, pelo que o direito ao foro ou ao domínio directo por parte da RAEM, com base na ficção do n.º 4 do artigo 5.º da Lei de Terras, está também afastado, não obstando tal norma à aquisição da propriedade plena dese imóvel pela Recorrida.***

**A usucapião é neste caso o título-causa de aquisição por parte da Autora do direito de propriedade do Templo (artigos 505.º e 506.º do Código de Seabra; artigos 1316.º e 1287.º do Código Civil de 1966).**

*Assim, tendo a Autora demonstrado e provado a factualidade possessória*

que preenche as condições legais para adquirir o referido prédio por prescrição positiva ou usucapião, incumbiria, como se disse, ao Ministério Público ou à Associação Contestante, provar que a usucapião não podia operar, o que não lograram fazer.

O entendimento acima preconizado nada tem de inovador, encontrando acolhimento unânime na doutrina e na jurisprudência.

Quanto à doutrina cite-se em primeiro lugar o Professor Menezes Cordeiro que num parecer junto a um processo que correu termos pelo 2.º Juízo do então Tribunal de Competência Genérica de Macau afirmou que “se um bem se encontra na posse de particulares, presume-se a propriedade, a menos que o Território tenha melhor presunção ou que consiga ilidir a presunção do particular. Se se presume a propriedade, esta irá ser dada como provada: o bem integra-se no sector do artigo 5.º [da Lei de Terras ] - propriedade privada”.

**“O problema do regime aplicável não deve limitar-se à usucapião. Nos termos do artigo 1268.º/1, do Código Civil, o possuidor goza da presunção de propriedade.”**

**Assim, se um bem se encontra na posse de particulares, presume-se a propriedade, a menos que o Território tenha melhor presunção ou que consiga ilidir a presunção do particular. Se se presume a propriedade esta irá ser dada como provada: o bem integra-se no sector do artigo 5.º - propriedade privada.”**

**“Quem invoca a usucapião, invoca a posse. Esta leva a presumir a propriedade – artigo 1268.º/1, do Código Civil. Trata-se duma presunção que o território poderá ilidir com base em melhor posse ou em registo contrário ou, ainda, nos termos gerais. Se não o fizer, o terreno é dado como pertencente a uma particular, integrando-se no sector da propriedade privada.**

Pertencendo ao sector da propriedade privada, pode, sobre ele,

*invocar-se a usucapião.”*

***Templos, ainda, a considerar uma segunda ordem de argumentos, que apenas funcionarão quando o Estado ilida qualquer presunção de titularidade dos privados: a inconstitucionalidade da aplicação retroactiva do artigo 8.º da Lei de Terras de Macau.***

***A imprescritibilidade dos terrenos vagos de Macau foi, assim, fixada apenas em 1980.***

***Ela não pode prejudicar situações anteriores.”***

*Já quanto à jurisprudência citem-se a título meramente exemplificativo as sentenças proferidas nos autos de acção ordinária n.º 168/91, 272/90 e 231/92 que correram pelo Tribunal Judicial de Comarca de Macau, e que em acções em que o pedido e quadro fáctico era idêntico ao dos presentes autos, se decidiu sempre a favor da declaração do direito de propriedade a favor dos aí autores, que o reclamavam.*

*Do supra exposto resulta que, deveria ter sido dado provimento ao pedido principal formulado pela Autora, e em consequência, declarar-se a Autora como proprietária do prédio objecto dos autos. **É que ao não o ter feito o Meritíssimo Juiz a quo violou o disposto nos artigos supra mencionados do Código de Seabra e o artigo 12.º do Código Civil de 1966, equivalente ao artigo 11.º, do actual Código Civil.***

***Pelo que, se requer, ao abrigo do disposto no artigo 590.º do Código de Processo Civil de 1999, a ampliação do âmbito do recurso, por forma a que este Tribunal aprecie o pedido supra referido, dando-lhe provimento nos termos supra expostos, reparando-se assim a douta decisão recorrida.***

*O comportamento da Associação Contestante nos presentes autos é um exemplo paradigmático não só de má fé material mas também instrumental, conforme o disposto no n.º 2 do artigo 456.º do Código de Processo Civil de 1961, ora aplicável.*

*Conforme resulta da resposta dada aos quesitos, a Associação Contestante trouxe a juízo uma tese que sabia ser completamente falsa.*

*Acresce que tal alteração da verdade dos factos foi dolosa. Efectivamente, o dolo da Associação Contestante na dedução da sua oposição, cuja falta de fundamento não ignorava, a qual se consubstancia numa alteração da verdade dos factos está em patente no facto de o seu próprio presidente, o Sr. (A), ter estado presente em diversas reuniões da Autora e assinado na qualidade de secretário as respectivas actas, nas quais se continham deliberações com as quais concordou expressamente, totalmente contraditórias ao que depois foi alegado em juízo pela Associação a que preside.*

*Por outro lado o dolo é ainda mais acentuado quanto a Recorrente, mesmo depois de confrontada com as respostas aos quesitos, das quais não reclamou, e não tendo apresentado qualquer recurso, nos termos processualmente correctos, quanto à decisão da matéria de facto, mantém nas suas “Alegações” aquelas absurdas afirmações.*

*Acresce que a má fé da Associação Contestante não se quedou por uma má fé material, tendo-se traduzido também num uso reprovável do processo e de meios processuais que sabia estarem vedados por lei para tentar entorpecer a acção da justiça, também com o objectivo último de obstaculizar à descoberta da verdade.*

*Destaque-se a dedução do pedido de absolvição da instância por irregularidade do mandato conferido pela Autora aos seus advogados e o pedido de extinção desta, como exemplos máximos dessa lide dolosa, na qual não poderão deixar de ser assacadas responsabilidades ao seu novel mandatário pois que quando “a parte é patrocinada por mandatário judicial, dificilmente este não será responsável por algum tipo de actuação de má fé. Assim, por exemplo, a falta manifesta de fundamento jurídico da pretensão (...) são, em princípio, mais imputáveis ao*

*mandatário (advogado ou solicitador) do que à parte que patrocina.” - in José Lebre de Freitas, Código de Processo Civil Anotado, Volume 2.º, páginas 201 e 202, Coimbra Editora.*

***Assim por tudo o exposto na presente peça e ao longo dos autos, deverá a Associação Contestante ser condenada como litigante de má fé ao abrigo do disposto no artigo 456.º do Código de Processo Civil aplicável, requerendo nesses termos a ampliação do âmbito do recurso, ao abrigo do disposto no artigo 590.º do Código de Processo Civil de 1999.***

*Em consequência deverá ser a Associação Contestante condenada, enquanto litigante de má fé, em uma multa e no pagamento de uma indemnização nos termos do n.º 1, alínea a) do artigo 457.º do Código de Processo Civil de 1961, a qual consiste no reembolso das despesas que a má fé da Recorrente obrigou a Autora a suportar, e que se computa em MOP\$60.000,00 (sessenta mil patacas), correspondentes aos honorários e despesas pagos aos seus mandatários - conforme documento único que ora se junta.*

**Termina**, pedindo que seja:

- negado provimento ao recurso interposto pela Associação Contestante, com os fundamentos que acima se expuseram;
- tomado conhecimento dos fundamentos em que a Autora decaiu, dando-se provimento aos mesmos em sede de ampliação do âmbito do recurso, ao abrigo do disposto no artigo 590.º do Código de Processo Civil de 1999, o que expressamente se requer, declarando-se, assim, a Autora “para todos os efeitos legais nomeadamente de registo, legítima proprietária do prédio situado em Macau, na Avenida do Coronel Mesquita, s/n, composto pela edificação central do Templo ou Pagode

Kun Iam Tong, omissa na Conservatória do Registo Predial e na matriz predial urbana, com a área de 4.562 m<sup>2</sup>, representado pela planta da Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro junta como Doc. 3” com a petição inicial, “com as confrontações seguintes:

NE - Terreno junto à Av. Coronel Mesquita (descrito sob o n.º 12254);

SE - Terreno junto à Av. Coronel Mesquita (descrito sob o n.º 12254 e 12256);

SW - Terreno junto à Av. Coronel Mesquita (descrito sob o n.º 12255 e 12256);

NW - Travessa do Pastor, n.º 4 (descrito sob o n.º 14502), n.ºs 6-8 (descrito sob o n.º 14502), n.º 8A (descrito sob o n.º 14501) e n.º 10 (descrito sob o n.º 9518), terrenos juntos à Rua de Kun Iam Tong e à Travessa do pastor (que se presumem omissos na C.R.P.), terrenos junto à Rua de Kun Iam Tong (descrito sob o n.º 22759) e viela sem designação junto à Travessa do Pastor;

e condenada a Recorrente, enquanto litigante de má fé, em multa e no pagamento de uma indemnização à Autora no valor de MOP\$60.000,00 (sessenta mil patacas), correspondente aos honorários já pagos aos seus mandatários, reconhecendo-se a responsabilidade do seu mandatário, nos termos do artigo 459.º do Código de Processo Civil, com posterior comunicação à Associação dos Advogados de Macau, para que esta possa aplicar a sanção respectiva e condenar o mandatário na quota-parte da multa e indemnização que lhes parecer justa.

\*

A “Associação de Beneficência dos Bonzos do Templo ou Pagode

POU CHAI SIM IUN OU KUN IAM TONG, ora recorrente veio, nesta instância, responder ao pedido de condenação de litigante de má-fé, dizendo em síntese que a recorrente agiu em conformidade com os seus direitos e interesses legítimos, quer na parte das alegações dos factos, sua interpretação e indicação das normas jurídicas aplicáveis, quer no uso dos meios processuais adequados, sendo manifesto concluir que a mesma não litigou de má fé - dolosamente ou com negligência grosseira - nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 385º do CPCM, pede assim o indeferimento do pedido de condenação da recorrente em litigância de má fé.

\*

Oportunamente, foram colhidos os vistos legais.

## II - FACTOS

Vêm provados os seguintes factos, como resulta da sentença recorrida:

### **“Da Matéria de Facto Assente:**

- A A. é uma associação de piedade e beneficência. (*alínea A da Especificação*).

- Que reúne só descendentes dos fundadores da Igreja de culto budista vulgarmente conhecida por Pagode "Pou Chai Sim lun", mais conhecido por Templo Kun Iam Tong, erigido em Macau há mais de 450 anos, na povoação de Mong-Há. (*alínea B da Especificação*).

- A associação Autora, cujos estatutos foram aprovados pela Portaria n.º 32-B, de 3 de Fevereiro de 1926, publicada no B.O.M. n.º 7, de 13/2/1926, encontra-se

inscrita nos Serviços de Identificação de Macau sob o n.º 161 (*alínea C da Especificação*).

- O prédio composto pela edificação central do Templo ou Pagode Kun Iam Tong, ora em causa nestes autos, encontra-se representado na planta emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (*alínea D da Especificação*).

- Tal imóvel situa-se na Avenida Coronel Mesquita sem número de polícia (*alínea E da Especificação*).

Tem as seguintes confrontações:

NE - Terreno junto à Av. Coronel Mesquita (descrito sob o n.º 12254);

SE - Terreno junto à Av. Coronel Mesquita (descrito sob n.º 12254 e 12256);

SW - Terreno junto à Av. Coronel Mesquita (descrito sob n.ºs 12255 e 12256);

NW - Travessa do Pastor, n.º 4 (descrito sob o n.º 4964), nos 6-8 (descrito sob o n.º 14502), n.º 8A (descrito sob o n.º 14501) e n.º 10 (descrito sob o n.º 9518), terrenos juntos à Rua de Kun Iam Tong e à Travessa do Pastor (que se presumem omissos na C. R. P.), terreno junto à Rua de Kun Iam Tong (descrito sob o n.º 22759) e viela sem designação junto à Travessa do Pastor (*alínea F da Especificação*).

- O mesmo imóvel encontra-se omissos na Conservatória Registo Predial de Macau (*alínea G da Especificação*).

- Estando omissa na matriz predial urbana (*alínea H da Especificação*).
- O prédio ora em causa, atento o seu prestígio religioso, beleza arquitectónica e interesse histórico-cultural, tem sido já classificado oficialmente como monumento pelo próprio Governo de Macau e por várias vezes, a última das quais através do Decreto-Lei n.º 83/92/M, de 31 de Dezembro (*alínea I da Especificação*).

### **Da Base Instrutória**

- O imóvel tem uma área total de 4.562m<sup>2</sup>, toda ela edificada e assim, totalmente ocupada pelo edifício que nela está incorporado (*resposta ao quesito 1º*).
- O prédio em causa foi adquirido, inicialmente, para a referida Igreja ou Pagode, pelos seus fundadores, há mais de quatro séculos e meio, por contratos não identificados (*resposta ao quesito 2º*).
- Desde então, foi sempre possuído por aquela Igreja de culto budista erigida em Macau, através dos seus fundadores e, sucessivamente, dos descendentes destes, sempre na convicção de que o prédio lhes pertencia (*resposta ao quesito 3º*).
- Pelo que, quando a Autora legalizou a existência dessa Igreja ou Pagode agora sob a forma associativa, numa associação que reunia (e reúne) exactamente os descendentes dos fundadores daquela, estes doaram à Autora o referido prédio (*resposta ao quesito 4º*).
- A Autora passou, a partir daí até hoje a ser considerada por várias pessoas como legítima “proprietária” do tempo (*resposta ao quesito 5º*).
- A A., desde então, manteve sempre a sua sede efectiva no mencionado prédio, nele e a partir dele sempre exercendo as suas actividades religiosas e de beneficência até aos dias de hoje (*resposta ao quesito 6º*).

- Foi na convicção de legítima proprietária que, desde então e até hoje sempre nele efectuou, a expensas suas e à vista de todos, as obras, nomeadamente de construção, manutenção, conservação e beneficiação, que considerou necessárias ou convenientes (*resposta ao quesito 7º*).

- A recuperação, constante limpeza e regular manutenção e beneficiação das variadíssimas capelas e respectivos altares nele existentes e destinadas à pratica da religião budista, que sempre foram utilizadas pelos membros da Associação para venerar Buda e os deuses da sua religião (mormente a deusa da misericórdia Kun Iam), exercer os ritos do seu culto, fazer propaganda das suas doutrinas, e, bem assim, para proporcionar aos devotos e visitantes a veneração e prática do culto supra referidas e os doutos ensinamentos do budismo (*resposta ao quesito 8º*).

- A constante manutenção e conservação do espaço nele situado destinado à veneração dos antepassados (onde se guarda e exhibe inúmeras pequenas placas com fotografias de falecidos), que sempre foi utilizada pela A. para proporcionar aos descendentes e devotos essa veneração e, assim, a prática em toda a sua dimensão espiritual, da religião budista (*resposta ao quesito 9º*).

- A remodelação quase total e a constante manutenção da sala nele situada destinada a refeitório, que sempre foi utilizada pela A. para proporcionar refeições a grupos de visitantes, nomeadamente devotos e carenciados, após serviços religiosos (*resposta ao quesito 10º*).

- A renovação quase total, a periódica reparação e a constante manutenção e limpeza dos anexos nele integrados destinados a dormitório, sala de estar e aposentos em geral, que sempre foram utilizados pelos membros da Associação que vivem no pagode – os bonzos – para esse fim e para que, sem serem perturbados, possam praticar, no dia a dia, religião budista a que votaram a sua vida (*resposta ao*

*quesito 11º).*

- A construção de alguns e a regular manutenção de todos os compartimentos situados no edifício que sempre foram utilizados pela A. para armazenar os mais diversos utensílios, ornamentos e apetrechos, necessários ou úteis a toda a actividade religiosa, de beneficência e de misericórdia da A. (*resposta ao quesito 12º).*

- A edificação e regular reparação, substituição e manutenção de vários tectos, clarabóias e coberturas e a colocação e regular manutenção de portas ou divisórias nas ditas capelas, espaços, salas, anexos e compartimentos supra referidos, assim como nos inúmeros e estreitos corredores que as separam (*resposta ao quesito 13º).*

- A recuperação e periódica reparação e manutenção das paredes e do telhado do edifício principal do Pagode, dentro do qual se entrecruzam as capelas, compartimentos, salas, anexos espaços e corredores supra referidos (*resposta ao quesito 14º).*

- O restauro e constante conservação dos monumentos religiosos espalhados pelo prédio que sempre foram usufruídos pela A. para proporcionar os mais variados ritos do culto budista, desde a queima de incenso até à veneração directa de estátuas que simbolizam Buda ou os vários deuses budistas (*resposta ao quesito 15º).*

- A reconstrução parcial e constante conservação, manutenção e limpeza do amplo átrio de entrada, em parte ao ar livre, que sempre foi utilizado pela Autora quer para permitir e proporcionar a entrada, de forma ampla, no edifício principal do Pagode, por parte dos seus próprios membros, dos devotos, visitante, pobres e necessitados, quer para, nas festividades religiosas, organizar a entrada, de forma

clama, dos enormes aglomerados de devotos que pretendem venerar a deusa Kun Iam e praticar o culto budista (*resposta ao quesito 16º*).

- E, pelo menos até à década de 1980, a manutenção e pintura periódica dos muros que delimitam prédio em causa do exterior (*resposta ao quesito 17º*).

- A A. nunca pagou as rendas (*resposta ao quesito 18º*).

- A Autora sempre exerceu sobre o imóvel o poder de facto desde a sua constituição e a doação nessa altura efectuada (*resposta ao quesito 19º*).

- Como tal sempre foi considerada, por maioria veneradora do culto budista da deusa da misericórdia "Kun Iam", frequenta a edificação central do pagode ou que, não sendo budista, atendendo ao seu enorme interesse e beleza, já o visitou (*resposta ao quesito 20º*).

- O prédio é conhecido e apelidado pela população e pelo próprio Governo de Macau exactamente com o nome da "Kun Iam Tong" (*resposta ao quesito 21º*).

- A Autora vem, desde a sua constituição em 1926, exercendo uma posse sobre o prédio em causa, fundada na referida doação, de modo a poder ser constatada por todos, sem violência, nem oposição de ninguém, de forma ininterrupta e com a convicção de não estar a lesar o direito de outrem, posse que desde então continua a exercer, com o "animus" de ser titular do correspondente direito de propriedade (*resposta ao quesito 22º*).

- A Autora detém assim, a posse, do prédio em questão, desde 1926 (*resposta ao quesito 23º*).

- Posse que sempre manteve, até ao presente, de forma pacífica, publica e

contínua (*resposta ao quesito 24º*).

- O prédio em causa foi construído e vem sendo possuído e considerado como propriedade particular há mais de 450 anos (*resposta ao quesito 26º*).

- O prédio em causa cuja área ocupada com construção com 1,935m<sup>2</sup>, área descoberta com 1,929m<sup>2</sup>, área ocupada por barracas com 38m<sup>2</sup> e área ocupada por telheiros com 660m<sup>2</sup> (*resposta ao quesito 27º*).

- Em data não apurada, mas nos tempos remotos por pessoas não identificadas e sempre tem sido administrado por bonzo-mor (*resposta aos quesitos 28º e 29º*).

- Os bonzos-mor eram responsáveis pela realização das obras de construção e ampliação do referido Templo (*resposta ao quesito 30º*).

- No ano cíclico "Peng Chi" da República da China (1936), o Templo apresentava um avançado estado de degradação por falta de reparações, pelo que foi reconstruído com a traça que hoje se vê pelo banzo HA LENG (遐齡) (*resposta ao quesito 31º*).

- Desde a fundação da igreja de culto budista também denominada Pagode Pou Chai Sim Iun, mas vulgarmente conhecida por Kun Iam Tong, até aos dias de hoje tem sido a Associação de Piedade e de Beneficência Pou Chai Sim Iun (普濟禪院) de facto constituída pelo conjunto dos bonzos do Templo, tem promovido a celebração de todas as cerimónias de culto e festividades religiosas, bem como efectuado todas as obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação, tidas por necessárias e/ou convenientes.

A reparação das capelas e respectivos altares, (ii) a manutenção do espaço

destinado à veneração dos antepassados, (iii) a recuperação dos anexos, dependências e aposentos em geral, (vi) a reparação dos tectos clarabóias e coberturas, (v) a recuperação das paredes e do telhado do edifício principal, (vi) a reestruturação do sistema de saneamento básico, bem como (vii) a pintura e consolidação da muralha exterior do Templo (*resposta aos quesitos 32º e 33º*).

- Entre as competências do Bonzo-mor, sempre se inscrevera sem interrupção até aos dias de hoje, as funções de administração do Templo (*resposta ao quesito 34º*).

- Ao longo dos séculos até aos dias de hoje, tem sido os próprios bonzos, liderados pelos sucessivos bonzos-mor que executam a gestão administrativa, do Templo nos termos supra descritos, bem como a organização e execução de todas as festividades e cerimónias religiosas aí realizadas, relativas à sustentação do culto de Buda (*resposta ao quesito 35º*).

- Têm sido os banzas do templo que supervisionam e/ou levam a cabo todas as actividades de natureza religiosa, beneficente, recreativa e cultural realizadas no ou a partir do Pagode em questão (*resposta ao quesito 36º*).

- A Administração do Templo tem sido exercida pelos bonzos do Templo sucessivamente representados pelos seus bonzos-mor, tais como SEAK UM TAI SAN (石濂大汕) (4258-3425-1129-3073), HENG U HENG CHONG (慶餘興宗), (1987-7411-3127-2818), CHON CHI FAT KAI (循智法楷) (1789-2535-3127-2818), NAM TANG KAI IO (南燈戒耀), (0589-3597-2054-5069), CHENG CHI LAT LAM (靜持一覽) (7234-2170-0001-6031), CHAN UN TENG CHON (真源鼎濬) (4176-3293-7844-3449), PENG KEI SAN KUN (秉機新權) (4426~2894~2450-2938), 510 MENG TONG CHIO (紹明通照) (4801 ~2494-6639-3564), POK MAN TIN FU (博文天富) (0590-2429-1131-1381), CHEONG LAN (暢瀾) (2545-3482); LOI HAN

PENG LIN (侶閒並蓮) (0188-7034-0017-5571), CHAI HONG CHIT CHI (濟航徹慈) (3444-5300-1796-1964), WAI IAN TEI PUN (慧因地本) (1979-0936-0966-2609), e actualmente, KEI SAO IO CHENG (機修耀正) (2894-0208-5069-2973), o qual tem sido “chefe/administrador” do Templo (*resposta aos quesitos 40º e 41º*).”

### **III - FUNDAMENTOS**

#### **1. Questões a resolver**

Analisar-se-ão as questões suscitadas no presente recurso e oficiosamente as que devam ser conhecidas e que assumam eventualmente a natureza de excepções, na medida em que obstem ao conhecimento do mérito ou impeçam, modifiquem ou extingam o efeito jurídico dos factos articulados pelo autor - cuja invocação a lei não torne dependente da vontade do interessado -, em consonância, aliás, com o que preceitua o disposto nos artigos 414º e 415º do Código de Processo Civil de 1999, aplicável ao presente recurso ex vi artigo 2º, n.º 1 e 6 - a) do DL 55/99/M de 8 de Outubro.

Assim, conhecer-se-á:

1- Da representação da Autora em juízo;

2- Da possibilidade, face à Lei Básica, de fazer valer o petitionado direito de propriedade ou, subsidiariamente, o direito sobre o domínio útil, relativamente ao mencionado prédio, por via da prescrição aquisitiva, ou seja, da usucapião;

- 3- Do pedido de extinção da Autora;
- 4- Da alegada oposição dos fundamentos com a decisão;
- 5- Da posse e do peticionado direito de propriedade sobre o prédio em causa por parte da A., ora recorrida;
- 6- Da aquisição do direito sobre o domínio útil por parte da A.;
- 7- Da alegada má fé da A., ora recorrida;
- 8- Da alegada má fé da Ré., ora recorrente.

Basicamente, o que está em causa é saber a quem pertence o supra mencionado prédio que corporiza o Templo Kun Iam Tong e qual a expressão jurídica do direito exercido por quem sobre ele se arroga a titularidade.

Importa referir que qualquer que seja a solução que venha a ser dada ao caso em aberto tal não contenderá com a natureza inerente àquele Templo, enquanto monumento integrante do património arquitectónico, paisagístico e cultural protegido, conforme Portaria n.º 90/89/M de 31 de Maio, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 56/84/M, de 30 de Junho, mantendo-se sempre o condicionamento ao uso, fruição e disponibilização daquele património de altíssimo valor, que não deixará, por isso, de ser acervo de toda a colectividade.

Vejamos.

## **1. Da representação da Autora em juízo**

1.1. A recorrente suscita uma questão relativa à representação da A., ora recorrida, dizendo que o Tribunal a quo, ao constatar a irregularidade da representação da Autora, resultante do facto de um dos legais representantes desta, ser ao mesmo tempo legal representante da Ré, deveria, ao abrigo do disposto no n.º 2, do art. 56º, do CPCM, ter suspenso a instância ou absolvido a ora recorrente da mesma, porquanto, não foi junta aos presentes autos nova procuração, não foi ratificado todo o processado, nem foi sanada a irregularidade da representação.

A ora Autora, em 1994, teria contratado os serviços de alguns dos seus advogados que a patrocinam na presente acção, para, em seu nome e em sua representação, intentarem no Tribunal de Competência Genérica de Macau a acção declarativa de condenação com processo ordinário que, sob o n.º 376/94, correu seus termos por aquele mesmo tribunal e transitou em julgado, a respectiva decisão, em 21/06/96.

Para o efeito, o Sr. (B) e o Bonzo Superior (A), em representação da "Associação Pou Chai Sim Iun", constituíram mandatários, para a propositura da supraidentificada acção, alguns dos actuais mandatários que propuseram a presente acção. O Senhor Bonzo Superior, na altura, pagou aos ditos advogados os honorários acordados.

Em 1999, os referidos advogados sem, supostamente, terem dado conhecimento à supracitada associação e sem o consentimento do seu

legal representante, Bonzo Superior (A), intentaram a presente acção.

Daí que deveria, ao abrigo do disposto na alínea i), do art. 413º, ex vi n.º 2, do art. 412º, do CPCM, ter sido absolvida a Ré da instância.

1.2. De todo, não lhe assiste qualquer razão.

Em primeiro lugar, tendo sido, ainda que por outras razões, decidida no Saneador a regularidade da representação, não foi aí suscitada qualquer outra questão, pelo que se afigura inapropriada a alegação ora feita, sendo reveladora, pelos seus próprios termos da falta de fundamento que lhe assiste.

Trata-se, desde logo, de uma questão essencialmente do foro deontológico, sendo grave a acusação que se imputa aos mandatários da A. de estarem a agir à revelia da sua patrocinada. Perante isto este Tribunal só se pode remeter ao silêncio, sendo às partes que compete o dever de se queixarem se houver excesso ou desvio de mandato. A questão colide até com matéria relativa ao sigilo profissional, nos termos do artigo 5.º do Código Deontológico dos Advogados, homologado pelo Despacho n.º 121/GM/92, de 31 de Dezembro, B.O. n.º 52, 5.º, Suplemento de 31/12/92, inscrevendo-se na esfera do foro íntimo da relação entre o advogado e o cliente, não podendo aqui essa relação ser sindicada.

Para além de que se produzem afirmações censuráveis não comprovadas nos autos, qual seja a de que os Ilustres Advogados da A.,

ora recorrida agiram supostamente sem terem dado conhecimento à parte do que estavam a fazer ou até de ter sido o Presidente da Direcção da Associação contestante, o Sr. (A), a acordar e a pagar os honorários devidos aos mandatários judiciais da Autora pela sua representação na supra mencionada acção ordinária.

Sob o ponto de vista estrito técnico-jurídico, a intervenção daqueles mandatários baseia-se numa procuração que se mostra regularmente produzida de acordo com as formalidades legais, em nada se alcançando que o seu valor seja abalado.

Acresce ainda, realçando a sem razão da recorrente que, ao contrário do que alega a Associação Contestante, não foram o "Sr. (B) e o Bonzo Superior (A) " quem "constituíram mandatários (...) que propuseram a presente acção". Quem efectivamente mandatou os ilustres advogados que constam da procuração junta aos autos a fls. 45 e seguintes, assim como aqueles que constam dos instrumentos de fls. 987, foi a Autora, a "Associação de Piedade e Beneficência Pou Chai Sim Iun ou Kun Iam Tong".

Por outro lado, em nenhum dos supra referidos instrumentos - nos quais, recorde-se, a Recorrida mandatou os advogados aí identificados para a representarem em juízo - mormente na procuração junta com a petição inicial, se limitou o uso desses poderes representativos a qualquer acção em concreto, como, aliás, é costume, limitando-se o mandante a conferir ao mandatário poderes forenses gerais, que no seu

superior arbítrio os usará no interesse do cliente conforme seja conveniente o recurso a uma ou mais intervenções judiciais.

Acresce que, é uma completa falsidade a afirmação proferida pela Associação Contestante, de ter sido o seu Presidente da Direcção, o Sr. (A), a acordar e a pagar os honorários devidos aos mandatários judiciais da Autora pela sua representação na supra mencionada acção ordinária.

Tal como não é verdade que o “Bonzo Superior (A)” seja o “legal representante” da “Associação de Piedade e de Beneficência Pou Chai Sim Iun ou Kun Iam Tong”. Os poderes que os mandatários da Autora beneficiam para a representarem em juízo foram única e exclusivamente conferidos por esta. O facto de o Sr. (A) ter intervindo materialmente na procuração de fls. 45 a 49, que conferiu mandato aos advogados acima citados, não lhe atribui quaisquer poderes de representação da Recorrida nos presentes autos, ou em qualquer outro acto ou circunstância. Quem conferiu os poderes, entre os quais o de a representar em juízo, previstos no referido instrumento às pessoas aí designadas, foi a Autora, a “Associação de Piedade e Beneficência Pou Chai Sim Iun” ou Kun Iam Tong”, tendo a participação do Sr. (A) na outorga da mencionada procuração ficado restringida à assinatura da mesma como seu representante mas apenas para outorga daquele acto, o que foi certificada pelo respectivo notário.

1.3. Improcede, pois, esta pretensa excepção, sem que se corrija a recorrente na indicação do direito aplicável, já que as normas processuais

aplicáveis respeitantes aos pressupostos processuais aplicáveis ao caso são as do Código de processo Civil pré-vigente, já não assim as relativas ao recurso e sua tramitação, tal como decorre do artigo 2º, n.º 1 e 6-a) do Dec.-Lei n.º 55/99 de 8 de Out.

## **2. Compatibilidade do pedido com a Lei Básica**

Há uma questão que deve ser analisada previamente e cujo conhecimento, embora não suscitado pelas partes, se impõe, na medida em que pode impedir ou fazer extinguir os efeitos aquisitivos pretendidos e que se pretendem ver reconhecidos nesta acção.

Prende-se essa questão com a compatibilidade do direito real sobre o mencionado prédio que se pretende integrante de propriedade privada com as disposições da Lei básica, em particular, com o seu artigo 7º. É que, como está bem de ver, se se entender que a restrição contida naquele preceito abarca a situação presente, se o terreno em causa é propriedade do Estado, tal facto obviará à procedência do pedido formulado na acção em qualquer das suas vertentes.

Na verdade, no novo quadro constitucional operado a partir da entrada em vigor da Lei Básica que prevê, no artigo 7º, que todos os terrenos passam a ser propriedade do Estado, com excepção dos que integram o domínio privado pertencente aos particulares, deixa de ser possível a aquisição por usucapião do domínio útil a que se refere o

artigo 5º, n.º 4 da Lei de Terras ou a sua constituição por qualquer outra forma.

Esta foi a conclusão que se tira do recente acórdão deste Tribunal (também por nós tiramos), no processo n.º 316/2004, de 17 de Fevereiro.

Dispõe o artigo 7º da Lei Básica que:

*“Os solos e os recursos naturais na Região Administrativa Especial de Macau são propriedade do Estado, salvo os terrenos que sejam reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau é responsável pela sua gestão, uso e desenvolvimento, bem como pelo seu arrendamento ou concessão a pessoas singulares ou colectivas para uso ou desenvolvimento. Os rendimentos daí resultantes ficam exclusivamente à disposição do Governo da Região Administrativa Especial de Macau.”<sup>1[1]</sup>(sub. nosso)*

---

<sup>1[1]</sup> Daqui concordamos com o Dr Chan Kuang Seng, que tinha elaborado uma tradução mais literal da correspondente versão chinesa, como se refere no seu texto “A propriedade e as terras no contexto da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau,” in BFD da Univ. De Macau, ano III, n.º7, 1999, 156, a tradução da parte sublinhada seria:

*“Os solos e os recursos naturais na Região Administrativa Especial de Macau são propriedade do Estado, salvo os terrenos que já tenham sido reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da Região Administrativa e Especial de Macau”.*

Para a solução da questão ora em causa, importa saber se os prédios em litígio estão no mesmo alinha de “salvo” definida neste artigo 7º da Lei Básica.

Há três fracções das questões que devem ser demarcadas:

- O âmbito de propriedade privada;
- A relevância do momento do estabelecimento da RAEM; e
- Reconhecimento legal como propriedade privada.

## **2.1. Propriedade privada**

**2.1.1.** A Lei de Terras (LT), Lei 6/80/M, de 5 de Julho, com à redacção dada pela Lei n.º 2/94/M, de 4 de Julho, no seu artigo 1º, sob o título "Distinção de terrenos segundo o seu regime jurídico" faz a seguinte distinção:

*"Os terrenos de Macau podem distinguir-se em terrenos do domínio público do Território, terrenos do seu domínio privado e terrenos de propriedade privada".*

Pertencem ao domínio público os terrenos como tais considerados por lei e sujeitos ao respectivo regime jurídico (idem, artigo 2º), enumerando o Código Civil de 1999 os bens que integram tal domínio (artigo 193º, n.º 3).

Dispõe o artigo 193º do Código Civil que:

“ ...

2. *Consideram-se, porém, fora do comércio todas as coisas que não podem ser objecto de direitos privados, tais como as que se encontram no domínio público.*

3. *São bens do domínio público:*

a) *As estradas e praias;*

b) *Os canais, lagoas e cursos de água navegáveis ou flutuáveis, com os respectivos leitos;*

c) *As camadas aéreas superiores ao território acima do limite reconhecido ao proprietário ou superficiário;*

d) *Os jazigos minerais, as nascentes de água mineromedicinais, as cavidades naturais subterrâneas existentes no subsolo, com excepção das rochas, terras comuns e outros materiais habitualmente usados na construção;*

e) *Os terrenos e outros bens, como tais classificados em legislação especial.*

Defendia Castro Mendes<sup>2[2]</sup> que o domínio público se caracteriza pelos poderes directos e imediatos sobre bens de que o Estado é titular enquanto munido de "imperium", o que desde logo releva para fins de exclusão da possibilidade de apropriação privada à luz do que dispõe o artigo 193º do Código Civil.

---

<sup>2[2]</sup> - *In Teoria Geral do Direito Civil*, 1979, II, 181

No nº 1 do artigo 5º da mesma lei são enunciados os requisitos para que um terreno da RAEM esteja sujeito ao regime de propriedade privada :

*“Consideram-se sujeitos ao regime de propriedade privada os terrenos sobre os quais tenha sido constituído definitivamente um direito de propriedade por outrem que não as pessoas colectivas de direito público”.*

E, usando um critério de exclusão, o artigo 6º, n.º 1 da LT estipula que *“Pertencem ao domínio privado do Território os terrenos que não devam ser considerados de domínio público ou de propriedade privada”.*

Domínio privado do Estado é o conjunto de bens afectos ao Estado despido de poderes de autoridade, ou seja, afectos em termos de direito privado e inseridos no comércio jurídico correspondente.<sup>3[3]</sup> Dele fazem parte os bens susceptíveis de disposição nos termos comuns, mas o facto de estarem no comércio jurídico privado não obsta a que a lei estabeleça a possibilidade de restrições à sua alienação, donde decorre a distinção entre domínio privado disponível ou indisponível, diferença esta que normalmente assenta na afectação ou não a um determinado serviço público ou fins de utilidade pública.

E quanto ao regime aplicável previa o artigo 1304º do C. Civil de 1966, actual 1228º, que "o domínio das coisas pertencentes ao Estado (território de Macau) ou a quaisquer outras pessoas colectivas públicas está igualmente sujeito às disposições deste Código em tudo o que não

---

<sup>3[3]</sup> - Menezes Cordeiro *in* Dtos. Reais, 1979, 178.

for especialmente regulado e não contrarie a natureza própria daquele domínio".

Como dizia Marcelo Caetano <sup>4</sup> [4] "se existe um regime administrativo do domínio privado para proteger os interesses públicos confiados à pessoa colectiva a que ele pertence, é indispensável tê-los presentes e tomá-los em conta ao preencher as lacunas daquele regime...".

A Lei de Terras compõe uma outra figura – o terreno vago. Previa o artigo 7º e 9º que:

*"Art. 7 (Terrenos vagos)*

*1. Consideram-se terrenos vagos os que, não tendo entrado definitivamente no regime de propriedade privada ou de domínio público, não tenham ainda sido afectados, a título definitivo, a qualquer finalidade pública ou privada.*

*2. Os terrenos vagos integram-se no domínio privado do Território, podendo vir a ser afectados ao domínio público ou ser concedidos nos termos admitidos por lei.*

*Artigo 9º (Direitos do Território sobre os terrenos vagos)*

*Em relação aos terrenos vagos, o Território pode designadamente:*

---

<sup>4</sup>[4] - in Man. de Dto Administrativo, pág. 963

- a) *Dispôr deles, nos termos desta lei e demais legislação aplicável;*
- b) *Utiliza-los na construção de edifícios para a instalação de serviços públicos e habitação do respectivo pessoal;*
- c) *Destina-los a participação em sociedades de economia mista;*
- d) *Aproveitar os seus produtos, observadas as normas que disciplinam as várias formas de utilização.*

**2.1.2.** Por outro lado, não havendo registo, a lei fazia presumir o aforamento do prédio urbano desde que não houvesse título de aquisição ou registo deste, ou prova do pagamento do foro e a sua posse por particular perdurasse por mais de vinte anos, estabelecendo a lei que o domínio útil é adquirível por usucapião - art. 5º, nº4 da Lei de Terras.  
5[5]

É verdade que se pressupunha que são prédios de domínio privado e susceptíveis de serem adquiridos por usucapião, entendida esta como um modo de aquisição originária de direitos reais, pela transformação em jurídica duma situação de facto, de uma mera aparência, em benefício daquele que exerce a gestão económica da coisa.<sup>6[6]</sup>

---

<sup>5[5]</sup> Era já este o entendimento consagrado na jurisprudência dos Tribunais de Macau - Ac. do TSJ 23/93, 17/93, 67/93, 122/95 entre outros.

<sup>6[6]</sup> - P. Lima e A. Varela *in* C. C. Anotado, artº 1287º

E se a questão se podia colocar em sede da propriedade perfeita já quanto ao domínio útil parecia não restarem quaisquer dúvidas até 20 de Dezembro de 1999, especialmente com a consagração expressa introduzida pela lei 2/94/M de 4/7.

Na verdade, os bens imóveis em Macau podem pertencer ao domínio público do Território, ao domínio privado deste ou à propriedade privada, consagrada esta no supra-citado artigo 5º da lei de Terras.

Seguindo o texto do artigo 6º da Lei de Terras, só depois de verificar que os prédios se não integram na propriedade privada é possível considerá-los de domínio privado do Território.

E quanto a este ponto também não restavam quaisquer dúvidas de que o domínio útil dos prédios em causa entrava no domínio da propriedade privada, desde logo, face à própria presunção de aforamento decorrente do art. 5º da Lei de Terras e, sempre, quando fosse o caso, pela afectação económica privada e por particulares.

Nos termos primitivos do artigo 8º da LT não era permitida a aquisição por usucapião dos terrenos do domínio público ou do domínio privado da RAEM. Este princípio veio no entanto, como acima se disse, a sofrer expressamente uma excepção, introduzida pela Lei n.º 2/94/M, com expressão no próprio artigo 8º - "Sem prejuízo do disposto no artigo 5º" - e nos nºs 3 e 4 introduzidos nesse artigo 5º pela mesma lei, os quais se transcrevem:

"Artigo 5º

(Propriedade privada)

3. *O domínio útil de prédio urbano objecto de concessão por aforamento pelo Território é adquirível por usucapião nos termos da lei civil.*

4. *Não havendo título de aquisição ou registo deste, ou prova do pagamento de foro, relativo a prédio urbano, a sua posse por particular, há mais de vinte anos, faz presumir o seu aforamento pelo Território e que o respectivo domínio útil é adquirível por usucapião nos termos da lei civil".*

Visava-se dessa forma proteger os interesses dos particulares e igualmente os do Território, estipulando que a posse de prédio urbano, não titulado ou registado, fazia presumir a propriedade do domínio útil a favor do respectivo possuidor e era, por tal, usucapível, nos termos do direito civil. Isto, quer o prédio tivesse ou não sido efectivamente aforado pelo Território, e assim tivesse ou não havido desdobramento da propriedade plena em domínio directo e domínio útil.

Em princípio, não era, pois, admitida a aquisição por usucapião de quaisquer direitos reais sobre os terrenos do domínio público e do domínio privado do Território de Macau (artigo 8º). Mas esta proibição, que era absoluta no texto original do artigo 8º da LT, passou a ter a excepção introduzida no n.º 4 do seu artigo 5º pela Lei n.º 2/94/M, de 4 de Julho.

A este propósito, é útil relembrar o que a esse propósito diz o Dr.

Gonçalves Marques<sup>7[7]</sup>:

"Portanto, nos casos em que existam prédios urbanos sem título de aquisição ou sem o indício de concessão por aforamento, que é a prova do pagamento do foro, dá-se valor à posse por particular, por mais de vinte anos, mas só para ter o efeito legal de usucapião do domínio útil.

"Para isso, presume-se que há uma situação de aforamento. Isto, manifestamente, para não se admitir a usucapião da propriedade, porque, então, o Território não teria mais poderes sobre o terreno, poderes que, como a seguir vamos ver, ainda são muitos no aforamento especializado da LT.

"E nesta solução do legislador prevaleceu a orientação de que os terrenos sem título formal de atribuição a um particular estão no domínio privado do Território."

Perante este ordenamento jurídico previamente vigente, pode um titular possuidor de um terreno vago de mais de vinte anos adquirir o domínio útil desse.

Esta situação jurídica veio a sofrer a alteração substancial em consequência do estabelecimento da Região Administrativo Especial de Macau da República Popular da China e a a entrada em vigor simultaneamente a Lei Básica e a Lei de Reunificação.

---

<sup>7[7]</sup> - Lições de Dtos Reais, Faculdade de Direito da Universidade de Macau, 234

## **2.2. Relevância do momento de estabelecimento da RAEM**

Na situação dos autos, em que a A. propôs a acção pedindo a declaração do seu direito de propriedade, ou, subsidiariamente, a declaração de titular do domínio útil sobre o aludido prédio, antes da entrada em vigor da Lei Básica, ser-lhe-ão aplicáveis as conclusões acima expendidas?

Poder-se-ia dizer que, embora a lei disponha para o futuro, tal proibição não deixaria de operar perante uma situação ainda não reconhecida aquando da sua entrada em vigor?

Noutra perspectiva, pode-se considerar que o interessado se moveu antes daquela Lei, não sendo por culpa sua que o seu direito não foi declarado em tempo?

Como é um facto notório, o estabelecimento da RAEM é um acontecimento que conduza uma alteração substancial do Regime constitucional através da aprovação da Lei Básica.

Sobre esta questão de alteração do ordenamento jurídico de Macau verificada com o seu retorno à República Popular da China, o Tribunal de Última Instância da RAEM tinha uma excelente passagem, no acórdão de 26 de Setembro de 2001 do processo nº 7/2001, que não recusaríamos de transcrever no seguinte e subscrevê-la:

“O ordenamento jurídico anterior ao retorno de Macau à China compreende as leis, os decretos-leis, os regulamentos administrativos e demais

actos normativos, dos quais uns foram produzidos pelos órgãos legislativos locais, enquanto outros eram diplomas portugueses produzidos pelas autoridades competentes de Portugal ou produzidos pelas mesmas especialmente para Macau ou para outros antigos territórios ultramarinos portugueses.

No dia 31 de Março de 1993, a Assembleia Popular Nacional da República Popular da China aprovou a Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau que foi promulgada no mesmo dia pelo decreto do Presidente da República Popular da China e entrou em vigor no dia 20 de Dezembro de 1999, no mesmo dia do estabelecimento da RAEM.

Elaborada pela Assembleia Popular Nacional segundo as disposições do art.º 31.º da Constituição da República Popular da China, a Lei Básica constitui a lei constitucional da RAEM e a base de todos os seus sistemas e políticas. Nenhuma lei, decreto-lei, regulamento administrativo ou outro acto normativo da RAEM pode contrariar a Lei Básica. (art.º 11.º, n.º 2 da Lei Básica).

Nos termos do art.º 18.º da Lei Básica, além desta Lei e as leis nacionais indicadas no seu Anexo III, as leis em vigor na RAEM são as leis previamente vigentes em Macau, conforme previsto no art.º 8.º, bem como as leis produzidas pelo órgão legislativo da RAEM.

E o art.º 8.º da Lei Básica estipula:

“As leis, os decretos-leis, os regulamentos administrativos e demais actos normativos previamente vigentes em Macau mantêm-se, salvo no que contrariar esta Lei ou no que for sujeito a emendas em conformidade com os procedimentos legais, pelo órgão legislativo ou por outros órgãos competentes da Região Administrativa Especial de Macau.”

Isto quer dizer que, nenhuma lei ou outro acto normativo da RAEM pode contrariar a Lei Básica e que, em princípio, as leis previamente vigentes em Macau que contrariem a Lei Básica não podem ser mantidas na RAEM.

As referidas disposições são semelhantes às da Declaração Conjunta do Governo da República Popular da China e do Governo da República Portuguesa sobre a Questão de Macau (a seguir, abreviada como Declaração Conjunta). O número 2, al. (4) deste documento estipula: “Os actuais sistemas social e económico em Macau permanecerão inalterados, bem como a respectiva maneira de viver; as leis vigentes manter-se-ão basicamente inalteradas. ...” Daí se verifica claramente que, diferentemente do que acontece com os sistemas social e económico e a maneira de viver, adopta-se um princípio de “manter-se-ão basicamente inalterados” na transição do sistema jurídico previamente existente, o que implica que haveriam alterações em certo grau.

Na verdade, entre as leis previamente vigentes em Macau, encontravam-se tanto as produzidas pelos órgãos legislativos locais como as portuguesas elaboradas pelas autoridades competentes de Portugal. Como Macau, com o seu retorno, tornou-se numa região administrativa especial da República Popular da China, as leis portuguesas anteriormente aplicáveis a Macau não podem permanecer aplicáveis à RAEM por razão da soberania. E as leis produzidas pelos órgãos legislativos de Macau também não podem ser adoptadas como leis da RAEM, caso reflectam o exercício por Portugal do poder de administração sobre Macau ou contrariem os sistemas previstos na Lei Básica. Eis uma alteração necessária verificada na vertente do ordenamento jurídico em conformidade com a transformação do estatuto político de Macau.

Sobre o tratamento das leis previamente vigentes em Macau, estipula o art.º 145.º, n.º 1 da Lei Básica:

“Ao estabelecer-se a Região Administrativa Especial de Macau, as leis anteriormente vigentes em Macau são adoptadas como leis da Região, salvo no que seja declarado pelo Comité Permanente da Assembleia Popular Nacional como contrário a esta Lei. Se alguma lei for posteriormente descoberta como contrária a esta Lei, pode ser alterada ou deixa de vigorar, em conformidade com as disposições desta Lei e com os procedimentos legais.”

Em 31 de Outubro de 1999, o Comité Permanente da Assembleia Popular Nacional adoptou a decisão relativa ao tratamento das leis previamente vigentes em Macau de acordo com o disposto no art.º 145.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau da República Popular da China:

“1. As leis, os decretos-leis, os regulamentos administrativos e demais actos normativos previamente vigentes em Macau são adoptados como lei da Região Administrativa Especial de Macau, salvo no que contrariam a Lei Básica.

2. A legislação previamente vigente em Macau enumerada no Anexo I da presente decisão, contraria a Lei Básica e não é adoptada como lei da Região Administrativa Especial de Macau.

3. A legislação previamente vigente em Macau enumerada no Anexo II da presente decisão, contraria a Lei Básica e não é adoptada como lei da Região Administrativa Especial de Macau. Todavia, enquanto não for elaborada nova legislação, pode a Região Administrativa Especial de Macau tratar as questões nela reguladas de acordo com os princípios contidos na Lei Básica, tendo por referência as práticas anteriores.

4. As normas legais previamente vigentes em Macau enumeradas no Anexo III da presente decisão, contrariam a Lei Básica e não são adoptadas como lei da Região Administrativa Especial de Macau.

5. A legislação previamente vigente em Macau que for adoptada como lei da Região Administrativa Especial de Macau, quando aplicada depois de 20 de Dezembro de 1999, deve sofrer as necessárias alterações, adaptações, restrições ou excepções, a fim de se conformar com o estatuto de Macau após a reassunção do exercício da soberania pela República Popular da China e com as disposições relevantes da Lei Básica.

Para além dos princípios acima referidos, a legislação previamente vigente em Macau deve ainda observar o seguinte:

(1) O preâmbulo e a parte com assinaturas não são ressalvados, não fazendo parte integrante da legislação da Região Administrativa Especial de Macau.

(2) Sempre que a legislação previamente vigente em Macau contenha disposições relativas a assuntos externos da Região Administrativa Especial de Macau que não estejam em conformidade com as leis nacionais aplicáveis à Região Administrativa Especial de Macau, prevalecem estas últimas, devendo a primeira conformar-se com os direitos e as obrigações que o Governo Popular Central goze ou assuma a nível internacional.

(3) As normas legais que concedam a Portugal tratamento preferencial não são mantidas, salvo as de reciprocidade entre Macau e Portugal.

(4) As normas legais relativas ao direito de propriedade sobre terrenos são interpretadas nos termos do artigo 7.º da Lei Básica.

(5) As normas legais que atribuam valor jurídico superior à língua

portuguesa em detrimento da língua chinesa, devem ser interpretadas como atribuindo igual estatuto oficial a ambas as línguas. Os preceitos que imponham o uso exclusivo do português ou o uso simultâneo do português e do chinês devem ser adaptados nos termos previstos no artigo 9.º da Lei Básica.

(6) As normas legais reguladoras de qualificações profissionais ou de habilitações para o exercício de uma profissão, que sejam consideradas injustas pelo facto de Macau ser administrado por Portugal, podem, antes da sua alteração pela Região Administrativa Especial de Macau, ser aplicadas transitoriamente, tendo em consideração o preceituado no artigo 129.º da Lei Básica.

(7) As normas legais reguladoras do estatuto e funções dos funcionários e agentes públicos portugueses e estrangeiros, recrutados ao exterior, devem ser interpretadas nos termos do artigo 99.º da Lei Básica.

(8) As normas legais que contenham remissões para legislação portuguesa, desde que não ponham em causa a soberania da República Popular da China e não violem o disposto na Lei Básica, podem, transitoriamente, antes da sua alteração pela Região Administrativa Especial de Macau, continuar a ser aplicadas.

6. Na interpretação e aplicação de designações ou expressões constantes de legislação previamente vigente em Macau, que seja adoptada como lei da Região Administrativa Especial de Macau nos termos do ponto n.º 5, deve observar-se os princípios de substituição previstos no Anexo IV da presente decisão, salvo se do contexto resultar o contrário.

7. No futuro, caso se verifique existir incompatibilidade entre a Lei Básica e legislação previamente vigente em Macau que seja adoptada como lei da

Região Administrativa Especial de Macau, pode a legislação em causa ser alterada ou revogada, nos termos do disposto na Lei Básica e de acordo com os procedimentos legais.

A legislação portuguesa previamente vigente em Macau, incluindo a elaborada por órgãos de soberania de Portugal exclusivamente para Macau, deixa de vigorar na Região Administrativa Especial de Macau no dia 20 de Dezembro de 1999.”

A Comissão dos Assuntos Jurídicos do Comité Permanente da Assembleia Popular Nacional expôs a justificação ao apresentar o projecto da referida decisão:

Em princípio, de entre a legislação previamente vigente em Macau, as leis ou outros actos normativos que contrariam a Lei Básica não são adoptados como lei da RAEM. Entre estes, uns encarnam a administração portuguesa em Macau enquanto outros são contrários directamente ao sistema político e outros sistemas estipulados pela Lei Básica, sendo todo o seu texto impossível de ser adoptado como lei da RAEM.

Algumas leis previamente vigentes contrariam, no seu todo, a Lei Básica, não devendo ser adoptadas como leis da RAEM. Entretanto, como tais leis regulam matéria e esfera bastante ampla e têm forte continuidade, relacionando-se com a sucessão de direitos e deveres concretos, uma simples anulação afectaria a transição de Macau sem sobressaltos. Por isso, tais leis não são adoptadas como leis da RAEM, mas, enquanto não for elaborada nova legislação, a RAEM pode tratar as questões nelas reguladas de acordo com os princípios contidos na Lei Básica, tendo por referência as práticas anteriores.

Quando as leis previamente vigentes não contrariam, em seu conjunto, a

Lei Básica, mas parte de suas disposições a contrariam, tais leis podem ser adaptadas como leis da RAEM depois de excluídas as disposições acima referidas.

Após o estabelecimento da RAEM, foi elaborada a Lei de Reunificação de acordo com a referida decisão, reflectindo os princípios de os sistemas e políticas da RAEM se fundamentarem na Lei Básica e da transição condicional das leis previamente vigentes em Macau.

Dispõe o art.º 3.º, n.ºs 1 a 4 da Lei de Reunificação:

“1. As leis, os decretos-leis, os regulamentos administrativos e demais actos normativos previamente vigentes em Macau são adoptados como legislação da Região Administrativa Especial de Macau, salvo no que contrariarem a Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau.

2. A legislação previamente vigente em Macau, enumerada no Anexo I da presente lei, contraria a Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e não é adoptada como legislação da Região Administrativa Especial de Macau.

3. A legislação previamente vigente em Macau, enumerada no Anexo II da presente lei, contraria a Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e não é adoptada como legislação da Região Administrativa Especial de Macau. Todavia, enquanto não for elaborada nova legislação, pode a Região Administrativa Especial de Macau tratar as questões nela reguladas de acordo com os princípios contidos na Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, tendo por referência as práticas anteriores.

4. As normas legais previamente vigentes em Macau, enumeradas no Anexo III da presente lei, contrariam a Lei Básica da Região Administrativa

Especial de Macau e não são adoptadas como legislação da Região Administrativa Especial de Macau.”

Sobre as leis previamente vigentes em Macau e adoptadas como leis da RAEM, determina o art.º 3.º, n.º 5 da Lei de Reunificação:

“5. A legislação previamente vigente em Macau que for adoptada como legislação da RAEM, quando aplicada depois de 20 de Dezembro de 1999, deve sofrer as necessárias alterações, adaptações, restrições ou excepções, a fim de se conformar com o estatuto de Macau após a reassunção do exercício da soberania pela República Popular da China e com as disposições relevantes da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau.”

Dispõe ainda o n.º 3 do art.º 4.º da Lei de Reunificação:

“3. No futuro, caso se verifique existir incompatibilidade entre a Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e legislação previamente vigente em Macau que seja adoptada como legislação da Região Administrativa Especial de Macau, pode a legislação em causa ser alterada ou revogada, nos termos do disposto na Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e de acordo com os procedimentos legais.”

Segundo a Lei de Reunificação, com excepção da enumerada nos Anexos I, II e III da Lei de Reunificação que contraria a Lei Básica, a legislação previamente produzida pelos órgãos legislativos de Macau é adoptada como legislação da RAEM, sendo integrada no seu ordenamento jurídico. Tendo sido produzida antes do retorno de Macau e durante a administração portuguesa, a legislação produzida pelos órgãos legislativos de Macau e adoptada como legislação da RAEM, quando aplicada após o retorno de Macau, deve sofrer alterações, adaptações, restrições ou excepções para corresponder ao novo

estatuto político de Macau e às disposições concernentes da Lei Básica. No futuro, caso se verifique existirem contradições entre a Lei Básica e legislação previamente produzida pelos órgãos legislativos de Macau que seja adoptada como legislação da RAEM, tal legislação não poderia permanecer no ordenamento jurídico da RAEM e deve ser alterada ou revogada nos termos do disposto na Lei Básica e de acordo com os procedimentos legais.

Em relação às leis portuguesas previamente vigentes em Macau, a Lei de Reunificação determina no seu art.º 4.º, n.º 4:

“4. A legislação portuguesa previamente vigente em Macau, incluindo a elaborada por órgãos de soberania de Portugal exclusivamente para Macau, deixa de vigorar na Região Administrativa Especial de Macau a partir do dia 20 de Dezembro de 1999.”

Por seu lado, o art.º 4.º, n.º 1, al. 8) determina:

“8) As normas legais que contenham remissões para legislação portuguesa, desde que não ponham em causa a soberania da República Popular da China e não violem o disposto na Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, podem, transitoriamente, antes da sua alteração pela Região Administrativa Especial de Macau, continuar a ser aplicadas na Região Administrativa Especial de Macau.”

Após a reassunção do exercício da soberania sobre Macau pela República Popular da China, por causa da soberania, as leis portuguesas previamente vigentes em Macau deixaram de vigorar na Região Administrativa Especial de Macau. Mas, em certas leis previamente vigentes em Macau adoptadas como legislação da Região Administrativa Especial de Macau há normas de remissão para a legislação portuguesa. Para evitar a situação de aparecer demasiado

vácuo jurídico no momento do estabelecimento da RAEM, se a legislação portuguesa para a qual se remete não prejudica a soberania da República Popular da China nem contraria o disposto na Lei Básica, pode servir de disposição transitória, continuando a ser aplicada como referência, antes da alteração de tais normas.

Daí pode-se ver que as leis previamente vigentes em Macau, para poderem ser adoptadas como lei da RAEM e continuar a produzir efeitos, têm de estar em conformidade com o estatuto de Macau sobre que a República Popular da China reassumiu o exercício da soberania, assim como o disposto na Lei Básica, não podendo a contrariar. Em consequência disso, não se trata de uma transição jurídica completa e incondicional, mas sim, de uma transição jurídica condicional e selectiva que tem por critério a Lei Básica. Entre o ordenamento jurídico previamente existente em Macau e o actual da RAEM, existe diferença de princípios que deve ter em atenção na aplicação das leis, em particular das leis previamente vigentes em Macau.”

Nesta conformidade, não podemos simplesmente empregar a regra de aplicação da lei no tempo ou sucessão das leis para a devida adaptação das lei aplicáveis. No fundo, não terá outra solução senão a aplicação imediata da Lei Básica. Se não, estamos perante uma situação de criar um regime jurídico que a Lei Básica não pretende criar ou deixou de prever.

Quer dizer a aplicação das leis para os presentes casos deve adaptar-se com a respectiva “disposição constitucional na Lei Básica”, tal como da consideração do referido Acórdão do Venerando Tribunal de

## Última Instância:

“Não se trata de uma questão de mera sucessão de leis aplicáveis. Se não houvesse o retorno de Macau, o seu estatuto político e ordenamento jurídico não se alterariam ...

... ..

Não se pode deixar de reconhecer o facto de que a RAEM se fundou no dia 20 de Dezembro de 1999 e a Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau da República Popular da China e a Lei de Reunificação, que entraram em vigor no mesmo dia, procederam à alteração de princípios do sistema jurídico previamente vigente, adaptando-o ao novo estatuto político da RAEM. Sob o princípio de manter as leis basicamente inalteradas e tendo a Lei Básica como critério, o ordenamento jurídico previamente existente transita, de forma condicional e selectiva, para o ordenamento jurídico da RAEM. O que ocorre não é uma sucessão de leis em situação normal, mas sim, uma mudança de princípios de todo o ordenamento jurídico. As leis previamente vigentes que estão em desconformidade com os princípios do novo ordenamento não são adoptadas nem podem permanecer aplicáveis. Num ordenamento jurídico, não se pode aceitar a verificação de um novo facto jurídico, não se pode aplicar uma lei previamente vigente contrária aos seus princípios sob o pretexto da sucessão comum de leis. Os problemas relativos à aplicação de lei decorrentes da transição do ordenamento jurídico previamente existente de Macau para o da RAEM, não podem ser solucionados segundo o princípio da sucessão comum de leis, mas sim, e antes de mais nada, sob o pressuposto de não contraria a Lei

Básica da Região Administrativo Especial de Macau.

É possível que esta transição, raramente vista, de ordenamento jurídico prejudique a certeza e a segurança de certas situações jurídicas, mas isto é inevitável na mudança do estatuto político de Macau.

...

A Transição do sistema judicial previamente existente em Macau observa igualmente o princípio de transição condicional. Para se manter, o sistema judicial previamente existente, incluindo os diversos procedimentos judiciais e actos processuais, tem de estar em conformidade com a Lei Básica, a Lei de Reunificação e outros diplomas aplicáveis, em particular a Lei de Bases da Organização Judiciária, o que representa ao estatuto da Lei Básica de lei constitucional no ordenamento jurídico da RAEM e o princípio de que a Lei Básica constitui a base de todos os sistemas e políticas da RAEM.”

No presente caso, está em causa um pedido já deduzido antes do estabelecimento da RAEM, e decorrendo os actos processuais, sem ter tido decisão final transitado em julgado, viu-se alterado o sistema jurídica das terras na Lei Básica.

Tal alteração é significativo para o sistema jurídico da RAEM, de modo que as leis previamente vigentes não podem ser aplicadas por contrariar à Lei Básica.

Segundo a Lei Básica, os terrenos na Região Administrativo Especial de Macau deixou de ter a figura previamente existente de

Terreno vaco, todos estes que integram na esfera jurídica do Estado, excepção dos terrenos cuja propriedade já se tenham reconhecido como privados antes do estabelecimento da RAEM.

Independentemente da abolição do enfiteuse no Código Civil de 1999, não pode, perante o disposto no artigo 7º da Lei Básica, adquirir por usucapião do domínio útil do terreno na parte do domínio privado do Estado (nem pensar em domínio público).

Quer dizer, a disposição do artigo 5º nº 2 da Lei de Terras afigura-se ser uma disposição manifestamente contrária à Lei Básica, que não pode ser mais invocada para a sua aplicação.

Como acima referiu, pode-se verificar frustrada a perspectiva dos interessados na acção e prejudicada a certeza e a segurança de certas situações jurídicas. Tal será inevitável perante esta alteração substancial das circunstâncias da aplicação da lei previamente vigente em Macau antes de estabelecimento da RAEM, mas o presente judicial procedimento não seria sede própria para a sua solução.

Assim, resta saber se o direito da recorrente tinha sido reconhecido legalmente como de propriedade privada.

### **2.3. Reconhecimento legal como propriedade privada**

Quanto a esta questão, o recente acórdão deste Tribunal (também por nós tirado) consignou o seguinte:

“A este propósito, atente-se nas clarividentes reflexões do Dr. Chan Kuong Seng<sup>8[8]</sup>, quando diz «Assim, para os terrenos em relação aos quais ainda não se acha definitivamente reconhecida a sua propriedade como sendo da privada, urge saber se se ainda pode tratar ou pedir legalmente o seu reconhecimento necessário, até antes do dia 20 de Dezembro de 1999.

No caso afirmativo, dar-se-á satisfação aos respectivos pretendentes particulares em prol da tutela da sua "expectativa legítima", que ficarão assim imunes de verem que qualquer eventual demora no processo de reconhecimento do seu direito alegado possa vir a comprometer o êxito do mesmo processo.

Contudo, a letra do texto do artigo 7º da Lei Básica parece não estar a favorecer este entendimento.

É que na letra desta norma se empregou a expressão "salvo os terrenos que sejam reconhecidos ... antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau". Ora, o particípio passado "reconhecido" não parece indiciar que os pedidos de reconhecimento das terras como privadas ainda poderão ser apresentados ou interpostos até antes de 20 de Dezembro de 1999, com o seu tratamento ou resposta a ser dada depois por órgãos competentes da futura Região Administrativa Especial de Macau.

---

<sup>8[8]</sup> - No seu texto “A propriedade e as terras no contexto da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau,” *in* BFD da Univ. De Macau, ano III, n.º7, 1999, 156

Por outro lado, se se atender à redacção do mesmo preceito na versão chinesa da Lei Básica, não é difícil chegarmos à conclusão de que, o que se pretende dizer no artigo 7º será o seguinte: "Os solos e os recursos naturais na Região Administrativa Especial de Macau são propriedade do Estado, salvo os terrenos que já tenham sido reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau", tal como se anotou supra.

Aliás, embora não seja o presente caso, há juristas chineses, nele se inclui nomeadamente o Sr. Doutor Luo XX, que defendem que: como a Assembleia Nacional Popular da República Popular da China aprovou a Lei Básica com base na respectiva versão chinesa, assim, apesar de ambas a versão portuguesa e a versão chinesa da Lei Básica serem oficiais, no caso de "houver diferença no sentido dos termos entre as duas versões, adopta-se o da versão em chinês como critério" (cfr. "a resposta à pergunta 5" constante da pág. 3 da obra Guia da Lei Básica de Macau)<sup>9[9]</sup>, embora saibamos que materialmente, a Constituição da República Portuguesa e o Estatuto Orgânico de Macau são as duas principais fontes de direito para a Lei Básica.

Face ao exposto, afigura-se-nos que os terrenos de Macau, para poderem ser abrangidos na ressalva da 1ª parte do artigo 7º da Lei

---

<sup>9[9]</sup> - Leong Fan, ed. em Março de 1995 por Associação das Ciências Económicas de Macau e

Básica, terão que ver o seu reconhecimento com sendo de propriedade privada efectuado e concluído até antes do dia 20 de Dezembro de 1999.

E nota-se que se ocorrer qualquer caso em que um direito de propriedade privada sobre um terreno em Macau, já devidamente reconhecido segundo a lei antes de 20 de Dezembro de 1999, só conseguir vir a ser apresentado ao registo predial ou ser registado definitivamente depois dessa mesma data, cremos que dado o carácter declarativo do registo predial, a solução mais justa e razoável, e até legal, será a de considerar também o terreno em causa como ainda integrante do regime de propriedade privada sob a alçada do artigo 7º da Lei Básica.»

Esta interpretação que não é apenas literal, sendo que a versão portuguesa comporta ainda este sentido, como abrangendo as situações já anteriormente constituídas e não aquelas que venham a ser reconhecidas após 20 de Dezembro de 1999, conjuga-se com a afirmação geral de que os solos e recursos naturais são propriedade do Estado, competindo ao Governo da Região Administrativa Especial de Macau a responsabilidade pela gestão, uso, desenvolvimento, arrendamento ou concessão das terras do Estado. As pessoas singulares ou colectivas só podem, na qualidade de arrendatárias ou concessionárias das terras do Estado, ter direitos ao uso ou desenvolvimento das mesmas, o que reforça a ideia da manutenção da titularidade dos terrenos nas mãos do Estado, salvo os terrenos já considerados como da propriedade privada antes de 20 de Dezembro de 1999.

Quanto à usucapião do domínio útil a que se refere o artigo 5º, n.º 4 da Lei de Terras, tal previsão normativa terá de ser interpretada com o limite temporal da entrada em vigor da Lei Básica, no sentido de que se não se conseguir usucapi-lo efectivamente antes de 20 de Dezembro de 1999, não mais será possível adquiri-lo a partir dessa mesma data, visto que a Lei Básica só fala, no seu artigo 7º, das possibilidades de arrendamento ou de concessão das terras do Estado na Região Administrativa Especial de Macau.”

De facto, a Lei Básica prevê claramente o titularidade do Estado sobre todos os Terrenos na RAEM que não tinham sido legalmente reconhecidos como propriedade provada antes da data do Estabelecimento da RAEM.

Tal reconhecimento legal, não só prende com o reconhecimento, em conformidade com a lei vigente na altura, como também deve entender um reconhecimento *via* formal legal.

Sem ter verificado o reconhecimento legal da propriedade, independentemente, repetimos, da abolição da aquisição por usucapião, o pedido da recorrida torna-se manifestamente improcedente.

**Decidida esta, fica assim prejudicada a apreciação das questões n.ºs 3, 4, 5 e 6.**

### 3. Da má-fé

3.1. Pretende a recorrida que a Associação contestante e ora recorrente seja condenada como litigante de má fé, porquanto terá apresentado uma versão dos factos deturpada e falsa, em grave violação do dever de verdade e boa fé que se impõe a qualquer parte processual.

Ilustração dessa má fé material é o facto de ter alegado dolosamente que o Templo ou Pagode Kun Iam Tong sempre foi possuído “desde há mais de quatrocentos anos, pelos bonzos do Templo Kun Iam Tong” (sic, vide artigo 46.º da dita peça processual) ou que a referida associação “é tida por todos como única e legítima proprietária do domínio útil do prédio em questão” e que à respectiva “posse pública, ininterrupta e de boa fé exercida ao longo dos séculos pelo conjunto dos bonzos do Templo, sucedeu, desde 1988, a posse exercida por esse mesmo conjunto, desta feita organizado sob a forma de uma associação regularmente constituída como pessoa moral” (sic, vide artigo 71.º da contestação).

Faz relevar o conteúdo das actas de reuniões da Autora, todas elas secretariadas e assinadas pelo Sr. (A), nas quais foi discutido e deliberado por unanimidade, pela Autora, ou seja com o assentimento daquele, entre outros, realizar obras a efectuar no Templo, que era aquela quem decide sobre o destino deste imóvel como uma verdadeira proprietária, reconhecendo o animus da ora recorrida.

Participou inclusive na deliberação que esteve na génese desta

acção, na qual a Autora deliberou a constituição de advogado por forma a regularizar, em termos legais, a situação do imóvel em apreço.

A Associação a que preside e que ele representa teria vindo a juízo alegar uma fantasiosa tese que punha em causa tudo isso quando bem sabia que estava a faltar à verdade, alegando entre outras falsidades que a Autora nem sequer tinha a sua sede efectiva no Templo Kun Iam Tong e que apenas estava autorizada a utilizar uma saleta dentro do mesmo.

Refere ainda outras condutas irregulares tal como o arrolamento de testemunhas como os membros da própria Direcção e não deixa de censurar a conduta relativa à alegação concernente à pretensa irregularidade de patrocínio da parte contrária.

A recorrente contrapõe, em síntese, dizendo que agiu em conformidade com os seus direitos e interesses legítimos, quer na parte das alegações dos factos, sua interpretação e indicação das normas jurídicas aplicáveis, quer no uso dos meios processuais adequados, sendo manifesto concluir que a mesma não litigou de má-fé - dolosamente ou com negligência grosseira.

Importa considerar o que dispunha o artigo 456º do CPC61, aplicável ao caso, havendo que relevar a má fé material e instrumental. Litigante de má-fé é não só o que tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não ignorava, como também o que tiver conscientemente alterado a verdade dos factos ou omitido factos

essenciais e o que tiver feito do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com o fim de conseguir um objectivo ilegal ou entorpecer a acção da justiça ou de impedir a descoberta da verdade.

A censura que ressalta com maior evidência à conduta da recorrente foge ao controlo deste Tribunal, já que atinge os foros da ética deontológica e do respeito pelos colegas da parte contrária, sendo matéria que não deve ser apreciada nesta sede.

Quanto à restante conduta, entende-se que, embora reveladora, por vezes, de desatenções ou falta de domínio das regras processuais (trata-se da invocação de questões já resolvidas pelo caso julgado), tais faltas infelizmente não são tributadas, pelo que têm de ser compreendidas como inseridas no desempenho do mandato conferido, não cabendo a este Tribunal a avaliação do mandato quando ele não ultrapasse a fronteira do razoável ou atinja a raia da ignorância grosseira e reprovável.

No que respeita à pretensa alegação de factos cuja inveracidade não se podia desconhecer, ainda aqui a conduta assacada resulta de desconhecimento ou má interpretação das regras substantivas, compreendendo-se que na defesa dos interesses do constituinte o mandatário interpretasse os factos de forma a entender que a administração da coisa em nome alheio o fosse em nome próprio.

Improcede, pois, o pedido de condenação da recorrente como litigante de má-fé.

3.2. Tal como improcede o pedido de condenação da A., ora recorrida como litigante de má fé, entendendo-se ainda aqui que a parte se limitou a defender a sua posição e o seu ponto de vista jurídico, e não formulou a sua pretensão contra alegem.

#### **IV - DECISÃO**

Pelas apontadas razões, acordam em conceder provimento parcial ao recurso, revogando a decisão que julgou a procedência da acção, nos termos acima consignados.

Custas pela recorrente na proporção 1/5 e pela recorrida na proporção de 4/5.

Macau, RAE, 14 de Julho de 2005

**Choi Mou Pan (Relator) - Lai Kin Hong - João A. G. Gil de Oliveira**  
*(com declaração de voto vencido que junta)*

## **Declaração de voto vencido**

Elaborei o projecto de acórdão no sentido da confirmação da sentença proferida pelo Mmo Juiz Presidente do Tribunal Colectivo.

Subscrevi e subscrevo o entendimento que ora fez vencimento no que respeita à impossibilidade de constituição de novos direitos reais sobre os prédios que à data da entrada em vigor da Lei Básica não integrassem a propriedade privada, na esteira do que acordado foi no acórdão deste Tribunal, no processo n.º 316/2004 de 17 de Fevereiro.

Com todo o respeito pela opinião contrária e na certeza da falibilidade das interpretações que o direito comporta, não acompanho a mui douta e bem elaborada posição que ora fez vencimento, por entender que a restrição resultante do artigo 7º da Lei Básica não se aplica ao caso concreto, reproduzindo aqui a análise feita em sede de questão prévia, a propósito dessa matéria, aquando da elaboração do meu projecto.

I. Assim, importaria indagar da **natureza da acção, produção de efeitos e compatibilidade do pedido formulado nesta acção em concreto com a Lei Básica**

1. Estabelecido o princípio de que a Lei Básica, ao prever que todos os terrenos passam a ser propriedade do Estado, com excepção dos que integram a propriedade privada (domínio privado pertencente aos particulares), não permite a constituição do domínio útil por qualquer dos

meios legalmente admissíveis para a sua constituição sobre os terrenos do seu domínio privado - o que era admissível até à entrada em vigor daquela Lei Fundamental -, **põe-se então a questão de saber se nas situações de pré-constituição, à data da entrada em vigor daquela Lei, ainda que não declarada, daquele direito, tal obstáculo também se deve observar.**

Concretizando esta *vexata quaestio*: Na situação dos autos, em que a A. propôs a acção pedindo a declaração do seu direito de propriedade, ou, subsidiariamente, a declaração de titular do domínio útil sobre o aludido prédio, antes da entrada em vigor da Lei Básica, ser-lhe-ão aplicáveis as conclusões acima expendidas?

Empiricamente, poder-se-ia dizer que embora a lei disponha para o futuro, tal proibição não deixaria de operar perante uma situação ainda não reconhecida aquando da sua entrada em vigor.

Noutra perspectiva, sempre se pode considerar que o interessado se moveu antes daquela Lei, não sendo por *culpa* sua que o seu direito não foi declarado *em tempo*.

2. A resposta passa pela dilucidação de duas questões: aplicação da lei no tempo e natureza da acção em causa.

Sobre a primeira das questões, o postulado geral básico no domínio da aplicação das normas constitucionais no tempo, embora os cânones gerais sobre a aplicação das normas no tempo caibam plenamente neste domínio, é o postulado da função genética ou modeladora do

ordenamento jurídico estatal que possui a Lei Básica, enquanto mini Constituição da RAEM. As normas constitucionais projectam-se sobre todo o sistema jurídico, sobre as normas e os actos que o dinamizam, sobre o poder e a comunidade política, impregnando-os dos seus valores e critérios e trazendo-lhes um novo fundamento de validade ou autoridade.<sup>10</sup>

Em sede do regime geral, o art. 11º do C. Civil dispõe: “1. *A lei só dispõe para o futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia retroactiva, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular.*

2. *Quando a lei dispõe sobre as condições de validade substancial ou formal de quaisquer factos ou sobre os seus efeitos, entende-se, em caso de dúvida, que só visa os factos novos; mas, quando dispuser directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor.”*

Não obstante as dificuldades de interpretação da norma em causa, aquela que nos aparece como das mais cristalinas é a que se traduz nas seguintes palavras de Inocêncio Galvão Telles<sup>11</sup>: “O enunciado do artigo 12º (respeitante ao Código Civil pré vigente com igual redacção) não é por si suficiente. Quando se deverá dizer que a lei dispõe directamente sobre o conteúdo das relações jurídicas, abstraindo dos

---

<sup>10</sup> - Jorge Miranda, Teoria do Estado e da Constituição, 2002, 664

<sup>11</sup> - Dto das Sucessões, 1978, pág. 285

factos que lhe deram origem? Como discriminar as hipóteses em que os efeitos pendentes ou futuros são vistos em ligação com os factos, sua causa, e aquelas outras em que são olhados em si, no seu próprio conteúdo?

O artigo 12º não fornece a resposta, não apresenta um critério orientador. Esse critério tem de ser determinado doutrinariamente. Penso que o critério exacto é dado pela distinção atrás formulada entre situações jurídicas instantâneas e situações jurídicas duradouras. São as segundas que se traduzem num exercício continuado ou periódico, as visadas afinal na 2ª parte do nº 2 do artigo 12º. Pela sua permanência maior ou menor, elas escapam, quanto ao futuro, à lei antiga, entrando na órbita da lei nova. É a lei nova que define a partir da sua vigência o conteúdo dos poderes do proprietário ou do tutor ou do cabeça de casal, etc.“

Perante isto, há que relevar esta interpretação que apontaria no sentido de que o conteúdo do direito real anteriormente estabelecido passaria a ser regido pela lei nova, enquanto no que respeita à constituição do direito *tempus legis regit*.

Aliás, o próprio texto da lei Fundamental, no seu artigo 7º, ressalva “*os terrenos que sejam reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau.*”

Donde se proibirem novas constituições de direitos sobre os terrenos excluídos da propriedade privada que até aí comportassem a sua aquisição pelos particulares, o mesmo é dizer, os terrenos, até aí, do domínio privado do Território.

3. Posto isto, a questão centra-se agora em saber qual o momento em que determinado terreno passou a ser considerado propriedade privada. Face à Lei Básica, só se respeitam as constituições de propriedade privada sobre os terrenos existentes na RAEM até 19 de Dezembro de 1999.

Importa então indagar da natureza das acções declarativas em que se pede o reconhecimento de um direito real, tal como no caso dos autos e no que a estes interessa, em que o pedido se funda na aquisição por usucapião. Isto é, importa saber qual é o facto constitutivo do direito real por prescrição aquisitiva, se é a posse e o mero decurso do prazo ou se é a sentença que constitui o direito na ordem jurídica.

Poder-se-ão configurar diversas situações distintas: uma em que a acção tenha sido interposta antes da entrada em vigor da Lei Básica com sentença transitada reconhecendo o direito antes dessa data; outra em que a acção tenha sido interposta depois da entrada em vigor da Lei Básica; outra em que a acção tenha sido interposta antes da entrada em vigor da Lei Básica sem sentença antes dessa data, mas com o prazo da usucapião já completado àquela data (*situação dos autos*).

Neste tipo de acções o que se pretende ver reconhecido é o direito real que se adquire pela posse e pelo decurso do prazo. São estes os pressupostos nucleares constitutivos do direito (elencamos apenas estes, por ora) e que conduzem à sua aquisição, pelo que, indubitavelmente, somos a pronunciar-nos pela **natureza não constitutiva desta acção, limitando-se a sentença proferida a reconhecer a existência do direito.**

A classificação das acções, consoante o seu fim, consta do

artigo 11º do Código de Processo Civil e são declarativas ou executivas. Aquelas podem ser de simples apreciação, quando se destinam a obter unicamente a declaração da existência ou inexistência de um direito ou de um facto; de condenação, quando visam exigir a prestação de uma coisa ou de um facto, pressupondo ou prevendo a violação de um direito; constitutivas, quando têm por fim obter a directa constituição, modificação ou extinção da situação jurídica.

Daqui resulta que quando se pede o reconhecimento de um direito real por ter sido adquirido por via da usucapião não é a sentença que vai operar qualquer mudança na ordem jurídica existente, mas tão somente reconhecer que o interessado adquiriu o direito que pretende ver reconhecido por terceiros e até, eventualmente, registar. E pode até fazê-lo sem recorrer a qualquer acção, bastando recorrer a uma justificação notarial do seu direito, o que por si só é demonstrativo que não é a sentença que confere o direito, ou, pelo menos, de que não é só por essa via que se opera esse reconhecimento.

É certo que quando se invoca o direito de propriedade ou de outro direito real numa acção em que se invoca a aquisição originária - meio mais fidedigno de comprovar a propriedade -, a existência do direito depende da prova da sua aquisição por usucapião, o que só através da acção se definirá<sup>12</sup>, mas tal não se pode confundir com a natureza constitutiva da acção que só em casos limitadíssimos se verifica, sendo

---

<sup>12</sup> - Acs. da Rel. Porto, de 16/6/87, CJ, Ano XII, 1987, Tomo 3, 198 e da Rel. Lx, de 18/5/95, CJ, Ano XX, 1995, Tomo 3, 111

nesses casos a sentença a fazer nascer o direito, tal como ocorre com a consignação de rendimentos (artigo 654, n.º 2 do C. Civil), da hipoteca (artigo 705º, n.º1 do C. Civil, da propriedade horizontal (artigo 1317º, n.1 do C. Civil), do uso e habitação (artigos 1942º e 1943º do C. Civil), da servidão legal (artigo 1438º, n.º 2 do C. Civil). Fora destes casos as partes não poderão recorrer ao tribunal para efeito de constituir direitos reais por sentença quando a lei o não autorize.<sup>13</sup>

Embora, em termos de jurisprudência comparada nos deparemos com alguma imprecisão nesta matéria, a boa doutrina, à luz dos critérios acima descritos, impõe, sem margem para dúvidas, que se considere que a acção *cujo pedido consista na declaração de que os autores são donos e legítimos proprietários de um prédio com fundamento em usucapião configura uma simples acção de simples apreciação positiva*.<sup>14</sup>

Aliás, a própria causa de pedir numa acção desta natureza é a situação complexa causal integrante do direito real que se pretende fazer valer.

No mesmo sentido, da natureza declarativa de simples apreciação, se pronuncia o Prof. Oliveira Ascensão<sup>15</sup>, comentando, aliás, uma decisão em sentido contrário.

O acto judicial ou extrajudicial pelo qual se exercita o

---

<sup>13</sup> - José Alberto Gonzalez , Direitos Reais (parte geral) e Direito Registral Imobiliário, 2001, 103

<sup>14</sup> - Ac. Rel. de Coimbra, de 9/11/93, CJ, Ano XVIII, 1993, Tomo 5, 22

<sup>15</sup> - Direitos Reais, 1995,

reconhecimento do direito real por força da usucapião é meramente *certificativo*, pois a invocação da usucapião tem eficácia retroactiva à data do início da posse (artigo 1213º do C. Civil).

Para acrescentar ainda, reforçando esta ideia, que a aquisição por usucapião é originária, o que significa que o direito se funda apenas na posse e não deriva de qualquer direito na titularidade de outrem, sendo tal posse a medida do direito prescrito, *quantum possessum tantum praescriptum*.

4. Estamos então em condições, à luz destes princípios, de iluminar o caso *sub judice* para se concluir que não há-de ser a sentença o factor constitutivo do direito petitionado.

Dir-se-á que naquela conformidade se permitirá, não obstante a proibição decorrente do supracitado artigo 7º da Lei Básica, que é legítimo continuar a peticionar acções para reconhecimento de direitos reais adquiridos por usucapião em relação às situações pretéritas dos chamados terrenos vagos do Território ou do domínio privado do Território. E, assim sendo, pensar-se-á até que se terá decidido erradamente na situação acima aludida, no caso em que se definiu a doutrina enunciada.

Não parece que assim seja.

É que quando se dizia acima que os pressupostos nucleares da aquisição por usucapião de um dado direito real se traduziam na posse boa para usucapir e no decurso do prazo previsto para esse efeito, não podíamos ignorar que a aquisição do direito por via da prescrição

aquisitiva positiva pressupõe, ainda, para além do seu exercício, que o mesmo seja levado ao conhecimento de terceiros.

5. A usucapião é o modo de *constituição* de direitos reais que pressupõe a manutenção da posse de certa coisa, durante um determinado lapso de tempo, desde que o exercício dessa posse corresponda ao que seria o exercício de certo direito real de gozo (art. 1212º do C. Civil).

A usucapião é pois, um dos efeitos da posse, como a presunção de titularidade do direito, as acções possessórias, a aquisição de frutos.

Este instituto surge como um modo de proteger a boa fé daqueles que tinham adquirido legitimamente qualquer objecto, mas que não tinham ficado desde logo proprietários, ou porque a coisa adquirida não era propriedade do alienante, ou porque não tinham sido respeitadas as formalidades legais no acto da aquisição.

A evolução histórica posterior implicou um alargamento da razão de ser da usucapião. Pode de facto dizer-se que, entre outras razões, a usucapião se justifica, por um lado, no prémio que deve ser dado àquele que promove o aproveitamento económico da coisa, mesmo não sendo titular de qualquer direito sobre a mesma, e, por outro, na vantagem prática em obter, tanto quanto possível, a coincidência entre titularidade efectiva e posse.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> - José Alberto Gonzalez, ob. cit., 98

O primeiro pressuposto da usucapião é a posse que é a *aparência* de titularidade de um direito real (art. 1175º).

A posse pode ser causal ou formal, sendo *causal* quando surge apenas como o corolário do exercício de um direito de que efectivamente se é titular e *formal* quando a sua relevância jurídica não depende de nada mais do que da sua própria existência.

Para efeitos de usucapião pressupõe-se, naturalmente, *posse formal*. Esta noção vai ser importante nos termos da projecção a realizar no caso concreto.

Para poder conduzir à usucapião, a posse deve ser uma posse efectivamente exercida durante o lapso de tempo requerido, deve supor a inércia daqueles que potencialmente a isso se poderiam opor e para iniciar a contagem do prazo, exige-se que a posse tenha sido adquirida pacífica e publicamente (artigos 1222º e 1225º do C. civil).

O lapso de tempo exigido varia em função de dois factores básicos, conforme se trate de bens móveis ou imóveis, de boa ou má fé do possuidor.

A boa fé consiste no desconhecimento de que, ao adquirir a posse, se está a lesar um direito alheio (art. 1184º,n.º 1 do C. civil).

Outros factores que fazem variar o prazo são o carácter titulado ou não titulado da posse e a existência de registo do título ou da posse.

6. À usucapião aplicam-se, de um modo geral, por força do artigo 1217º do C. Civil, as regras da prescrição. Daqui decorre uma

importante consequência com repercussão directa no nosso caso: a usucapião também não conduz *ipso jure* à aquisição do direito em causa, pois que ela tem de ser invocada judicial ou extrajudicialmente, o que vale dizer que tem de ocorrer uma interpelação de terceiros, a chamada invocação perante outrem, seja por via da citação na acção ou das publicações editais no caso das justificações notariais, por força do artigo 296º do C. Civil.

A publicidade é uma característica dos direitos reais, sendo consabido que a posse oculta não releva. Daí, a necessidade da invocação do direito, elemento fulcral na questão em aberto quanto à determinação do momento relevante para efeitos de respeito pelas situações de propriedade privada pré constituídas a que se refere o artigo 7º do Lei Básica. Não sendo a sentença o elemento decisor, não o sendo o decurso do prazo relativo ao exercício da posse boa para usucapir, não sendo sequer o registo predial do direito adquirido (o registo não tem natureza constitutiva, a não ser em situações excepcionais que não respeitam à hipótese sob apreciação<sup>17</sup>), **há-de ser pela propositura da acção, com salvaguarda do prazo necessário para proceder à citação** que não deixará de ter um efeito interpelativo, que se deve aferir da tempestividade do meio para reconhecimento do direito não impedido pela entrada em vigor da Lei Básica.

Na verdade, pela citação produzem-se efeitos materiais e processuais. Nestes, destacam-se a estabilização dos elementos essenciais

---

<sup>17</sup> - José Alberto Gonzalez, ob. cit., 319 e 322

da causa e a inibição de nova propositura da acção (artigo 401º, b) e c) do CPC); naqueles, destacam-se, entre outros, a cessação da boa-fé do possuidor (artigo 401º, n.º1 do CPC), a interrupção da prescrição (artigo 315º, n.º1 do C. Civil), a constituição do devedor em mora (artigo 794º, n.1 do C. Civil).

Daqui resulta que logo que o real ou pretense titular do direito sobre a coisa instaure acção de reivindicação ou de mera declaração do seu direito contra o possuidor ou quem o pretenda ser e este seja citado, cessa a sua situação de boa-fé. Esta consequência, interessa, como assinala o Prof. Varela<sup>18</sup>, para todos os efeitos decorrentes da posse, inclusivamente para a usucapião, sendo até que na versão do CPC39 era expresso o efeito interruptivo da citação para efeitos da prescrição.

Em face deste enquadramento, podemos concluir que se acção foi proposta em Maio de 1999, vários meses antes da entrada em vigor da Lei Básica, vista a natureza da acção e os pressupostos de efectivação daquela aquisição originária, não se vê razão para aplicar ao caso o facto impeditivo proclamado pela **Lei Básica, ela própria reconhecendo as situações pré- constituídas.**

II- Como acima disse, confirmaria a douta sentença recorrida, o que pressupõe que concorde com a douta posição que fez vencimento no que respeita à questão suscitada pela recorrente da falta

---

<sup>18</sup> - Manual de Proc. Civil, 2ª ed., 1985, 275

de representação da Autora em juízo, e consideraria improcedentes as questões e excepções levantadas e que a recorrente pretendia serem impeditivas de tal reconhecimento.

III- Reconheceria o direito sobre o domínio útil do aludido prédio à A. e não já o direito de propriedade, pelas razões que se passam a alinhar.

**Da posse e do peticionado direito de propriedade sobre o prédio em causa por parte da A., ora recorrida.**

1. Foi feita acima a caracterização da posse e da posse boa para usucapir, tal como acima explicitado ficou e esta é questão que não merecerá maiores desenvolvimentos.

Mas para usucapir que direito?

A recorrida pretendia o reconhecimento do direito real máximo, ou seja o direito de propriedade e vem colocar essa questão em sede de ampliação de recurso, ao abrigo do disposto no artigo 590º, n.º1 do Código de Processo Civil.

Como bem refere o Meritíssimo Juiz *a quo* na douta sentença recorrida: em *“face da factualidade que vem comprovada parece não haver quaisquer dúvidas de que a A. vem praticando os actos de posse sobre o prédio em questão correspondentes ao exercício do direito de propriedade”*.

Tudo pareceria, à primeira vista que o direito a adquirir seria a propriedade, pretendendo a Autora ora recorrente ter provado que o imóvel em apreço não é um terreno vago e que o vem possuindo por

um período de tempo que lhe permite invocar a sua aquisição por usucapião.

A Autora em relação a este imóvel sempre agiu com a vontade (juridicamente relevante, nos termos do artigo 1266.º do Código Civil de 1966, o qual tem equivalência no artigo 1191.º do actual Código Civil) de exercer o poder correspondente ao direito de propriedade no seu único e exclusivo interesse.

Não está em causa a posse que a Autora vem mantendo sobre o Templo ou Pagode Kun Iam Tong com todos os seus elementos e virtualidades para aquisição do direito real correspondente.

Mas esta é uma questão já há muito debatida nos tribunais, com jurisprudência firmada e já reportada, para onde, abreviando, nos remetemos.

2. Vamo-nos apartar agora das prolixas ainda que duntas alegações da recorrida para sintetizar a argumentação no sentido de tentar convencer da sua razão quanto à integração do citado prédio no domínio da propriedade privada e, assim, susceptível de aquisição da respectiva propriedade por usucapião.

É certo que a Autora, ora recorrida detém a posse do Templo ou Pagode Kun Iam Tong uma vez que desde a sua constituição em 1926, até aos dias de hoje goza do domínio de facto sobre esse imóvel, traduzido no exercício efectivo de poderes materiais sobre o mesmo, como titular do direito correspondente àquele domínio de facto, ou seja o direito de propriedade.

Os vectores essenciais a ter em conta são os seguintes:

- Pretende que essa posse seja considerada **uma posse titulada, de boa fé, pacífica e pública** - conforme o disposto nos artigos 1259.º, 1260.º, 1261.º e 1262.º do Código Civil de 1966, correspondentes aos artigos 1183.º, 1184.º, 1185.º e 1186.º do Código Civil actualmente em vigor – aliás, tal como foi considerado pelo Mmo Juiz *a quo*.

- Tal posse fundou-se na doação que os descendentes dos fundadores do Templo ou Pagode Kun Iam Tong efectuaram em benefício daquela, aquando da sua constituição em 1926, fundadores esses que, por sua vez, haviam adquirido o prédio em causa, para a referida Igreja ou Pagode inicialmente, há mais de quatro séculos e meio. Terá sido assim uma posse titulada *a domino*.

- O prédio em causa não foi concedido por aforamento pelo Território e foi construído e vem sendo possuído e considerado como propriedade particular há mais de 450 anos, pelo que a presunção de aforamento prevista no n.º 4 do artigo 5.º da Lei de Terras, Lei n.º 6/80/M de 5 de Julho), aditado pela Lei n.º 2/94/M, de 4 de Julho, sempre se deveria considerar ilidida.

- Não é pelo facto de o prédio em causa estar omissa na Conservatória e de em relação ao mesmo não existir prova de pagamento do foro que tal imóvel deve ser declarado como terreno vago, mormente nos termos do artigo 7.º da Lei de Terras (Lei n.º 6/80/M).

Deste modo, o disposto no n.º 4 do artigo 5.º da Lei de Terras aditado pela Lei n.º 2/94/M, de 4 de Julho, que só entrou em vigor em 1994, nunca poderia obstar a invocada aquisição, por parte da Autora,

da propriedade plena sobre o imóvel.

3. Não há dúvidas, face à factualidade apurada, de que estamos perante uma posse pública, pacífica e de boa-fé.

Mas em relação à sua natureza de titulada já não há a mesma certeza.

Há um sentido substancial de título e um sentido formal. No sentido formal, título é um documento, representativo de determinado direito. No sentido substancial o título é o facto ou o conjunto de factos de que deriva um direito, na sua conformação concreta.<sup>19</sup>

Entendia-se no âmbito do CC66 que era titulada a posse quando a sua aquisição supunha a existência de um acto jurídico translativo ou constitutivo de um direito real que, a ser válido seria a causa daquela posse, o que resultava do artigo 1259º, n.º 1 *a contrario*.<sup>20</sup>

Muito frequentemente a posse tem na sua origem um determinado negócio jurídico que, em abstracto, é idóneo para operar a transferência do direito, mesmo que em concreto não seja, porque inválido.

A questão que se coloca, agora, com incidência no caso *sub judice* é a de saber se a resposta ao quesito quando se diz que os descendentes dos fundadores do Templo ou Pagode Kun Iam Tong

---

<sup>19</sup> - Oliveira Ascensão, Terrenos Vagos e Usucapião, Rev. Jurídica de Macau, A Questão das Terras em Macau, 307

<sup>20</sup> - Oliveira Ascensão, Direitos Reais, ob. cit.,97

doaram à Associação contestante o referido prédio esse facto consubstancia um acto jurídico válido formalmente, já que a falta de validade formal à luz do citado preceito excluía a titulação da posse, restando saber qual o alcance e conteúdo do termo *doaram*, sendo certo que enquanto expressão técnico-jurídica estrita sempre teria de ter o suporte documental correspondente ou então terá um significado amplo e impreciso de qualquer entrega sem determinação de a que título se processou tal entrega.

E no Código de Seabra, em vigor à data da aludida transmissão só documentalmente comprovável, falava-se até em *justo título* (artigo 518º) - como *qualquer modo legítimo de adquirir, independentemente do direito de adquirir* -, muito embora a doutrina admitisse um alargamento das invalidades não impeditivas de tal titulação.<sup>21</sup>

Ora, o novo Código Civil de Macau afastou-se daquela noção de posse titulada face à nova redacção do artigo 1183º, n.º 1 que preceitua “*Diz-se titulada a posse fundada em qualquer modo abstractamente idóneo para adquirir o direito nos termos do qual se possui, independentemente, quer do direito do transmitente, quer da validade do negócio jurídico*”, em divergência do citado artigo 1259º que falava apenas na *validade substancial*. E se face às regras de aplicação da lei no tempo, as regras respeitantes à validade formal ou substancial de um dado negócio ou acto translativo de direitos são as do tempo em que o acto foi

---

<sup>21</sup> - Oliveira Ascensão, ob. cit., 96 e Manuel Rodrigues, A Posse, 2ª ed., 318

praticado, haveria assim que reportar a situação a 1926, data do início da posse vista a referida *doação*, a exigir escritura pública dessa transmissão, não fora o facto de se entender que a referida norma tem natureza interpretativa.<sup>22</sup>

Aliás, a expressão *doaram* pressupõe que o direito real de propriedade estava estabelecido a favor dos alienantes, não sendo então necessário invocar a usucapião. Daí que, como refere o Prof. Menezes Cordeiro<sup>23</sup>, as únicas forma de transmissão contratual da posse seja as de *traditio brevi manu* e as do *constituto possessório*. Nem se diga que a entender-se desta forma nunca haveria uma posse titulada; é que a transmissão da posse, através de um título não deixa de estar associada à transmissão de outro direito real (isto, independentemente da concepção de a posse ser um direito real, simples direito ou não).

Ora, na falta de concretização daquele pretense acto translativo restam muita dúvidas sobre a titulação da posse por essa via.

4. Mas esta questão não é assim tão relevante. Uma coisa é o título da posse e outra o título de aquisição de que fala a Lei de Terras.

O que o artigo 5º, n.º 4 da LT prevê é que “*Não havendo título de aquisição ou registo deste, ou prova de pagamento de foro, relativo a prédio urbano, a sua posse por particular, há mais de vinte anos, faz presumir o aforamento pelo Território e que o respectivo*

---

<sup>22</sup> - A. Varela, CCA, III, 1987, 19 e Ac. STJ de 27/4/73, BMJ 226, 220

<sup>23</sup> - Direitos Reais, 1993, 528

*domínio útil é adquirível por usucapião nos termos da lei civil.”*

Está bem que a usucapião é sem dúvida um título de propriedade<sup>24</sup>. Título no significado civilista do termo, seria um modo legítimo de aquisição de um direito, neste caso a propriedade. Esta acepção não se confunde com o documento escrito que formaliza a aquisição do direito, donde o título a que o supracitado artigo 5º da Lei de Terras alude não poder ser o mesmo a que se refere o artigo 1183º do Código Civil.

O título de aquisição que se pretende actuante face àquele artigo 5º da LT é exactamente a usucapião, não podendo aí falar-se da aquisição da propriedade por pretensa *doação* em 1926. Esta, quanto muito, integrou a *traditio* do prédio em termos possessórios.

E a entender-se que quando entrou em vigor a Lei de Terras, reclamando esta um requisito por via da presunção de aforamento estabelecida - considerando que o Dec. n.º 47486 de 6/Jan./1967 não entrou em vigor em Macau<sup>25</sup> - o direito de propriedade já estaria firmado na esfera jurídica da Associação ora recorrida, então, ainda aí, nos debatemos com a mesma dificuldade de que a acção não foi proposta antes da entrada em vigor da LT e invocada a prescrição antes dessa data, repescando aqui os argumentos já acima expendidos, em 3.3 a 3.6 *supra*.

Nesta conformidade, somos a entender que o direito de

---

<sup>24</sup> - Oliveira Ascensão, ob. cit., Questão das Terras, 307

<sup>25</sup> - Menezes Cordeiro, ob. cit., Questão de Terras, 430

propriedade por via da prescrição aquisitiva não operou em qualquer momento e que a recorrida peticionante desse direito não fez prova de qualquer título aquisitivo do mesmo - se assim fosse desnecessário se tornava a acção para confirmação da usucapião -, razões por que não se atenderia àquele seu pedido.

\*

Acompanho ainda a posição que fez vencimento no que toca à litigância de má-fé.

\*

É este, com a devida vénia, nos aspectos essenciais, o sentido da minha declaração de voto vencido.

14 de Julho de 2005

João A. G. Gil de Oliveira