

Processo nº 279/2006

Data: 13.07.2006

(Autos de recurso em matéria civil)

Assuntos: Direito de propriedade.
Usucapião do domínio útil.
Artigo 7º da L.B.R.A.E.M..

SUMÁRIO

Estatuindo-se no artº 7º da L.B.R.A.E.M. que “*Os solos e os recursos naturais da 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*”, inviável é a aquisição por usucapião (ainda que) do domínio útil de prédio que, aquando do estabelecimento da R.A.E.M., não esteja já legalmente reconhecido como constituindo propriedade privada de particulares.

O relator,

José M. Dias Azedo

Processo nº 279/2006

(Autos de recurso em matéria civil)

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

Relatório

1. **A, B, C e D**, com os restantes sinais dos autos, propuserem acção declarativa contra a REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU e INTERESSADOS INCERTOS, pedindo que fossem “declarados para todos os efeitos, nomeadamente de registo, como titulares do domínio útil do prédio com o nº XXX da Rua XXX, omissos na Conservatória do Registo Predial de Macau”, e devidamente identificado; (cfr. fls. 2 a 8).

*

O processo seguiu os sus termos, com contestação apresentada pelo Exmº Magistrado do Ministério Público e despacho saneador, proferindo-se oportunamente sentença que julgou improcedente o pedido; (cfr. fls. 107 a 128).

*

Não se conformando com o decidido, os AA. recorreram.

Alegaram para concluir que:

“1. *O presente recurso tem como objecto a sentença proferida nos presentes autos que julgou a acção improcedente e, conseqüentemente, declarou improcedente o "pedido dos Autores", o qual se traduzia em serem estes declarados, para todos os efeitos nomeadamente de registo, os titulares do domínio útil do prédio com o nº XXX da Rua XXX, omissos na Conservatória do Registo Predial de Macau, com a área de 35 m² e com as seguintes confrontações:*

- *NE: Rua XXX, nº XXX;*

- *SE: Rua XXX;*

- SW: Rua XXX, n^os XXX; e

- NW: Rua XXX, n^os XXX.

2. *A douta sentença recorrida fundamenta a sua decisão de declarar improcedente o pedido dos Autores no facto de em relação a prédios não descritos nem inscritos na Conservatória do Registo Predial não ser "possível a usucapião" na medida em que esta "exige a constituição de um novo direito real que parece que a Lei Básica da RAEM não autoriza. Nem a Lei de Terras permite (...)"*.
3. *Do direito, cuja aplicação aos factos apurados da discussão da causa, os Recorrentes consideram relevante, resulta estarem preenchidos todos os pressupostos legalmente requeridos ara que os Autores adquiram, por usucapião, o domínio útil do prédio com o n^o XXX da Rua XXX.*
4. *Tal conclusão assenta em primeiro lugar no disposto no artigos 1251^o e 1287^o do Código Civil de 1966 (correspondentes aos artigos 1175^o e 1212^o do diploma actualmente vigente) estabelecendo esta última disposição que a usucapião, "posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo mantida por certo lapso de tempo",*

"faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação".

5. *In casu verifica-se que os Recorrentes vêm possuindo em nome próprio o prédio com o nº XXX da Rua XXX desde a morte do seu anterior possuidor, E, a quem sucederam nessa qualidade, convictos que, como seus únicos herdeiros, tinham herdado a propriedade do mencionado imóvel. (vide alíneas supra p) a ff)).*
6. *Os Recorrentes continuaram, à semelhança do anterior possuidor do prédio E, a praticar em relação a este imóvel os actos correspondentes ao exercício do direito de propriedade, agindo sempre, com a exclusão de outrem, com a intenção e a convicção de se tratarem dos seus proprietários.*
7. *A posse dos Recorrentes é também dotada dos mesmos caracteres distintivos que animavam a posse do seu antecessor: é uma posse de boa fé, adquirida de forma pacífica, pública e mantida em nome e interesses próprios, com a intenção de haver para si o prédio, aproveitando assim todas as utilidades deste.*

8. *No que concerne ao seu início, a posse dos Recorrentes remonta, por força do disposto nos citados artigos 1255º e 1287º do Código Civil de 1966 e uma vez que é 'ilícita a junção de posses de dois ou mais possuidores sucessivos para o cômputo do prazo total da usucapião" (Acórdão da Relação de Évora de 17 de Abril de 1974: BMJ, 236º-200), a 1973, ano em que E se tomou o possuidor exclusivo do prédio com o nº XXX da Rua XXX.*
9. *Os Recorrentes vêm, há mais de 31 anos, exercitando sobre o prédio nº XXX da Rua XXX uma posse com as características próprias e os requisitos precisos para conduzir à usucapião (ou seja, "quando o detentor dos bens em tudo proceda como verdadeiro proprietário", vide Ac. STJ, de 16.7.1971: BMJ, 209º-124).*
10. *A posse do direito de propriedade durante um certo lapso de tempo (in casu, mais de 31 anos), nas circunstâncias e com as características descritas, confere aos Recorrentes o direito de invocar a aquisição por usucapião do direito pela actuação do respectivo titular (cfr. artigos 1251º, 1260º, 1261º, 1262º, 1286º, 1287º e 1316º do Código Civil de 1966, equivalentes*

respectivamente aos artigos, 1175º, 1184º, 1185º, 1186º, 1211º 1212º e 1241º, todos do Código Civil de 1999).

- 11. No entanto, uma vez que o artigo 1287º do Código Civil coloca como condição para aquisição do direito de propriedade por usucapião a não existência de disposição legal que proíba essa aquisição é, então, necessário apurar se, no ordenamento jurídico da RAEM, existirão, ou não normas com natureza impeditiva do efeito prescritivo positivo da usucapião.*
- 12. Assim, deve começar por dizer-se que não havendo registo do prédio com o nº XXX da Rua XXX (o prédio está omissa na Conservatória do Registo Predial), a lei faz presumir o seu aforamento. Com efeito, a lei faz presumir o aforamento de todos os prédios urbanos desde que não haja título de aquisição ou registo destes, ou prova do pagamento do foro e se verifique a sua posse por particular há mais de vinte anos (como sucede no caso sub judice), estabelecendo o nº 4 do artigo 5.º da Lei nº 6/80/M de 5 de Julho (Lei de Terras) que o respectivo domínio útil é adquirível por usucapião.*
- 13. In casu, não restam dúvidas de que se está no campo das*

relações meramente privadas, em que os Recorrentes possuíram, como continuam a possuir o mencionado prédio, e em tudo se comportando como proprietários, à vista de toda a gente, de forma pacífica e continuada, sendo como tal reconhecidos por todos, durante esse tempo, pelo que adquiriram o direito correspondente aos actos praticados, através do mecanismo da usucapião e, atendendo ao disposto no n.ºs 3 e 4 do artigo 5.º da Lei de Terras, ou seja adquiriram o domínio útil do referido prédio.

- 14. A douta sentença bebe os seus fundamentos na recente doutrina propalada pelo douto Acórdão do Tribunal de Segunda Instância de Macau n.º 316/2004 de 17 de Fevereiro de 2005, que entende que "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".*

15. *O disposto no citado artigo 7º nunca poderá, no entanto, impedir que os Autores venham a ser declarados os titulares do domínio útil do prédio objecto dos autos. E isto por várias razões que a seguir se irão procurar expor.*
16. *O artigo 7º define com clareza o seu escopo que são os "terrenos" e não os prédios urbanos, como é o caso do dos autos, logo não é aplicável à presente situação.*
17. *À semelhança do que se afirmava com toda a clareza a propósito da Lei de Terras, é também possível considerar com toda a certeza que, a Lei Básica "ao aceitar a locução "terrenos" não tem em vista, de acordo com toda a evidência interpretativa, edifícios e construções puramente urbanos." - Da Usucapião de Imóveis em Macau, Parecer de do Prof. António Menezes Cordeiro, Revista da Ordem dos Advogados, Ano 53, Abril de 1993, página 58.*
18. *A letra da lei não é de molde a deixar dúvidas quanto a este aspecto. O legislador da Lei Básica quis neste particular manter e fazer respeitar o quadro legislativo que já vigorava em Macau. Com efeito, "não podem confundir-se os conceitos de prédio urbano e de terreno vago, por muito extenso que seja*

o sentido a atribuir a esta expressão legal. Não verdade, não se pode sem ofensa do preceituado no artº 9º, nº 3 do Código Civil, afirmar que o legislador escreveu “terrenos” onde queria dizer “imóveis”.

- 19. Ao sufragar a tese preconizada no Acórdão do Tribunal de Segunda Instância de Macau de 17 de Fevereiro de 2005, a sentença recorrida, incorre num erro de interpretação de norma jurídica ao entender, erradamente, que o artigo 7.0 da Lei Básica é "uma norma que impede a limitação ou desdobramento do direito real máximo em que se traduz o direito de propriedade conferido sem limitação ao Estado a partir de 20 de Dezembro de 1999. É claro que nos estamos a referir tão somente aos terrenos vagos do Território".*
- 20. Por ter sido afectado a título definitivo, a uma finalidade exclusivamente privada, o prédio com o nº XXX da Rua XXX jamais poderá ser considerado “um terreno vago”.*
- 21. Há que concluir pela conformidade do previsto no nº 4 do artigo 5º da Lei de Terras como art 7º da Lei Básica, uma vez que ao se presumir o aforamento pela RAEM dos prédios dos quais não existe qualquer título de aquisição ou registo deste,*

ou prova do pagamento do foro não se está a fazer com que o respectivo possuidor, há mais de vinte anos se torne o proprietário do prédio.

22. *A Lei faz operar, conforme supra exposto, uma presunção segundo a qual o Governo da R.A.E.M. se torna proprietário do imóvel e assim se ficciona que dá o de aforamento ao possuidor há mais de vinte anos.*
23. *A Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau permite, no seu artigo 7.º, a concessão por aforamento dos terrenos pertencentes ao Governo de Macau, tal entendimento, é tanto aceite pela jurisprudência, pela Doutrina como pelo Ministério Público.*
24. *É errada a aplicação ao caso dos autos do artº 7º da Lei Básica, assim como é incorrecta a não aplicação do regime previsto no nº 4 do artº 5º da Lei de Terras na redacção dada Lei nº 2/94/M de 4 de Julho.*
25. *Ainda que se considerasse ser de aplicar o disposto no artigo 7.º dos termos pugnados pelo Ministério Público o facto de se estar perante um preceito inovador, há que considerar que o mesmo jamais poderá prejudicar situações anteriores, estando*

vedada a sua aplicação retroactiva.

26. *No caso dos autos resulta que o prazo para aquisição por usucapião do prédio com o nº XXX da Rua XXX, terminou muito antes da entrada em vigor da Lei Básica. Ou seja, a partir desse momento ficou constituído o direito dos Autores, não dependendo essa constituição da sentença a proferir na presente acção pois nas acções desta natureza quer-se somente que o Tribunal reconheça o direito real adquirido pela posse e pelo decurso do prazo, que são as condições básicas constitutivas do direito e que conduzem à sua aquisição. Por outras palavras, a presente acção tem natureza não constitutiva.*
27. *Por último, não é legítimo invocar a mudança do sistema político operado com a criação da RAEM como justificação para a novel interpretação do artigo 7º da Lei Básica e a sua aplicação retroactiva, uma vez que na génese da RAEM está um acordo entre dois Estados cujas vontades ficaram bem expressas na Declaração Conjunta do Governo da República Portuguesa e do Governo da República Popular da China de 1987 na qual se estabelece que 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. A Região Administrativa Especial de Macau assegurará, em conformidade com a lei (...) e o direito à propriedade privada".

28. *Estão assim preenchidos todos os requisitos legais para que a presente acção seja julgada procedente por provada e em consequência serem os Autores declarados para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo, como os titulares do domínio útil do prédio com o nº XXX da Rua XXX, revogando-se desse modo a douta sentença recorrida"; (cfr. fls. 146-v a 150).*

*

Em contra-alegações, pugna o Exm^o Magistrado do Ministério Público pela confirmação da decisão recorrida; (cfr. fls. 153 a 157).

*

Lavrado despacho preliminar e colhidos os vistos do Mm^{os} Juízes-Adjuntos, cumpre decidir.

Fundamentação

Dos factos

2. Pelo Colectivo do T.J.B. foram dados como provados os factos seguintes:

“Da Matéria de Facto Assente:

- *Existe um prédio situado na Rua XXX, com o n^o XXX, o qual confronta pelo NE com a Rua XXX n^o XXX (a que corresponde a descrição predial n^o XXX); pelo SE com a Rua XXX; pelo SW com a Rua XXX n^o XXX (a que corresponde a descrição predial n^o XXX); e pelo NW com a Rua XXX n^o XXX (a que correspondem as descrições prediais n^o XXX) (alínea A da Especificação).*
- *Este prédio tem uma área total de 35m², toda ela edificada e, assim, totalmente ocupada pelo edifício que nela está*

incorporado (alínea B da Especificação).

- *O prédio referido em A) não se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, e encontra-se igualmente omissa na matriz predial urbana (alínea C da Especificação).*
- *O prédio referido em A) vale aproximadamente MOP\$120,000.00 (alínea D da Especificação).*
- *E faleceu em 19 de Outubro de 1980, no estado de casado com A (alínea E da Especificação).*
- *Do casamento entre E e A nasceram três filhos: B, C e D (alínea F da Especificação).*

Da Base Instrutória

- *No ano de 1973, o prédio referido em A) dos Factos Assentes foi deixado a E que também usava E pela sua mãe F (resposta ao quesito 1º).*
- *Desde 1973 até 19 de Outubro de 1980, E procedeu, a suas expensas e por sua iniciativa, a várias obras de reparação e manutenção no imóvel referido em A) dos Factos Assentes (resposta ao quesito 2º).*
- *Nele viveu com a sua família, os ora Autores, sem pagar*

quaisquer rendas (resposta ao quesito 3º).

- *À vista de toda a gente (resposta ao quesito 5º).*
- *Sem violência, nem oposição de ninguém (resposta ao quesito 6º).*
- *E sempre se considerou e comportou como único e exclusivo proprietário do prédio referido em A) (resposta ao quesito 7º).*
- *Sendo reconhecido como tal pelos seus vizinhos e amigos (resposta ao quesito 8º).*
- *E com a consciência de não estar a lesar o direito de outrem (resposta ao quesito 9º).*
- *Os Autores são os únicos herdeiros E (resposta ao quesito 10º).*
- *Os Autores, após o falecimento de E, continuaram a residir no prédio referido em A) (resposta ao quesito 11º).*
- *Efectuaram a expensas suas, e por sua iniciativa, as obras de manutenção e as reparações reputadas necessárias para a conservação do prédio (resposta ao quesito 12º).*
- *Mandaram proceder à instalação eléctrica e, por várias vezes, à pintura das paredes interiores e substituição da porta de acesso à rua e janelas (resposta ao quesito 13º).*
- *Assim como, por uma vez, à reparaçãõ da sua fachada exterior*

(resposta ao quesito 14º).

- *Suportando todos os encargos relacionados com o imóvel em questão, designadamente pagando as despesas de electricidade (resposta ao quesito 15º).*
- *Os Autores, muito recentemente, deixaram de residir no imóvel (resposta ao quesito 16º).*
- *Os Autores continuam a deslocar-se frequentemente ao prédio referido em A) do qual são os únicos a dispor da respectiva chave (resposta ao quesito 17º).*
- *Continuam igualmente a assegurar a realização dos trabalhos indispensáveis para evitar a total degradação do prédio em causa, procedendo periodicamente à sua limpeza (resposta ao quesito 18º).*
- *Desde que deixaram de viver no prédio em questão que, os Autores projectam, inclusivamente, a sua demolição e a construção no local de um novo edifício (resposta ao quesito 19º).*
- *Agindo sempre à vista de toda a gente (resposta ao quesito 20º).*
- *Sem violência nem oposição de ninguém (resposta ao quesito*

21º).

- *De forma ininterrupta (resposta ao quesito 22º).*
- *E com a consciência de não estarem a lesar o direito de outrem (resposta ao quesito 23º).*
- *Com o animus de serem os seus proprietários, em comum e em partes iguais (resposta ao quesito 24º).*

Do direito

3. Como resulta do que até aqui se deixou relatado, pretendem os autores ora recorrentes a revogação da sentença proferida pelo Mmº Juiz Presidente do Colectivo do T.J.B. que julgou improcedente o pedido pelos mesmos deduzido no sentido de serem declarados titulares do domínio útil do prédio com o nº XXX da Rua XXX, omissos na Conservatória do Registo Predial de Macau.

Em síntese, entendeu o Tribunal “a quo” que estando o pretendido prédio omissos na Conservatória, inviável era a usucapião do seu domínio útil por força do preceituado no artº 7º da Lei Básica da R.A.E.M..

Outro é porém o entendimento dos ora recorrentes, invocando como razões para a procedência da sua pretensão as que atrás se deixaram consignadas (cfr. conclusões), afirmando, nuclearmente, que o citado artº 7º não constitui óbice à procedência do pedido que deduziram.

Vejamos.

Estatui-se no dito artº 7º 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.”

Apreciando idêntico pedido formulado em relação a um prédio situado em XXX, na Rua XXX, nºs XXX, decidiu já este T.S.I. que “no

novo quadro constitucional operado a partir da entrada em vigor da Lei Básica que prevê, que todos os terrenos passam a ser propriedade do Estado, com exceção 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 artº 5º nº 4º da Lei de Terras ou a sua constituição por qualquer outra forma”; (cfr., Ac. de 17.02.2005, Proc. nº 316/2004).

E, perante questão análoga, procedendo à apreciação de um pedido de declaração de titularidade do direito de propriedade do prédio onde se encontra edificado o Templo XXX, e subsidiariamente, do direito de propriedade do domínio útil do mesmo prédio, em douda análise ao preceituado no atrás transcrito comando legal, decidiu também o Tribunal de Última Instância, em recente Acórdão de 05.07.2006, tirado no Proc. nº 32/2005, que:

“Desta norma resulta que foi estabelecido pela Lei Básica o princípio de que a propriedade e a gestão dos solos e recursos naturais no âmbito da Região cabem respectivamente ao Estado e ao Governo da Região. No entanto, a fim de respeitar e proteger os poucos terrenos da propriedade privada já existentes em Macau, é admitida exceção a este

princípio, isto é, continuar a reconhecer os direitos de propriedade privada de terrenos anteriormente existentes.

Há um requisito para a exceção, que consiste em que os terrenos de propriedade privada devem ser “reconhecidos, de acordo com a lei, antes do estabelecimento da RAEM.”

Uma vez que após o estabelecimento da Região, todos os terrenos situados no âmbito territorial da Região são de propriedade do Estado, excepto os que foram reconhecidos como propriedade privada nos termos da lei antes do estabelecimento da Região. Em consequência, não é possível constituir nova propriedade privada de terrenos depois da criação da Região, sob pena de violar a disposição do art.º 7.º da Lei Básica.

Se a acção de reconhecimento do direito de propriedade sobre terrenos fosse proposta por interessados apenas depois do estabelecimento da Região, os seus pedidos estariam manifestamente em desconformidade com o art.º 7.º da Lei Básica por que todos os terrenos não reconhecidos como de propriedade privada até ao estabelecimento da Região passam, a partir deste, a integrar na propriedade do Estado.”

Mais adiante, abordando a questão da “pertença do domínio útil”,

consignou-se também no mesmo veredicto que “Na mesma linha de consideração acima exposta sobre a aquisição da propriedade de terrenos na Região, o domínio útil só constitui a exceção prevista no art.º 7.º da Lei Básica quando for reconhecido legalmente antes do estabelecimento da Região, e assim continua a integrar na esfera de particulares após a sua criação. Se antes desta não conseguisse o reconhecimento legal do domínio útil de terreno, mesmo que a acção destinada a confirmar a titularidade do mesmo domínio por parte de particulares fosse proposta antes do estabelecimento da Região, depois deste nunca pode ser reconhecido por decisão judicial o domínio útil de terrenos na Região a favor de particulares.”.

Perante o assim entendido, e motivos não vislumbrando nós para não se ter o mesmo como justo e adequado, fica à vista a solução a dar ao presente recurso.

Na verdade, provado não estando que sobre o “prédio” em causa nos presentes autos tinha sido definitivamente constituído um direito de propriedade por particulares antes do estabelecimento da R.A.E.M., patente é que improcede o ora peticionado.

Decisão

4. Nos termos e fundamentos expostos, em conferência, acordam julgar improcedente o presente recurso.

Custas pelos recorrentes.

Macau, aos 13 de Julho de 2006

José M. Dias Azedo

Chan Kuong Seng (na esteira da posição jurídica vertida no texto “A propriedade e as terras no contexto da Lei Básica da Região Administrativa de Macau”, publicado no Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, Ano III, n.º 7, 1999, pág. 155 a 166)

Lai Kin Hong