

**sProcesso nº 147/2024**

(Autos de recurso civil e laboral)

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

**Relatório**

1. “ASSOCIAÇÃO DE PIEDADE E DE BENEFICÊNCIA «A»”, ou “A1”, (“甲慈善會”, 或“甲一”), A., registada na Direcção dos Serviços de Identificação como pessoa colectiva de utilidade pública administrativa sob o n.º XXX, com sede em Macau, propôs e fez seguir no Tribunal Judicial de Base acção declarativa de condenação com

processo ordinário contra:

- **B (乙)**;
- “**C**”, (“**丙**”);
- herdeiros incertos de **D**, (**丁的不確定繼承人**); e,
- demais interessados incertos, (1º, 2ª, 3ª e 4º) RR., pedindo, a final, a procedência da acção, e, em consequência, que fosse:

*“a) declarado, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo que o prédio com os n.ºs 6 e 8 da **[Rua(1)]**, com a área total de 185m<sup>2</sup>, identificado nas plantas cadastrais juntas como docs. n.ºs 5 e 6 se encontra duplicadamente descrito na CRP uma vez que se encontra descrito simultaneamente sob os n.º 698 e 1471;*

*b) ordenada a prática de todos os actos de registo necessários ao cumprimento do disposto nos artigos 25.º, 77.º, 78.º e 79.º do Código do Registo Predial e que são nomeadamente os seguintes:*

- (i) transcrição para descrição n.º 698 da cota de referência em vigor na descrição n.º 1471, relativa à inscrição n.º **1XXX6**, a fls. 435 do livro **XXXX** de domínio directo a favor do Território de Macau;*
- (ii) averbamento na descrição n.º 1471 da sua inutilização, com a indicação de que persiste relativamente ao imóvel a descrição n.º 698;*
- (iii) averbamento na descrição n.º 698 da duplicação verificada, com a menção de que ficou inutilizada a descrição n.º 1471;*
- (iv) actualização da descrição n.º 698, de acordo com as plantas cadastrais juntas como docs. n.ºs 5 e 6, no que se refere à respectiva numeração policial (n.ºs 6 e 8 da **[Rua(1)]**); área (185m<sup>2</sup>), composição (terreno para construção) e confrontações (NE - **[Rua(1)]** n.º 4A (n.º 13367) e **[Rua(2)]** n.º 119D; SE - **[Rua(1)]**; SW - **[Rua(3)]** n.ºs 11-11A (n.º 11259), n.ºs 13-13B (n.º 11260) e **[Rua(1)]** n.º 10 (n.º 2867) e NW - **[Rua(2)]** n.ºs 121-123, **[Rua(3)]** n.ºs 9-9B*

(n.º 11478) e **[Rua(2)]** n.º 119D (A1);

c) declarado que as parcelas A e B identificadas na planta cadastral junta como doc. n.º 6 e que respeitam à parte do PRÉDIO com o n.º 8 da **[Rua(1)]** não fazem parte da descrição n.º 2867 e como tal ser ordenada a prática de todos os actos de registo necessários ao cumprimento do disposto no artigo 25.º do Código do Registo Predial, nomeadamente a eliminação da menção existente na descrição n.º 2867 ao n.º 8 da **[Rua(1)]**; e finalmente

d) a Autora declarada, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo, como a única titular do domínio útil do prédio com os n.ºs 6 e 8 da **[Rua(1)]** (descrito sob os n.ºs 698 e 1471), com a área de 185m<sup>2</sup>, identificado nas plantas cadastrais juntas como docs. n.ºs 5 e 6 e que tem as seguintes confrontações:

- NE - **[Rua(1)]** n.º 4A (n.º 13367) e **[Rua(2)]** n.º 119D;
- SE - **[Rua(1)]**;
- SW - **[Rua(3)]** n.ºs 11-11A (n.º 11259), n.ºs 13-13B (n.º 11260) e **[Rua(1)]** n.º 10 (n.º 2867);
- NW - **[Rua(2)]** n.ºs 121-123, **[Rua(3)]** n.ºs 9-9B (n.º 11478) e **[Rua(2)]** n.º 119D (A1)”; (cfr., fls. 2 a 15-v que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como integralmente reproduzidas para todos os efeitos legais).

\*

O processo seguiu os seus termos com a citação dos RR., e, oportunamente, foi admitida a intervenção principal passiva da R.A.E.M., (cfr., fls. 780), que, representada pelo Ministério Público, contestou, pedindo que fossem julgados improcedentes os pedidos da A; (cfr., fls.

791 a 792).

\*

Fez a A. duas “ampliações do pedido”.

Na primeira, a fim de ser aditado o seguinte pedido subsidiário:

*“e) Subsidiariamente, para o caso de ser dada como assente a inexistência de duplicação entre as descrições n.º 698 e 1471 e que a parcela de terreno identificada na planta cadastral junta como doc. n.º 6 da petição inicial (relativa ao n.º 8 da [Rua(1)]) não faz, juntamente com o terreno identificado na planta junta como doc. n.º 5, parte das referidas descrições mas está incluída e é parte integrante da descrição n.º 2867 que se refere ao prédio com o n.º 10 da [Rua(1)], ser a Autora declarada, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo, como a legítima proprietária do terreno identificado na planta cadastral junta como doc. n.º 6 da petição inicial, por o haver adquirido por usucapião, ordenando-se em seguida a prática dos actos previstos no artigo 82.º do Código do Registo Predial como a desanexação de tal parcela da descrição n.º 2867 e a sua anexação à descrição n.º 698, com a transcrição da cota de referencia n.º 8714, fls. 394, livro XXXX relativa à inscrição de domínio directo a favor da RAEM ou a abertura de uma nova descrição em que ficasse a constar também esta inscrição de domínio directo e a inscrição de aquisição do imóvel a favor da Autora”.*

Na segunda, a fim de ser aditado o seguinte pedido subsidiário:

*“f) Subsidiariamente, para o caso de ser dada como assente a inexistência de duplicação entre as descrições n.º 698 e 1471 e que a parcela de terreno identificada na planta cadastral junta como doc. n.º 6 da petição inicial (relativa ao n.º 8 da [Rua(1)]) não faz, juntamente com o terreno identificado na planta junta como doc. n.º 5, parte das referidas descrições mas está incluída e é parte integrante da descrição n.º 2863, ser a Autora declarada, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo, como a legítima proprietária do terreno identificado na planta cadastral junta como doc. n.º 6 da petição inicial, por o haver adquirido por usucapião, ordenando-se em seguida a prática dos actos previstos no artigo 82.º do Código do Registo Predial como a desanexação de tal parcela também da descrição n.º 2863 e a sua anexação à descrição n.º 698, com a transcrição da cota de referência n.º 8714, fls. 394, livro XXXX relativa à inscrição de domínio directo a favor da RAEM ou a abertura de uma nova descrição em que ficasse a constar também esta inscrição de domínio directo e a inscrição de aquisição do imóvel a favor da Autora”.*

Por despacho proferido a fls. 909 e 910, foram os ditos pedidos subsidiários admitidos.

\*

Após audiência de discussão e julgamento, por sentença da M<sup>ma</sup> Juiz Presidente do Colectivo do Tribunal Judicial de Base julgou-se parcialmente procedente a acção, e negando-se provimento aos pedidos identificados nas “alíneas a), b) e c)”, decidiu-se:

*“1. Declarar a Autora, Associação de Piedade e de Beneficência “A” ou “A1”, titular do domínio útil da parcela de terreno com o n.º 6 da [Rua(1)], identificada na planta cadastral junta aos autos a fls 24 a 25, e da parcela de terreno com o n.º 8 da [Rua(1)], identificada como parcela A na planta junta aos autos a fls 27 a 28, tendo as duas parcelas em conjunto a área total de 181m<sup>2</sup> e as seguintes confrontações:*

*NE – [Rua(1)] n.º 4A (n.º 13367) e [Rua(2)] n.º 119D;*

*SE – [Rua(1)];*

*SW – [Rua(3)] n.ºs 11-11A (n.º 11259), n.ºs 13-13B (n.º 11260) e [Rua(1)] n.º 10;*

*NW – [Rua(2)] n.ºs 121-123, [Rua(3)] n.ºs 9-9B (n.º 11748) e [Rua(2)] n.º 119D (A1); e*

*2. Absolver os Réus, B, C, Herdeiros Incertos de D e Demais Interessados Incertos dos restantes pedidos formulados pela Autora.*

*(...); (cfr., fls. 1456 a 1475-v).*

\*

Tempestivamente, do assim decidido recorreram a A. (“A1”) e o (1º) R. (B), com estes recursos subindo ao Tribunal de Segunda Instância um outro “recurso interlocutório”, pela (2ª) R., “C”, antes interposto; (cfr., fls. 1491 a 1510, 1608 a 1701 e 1007 a 1010).

\*

Em apreciação dos ditos recursos, proferiu o Tribunal de Segunda Instância o Acórdão de 29.04.2020, (Proc. n.º 831/2016), onde decidiu:

*“1) – Julgar procedente o recurso interlocutório interposto pela 2ª Ré, considerando-a como parte ilegítima e dela se absolvendo da instância (artigos 58º e 413º do CPC).*

\*

*2) – Fica revogada a parte da sentença recorrida que se condenou a 2ª Ré nas custas.*

\*

*3) – Anular o julgamento dos factos por deficiência e obscuridade dos mesmos e mandar os autos para o TJB a fim de repetir o julgamento, com a realização de diligências pertinentes, nomeadamente a de recorrer ao apoio dos técnicos da DSCC para tirar a medida exacta dos prédios em causa e depois reformular as respostas dos quesitos impugnados pelos Recorrentes neste recurso e eventualmente outras matérias viciadas (artigo 629º/4 do CPC) e decidir o litígio em conformidade”; (cfr., fls. 1834 a 1880-v).*

\*

Do assim decidido, para este Tribunal de Última Instância recorreu a A. (“A1”), e por Acórdão de 08.09.2023, (Proc. n.º 196/2020), concedeu-se provimento ao recurso, revogando-se o veredicto recorrido para ser substituído por outro que conhecesse do mérito do recurso pela A.

interposto; (cfr., fls. 2019 a 2045-v).

\*

Na sequência do decidido, e por novo Acórdão do Tribunal de Segunda Instância de 17.07.2024, (Proc. n.º 831/2016), negou-se (novamente) provimento aos recursos da A. e do 1º R.; (cfr., fls. 2094 a 2161-v).

\*

Ainda inconformados, vêm a A. (“**A1**”) e o 1º R. (**B**) recorrer para este Tribunal de Última Instância.

A A. – “**A1**” – apresentou as seguintes conclusões:

“A) Introdução

1. *Vem o presente recurso interposto da parte do acórdão de 24 de Julho de 2024 que negou provimento ao recurso que a Recorrente interpôs da sentença proferida em primeira instância na qual, recorde-se, as alíneas a), b) e c) do pedido formulado pela Autora foram indeferidas.*

2. *A pretensão subjacente aos supra referidos pedidos, negados quer pelo Tribunal Judicial de Base (TJB), quer pelo Tribunal de Segunda Instância (TSI), mais*



*não é a de que obter, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo, uma declaração judicial que actualize a descrição predial n.º 698 (a que concerne ao prédio de que a Autora/Recorrente é titular) adequando-a à realidade dos factos, mormente ao nível da respectiva localização, demarcação, área e confrontações de modo a que o direito da Autora, como titular da parcela de terreno em disputa nos autos, reconhecido através da procedência do seu pedido de usucapião, possa ser exercido na plenitude.*

3. *A sentença proferida pelo TJB diz que “os factos alegados pela Autora para fundamentar os seus pedidos principais estão, no essencial, provados” e que “as descrições prediais em questão não correspondem à situação actual dos prédios descritos”, sendo que, ao manter inalterada a matéria de facto dada por assente após a discussão da causa, o TSI alinha pelo mesmo diapasão.*

4. *No entanto, apesar de ter feito prova dos referidos pedidos, os mesmos foram indeferidos quer pelo TJB, quer pelo TSI, com base respectivamente no facto de a Autora não ter pedido a rectificação judicial das plantas cadastrais em apreço, nos termos do disposto nos artigos 18.º e 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro e com base na circunstância de ter considerado que a actualização dos registos pedida pela Recorrente/Autora teria de ter lugar no âmbito do procedimento de rectificação judicial previsto nos artigos 114.º e seguintes do Código do Registo Predial*

4. *A decisão de improcedência dos três supra mencionados pedidos assenta por banda do TJB, por um lado, num motivo puramente formal – a não observância dos formalismos previstos nos artigos 18.º e 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro e, por outro, num pressuposto errado, pois parte do entendimento (incorrecto) de que a descrição n.º 2867 foi actualizada com base na planta de fls. 318-319.*

5. *Ora, um pedido de rectificação de plantas cadastrais que, como ficou provado, estão manifestamente erradas tem, necessariamente, de se considerar consumido e abrangido pelo pedido da prática de todos os actos necessários à actualização das descrições prediais a que tais plantas se referem uma vez que o*

*respectivo objecto é idêntico – a harmonização dos dados registrais e cadastrais com a realidade dos factos – não se vislumbrando qualquer impedimento, quer de cariz processual, quer de cariz material que pudessem ter impedido Julgador a quo de conferir tutela à questão controvertida.*

6. *O que supra se afirmou vale na íntegra para os fundamentos de que o TSI se socorreu para negar o recurso da Autora/Recorrente, pois não só o TSI faz uma errada interpretação dos artigos 114.º e seguintes do Código do Registo Predial; como não teve em conta a circunstância de se ter feito prova demonstrativa da necessidade de actualização dos registos, assentando ainda a sua decisão num pressuposto errado pois o processo de rectificação judicial nunca poderia ter lugar in casu uma vez que não foi lavrado qualquer registo, com base nas ditas plantas.*

*B) A decisão proferida pelo TJB*

7. *Como supra se afirmou os fundamentos de que as instâncias anteriores (TJB e TSI) lançam mão para indeferir os pedidos da Autora não são coincidentes.*

8. *Porventura por julgar tais questões prejudicadas pela sua decisão, o acórdão do TSI, conforme decorre da respectiva fundamentação (págs. 128 a 131), não se pronuncia sobre a posição adoptada na sentença recorrida, mencionada no parágrafo precedente, nem tão pouco sobre os argumentos que foram aduzidos pela Autora/Recorrente no recurso que interpôs dessa sentença.*

9. *apesar de a fundamentação contida na sentença de fls. 1456 e seguintes (obviamente no que concerne à matéria dos pedidos da Autora que foram indeferidos) não ter sido acolhida pelo acórdão do TSI (que sobre ela não se pronunciou) entende a Autora/Recorrente que o presente recurso não pode deixar de abordar essa matéria, precavendo a hipótese de este Venerando Tribunal considerar que a mesma deve ser objecto de apreciação.*

10. *Posto isto, in casu, estão verificados todos os pressupostos processuais de que dependeria a possibilidade das instâncias anteriores terem apreciado e deferido os pedidos formulados pela Recorrente, mesmo sem a formulação de um*

*pedido expresso de rectificação judicial das plantas cadastrais definitivas nos termos preceituados no Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro.*

11. *Efectivamente, desde logo, intervieram em juízo todas as pessoas com interesse num eventual pedido de rectificação judicial das plantas cadastrais, pelo que a legitimidade processual e material deste procedimento foi observada.*

12. *Ou seja, o requisito a que alude o artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro da presença em juízo de todos os interessados na rectificação judicial das plantas cadastrais definitivas mostra-se plenamente satisfeito no caso sub judice.*

13. *Não só o proprietário do prédio descrito sob o n.º 2867, o qual pugnou pela exactidão das plantas cadastrais definitivas juntas aos autos, foi réu na presente acção e teve a oportunidade de se pronunciar sobre todos os factos demonstrativos dos erros e inexacta representação cartográfica resultante das plantas cadastrais, como a sociedade a quem este havia prometido vender o seu imóvel no alegado pressuposto de que este incluiria a parcela relativa ao n.º 8 da [Rua(1)] o foi também, o mesmo sucedendo à Região Administrativa Especial de Macau, titular do domínio directo sobre estes imóveis.*

14. *A própria DSCC foi chamada a pronunciar-se sobre os factos alegados pela Autora demonstrativos das referidas incorrecções, tendo a mesma emitido um relatório pericial no qual, outra conclusão não se pode retirar, senão a de que aqueles Serviços admitem a inexactidão da delimitação e representação cartográfica feita nas plantas de fls. 24 e 25 e 318 e 319.*

15. *Falando agora no objecto/causa de pedir importa dizer que, conforme bem sintetizou o douto acórdão proferido sobre a matéria de facto (vide fls. 1428 verso), a questão essencial alegada pela Autora consistia em saber se “a parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da [Rua(1)] faz parte do prédio nº 2867 ou do prédio n.º 698”.*

16. *Secundariamente, incluída nesta matéria estava também a questão de apurar se, para além das descrições prediais acima referidas (2867 e 698), os terrenos demarcados na planta cadastral junta a fls. 27 a 28 se encontravam*

*igualmente registados, como defendia a Autora, sob a descrição n.º 1471 (cujo extracto, à semelhança da descrição n.º 698, menciona também o n.º 6 da [Rua(1)]).*

*17. Do supra exposto conclui-se que, o objecto/causa de pedir dos pedidos que o TJB e o TSI indeferiram e aquele que substanciaria um pedido de rectificação judicial das plantas cadastrais definitivas de fls. 24 e 25 e 318 e 319 é precisamente idêntico.*

*18. Logo, os factos alegados pela Autora, não só para demonstrar que a parcela de terreno identificada com a letra “A” na plana de fls. 27 e 28 faz parte das descrições n.º 698 e 1471 e não da descrição n.º 2867, mas também a existência de uma duplicação entre as descrições n.º 698 e 1471, são precisamente os mesmos que que teriam de ser alegados, em processo de rectificação judicial previsto no artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro, para provar que as plantas cadastrais definitivas juntas a fls. 24 e 25 e 318 e 319 estão erradas.*

*19. Tanto no que concerne à eliminação da mencionada duplicação de descrições (entre a descrição n.º 698 e 1471 e que não afecta os Réus), como no que respeita à correcção das plantas cadastrais o que está em causa é apurar a verdadeira e real situação dos prédios ao nível da respectiva localização, área e confrontações, de modo a que as respectivas descrições prediais reflectam e estejam em harmonia com a realidade dos factos e possam, assim, ser verdadeiras e exactas, cumprindo a função que preside ao registo predial.*

*20. E para se dar resposta ou tutela a essa questão (a da actualização das descrições prediais por força da duplicação verificada e em virtude da necessidade de harmonização do registo com os dados do cadastro) o que releva é, naturalmente, a produção de prova demonstrativa dessa duplicação e da rigorosa identificação física dos prédios, mormente ao nível da respectiva localização, área e confrontações: é isso o que, claramente, resulta dos artigos 7.º, 25.º e 77.º do Código do Registo Predial e do n.º 1 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro.*

*21. Esses factos concretos e específicos invocados pela Autora/Recorrente como fundamento dos pedidos que formulou sob as alíneas a), b) e c) e que visam a*

actualização das descrições prediais – declarados improcedentes pelo Tribunal a quo – e contra os quais todos os Réus tiveram a oportunidade de se defender, e que são precisamente os mesmos que serviriam de sustento a um eventual pedido autónomo de rectificação judicial das plantas cadastrais definitivas juntas a fls. 24 e 25 e 318 e 319 nos termos do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro, resultaram integralmente provados.

22. Efectivamente, conforme resultou inequívoco das respostas dadas aos quesitos 1.º a 7.º, 12.º, 13.º, 14.º, 16.º e das alíneas D) a L) dos factos assentes, bem como da douda e profunda fundamentação do acórdão proferido sobre o julgamento da matéria de facto, ficou provado que, com excepção da parcela “B”, com a área de 4 m², identificada na planta cadastral de fls. 27 e 28 em relação à qual não se deu como assente como estando abrangida pelo n.º 8 da **[Rua(1)]** e, concomitantemente, como fazendo parte de qualquer uma das descrições prediais a que acima se fez menção, a área identificada com a letra “A” na dita planta cadastral corresponde ao n.º 8 da **[Rua(1)]** e faz parte da descrição n.º 698 que se refere ao prédio da Autora/Recorrente, não estando, como tal, abrangida pela descrição n.º 2867, conforme resulta das plantas de fls. 24 e 25 e 318 e 319.

23. da discussão da causa ficou também assente que o prédio descrito sob o n.º 698 – adquirido pela Autora a **D** e que corresponde às parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]**, com a área total de 181 m², equivalente à soma da área da parcela de terreno identificada na planta cadastral junta a fls. 24 a 25 e da área da parcela de terreno identificada na planta cadastral junta a fls. 27 e 28 com a letra “A” (vide resposta ao quesito 5.º) – se encontra também descrito na CRP sob o n.º 1471 (vide resposta ao quesito 12.º), ou seja, está duplicadamente descrito.

24. O requisito fundamental da rectificação judicial das plantas cadastrais definitivas – “erro proveniente de deficiente demarcação ou que envolva alteração da planta no que respeita à área ou delimitação do terreno só pode ser rectificado mediante a produção de prova demonstrativa da inexactidão das operações no

terreno ou na respectiva representação cartográfica”, vide n.º 1 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro – encontra-se assim satisfeito.

25. Consequentemente, ao indeferir os pedidos formulados pela Autora, ignorando que a respectiva causa de pedir é idêntica à de um pedido de rectificação judicial das plantas cadastrais definitivas, o TJB negou tutela à questão que verdadeiramente a merece com base numa interpretação puramente formalista da lei que vai ao arrepio dos princípios de justiça material que presidem ao processo civil.

26. Importa ainda acrescentar que, os artigos 18.º e 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro nem sequer fazem apelo ou pressupõem uma distinta forma de processo da que foi adoptada nos presentes autos ou a formalismos especiais de natureza mandatária imprescindível.

27. Não pode, também ignorar-se a circunstância de a planta cadastral de fls. 318 e 319 (aquela onde se procede a uma errada do prédio com o n.º 10 da **[Rua(1)]** descrito na CRP sob o n.º 2867) jamais ter sido apresentada a registo para efeitos de actualização da respectiva descrição predial.

28. Ora, o processo de rectificação judicial de plantas cadastrais previsto no Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro tem, precisamente, como pressuposto a posterior correcção ou rectificação dos registos lavrados com base em plantas que enfermem de deficiente demarcação.

29. Diga-se, ainda que, os pedidos de actualização das descrições prediais, nos termos das alienas a), b) e c) do pedido da Autora, incluem implicitamente um pedido de rectificação das plantas cadastrais definitivas de fls. 24 e 25 e 318 e 319, uma vez que se trata apenas de harmonizar o registo com os dados cadastrais correctos.

30. Ao alegar factos que demonstram a inexactidão da representação cartográfica resultante das aludidas plantas – e que, portanto, uma harmonização/actualização das descrições prediais mencionadas nos autos com base nessas plantas resultaria numa representação que não corresponderia à realidade – a formulação de pedidos de actualização das descrições prediais com vista à sua

*conformação com a realidade inclui implicitamente um pedido de rectificação destas plantas.*

31. *Destarte, ao ignorar tal circunstância o TJB violou as regras a que o julgador se encontra sujeito na interpretação do pedido e dos articulados processuais.*

32. *Com efeito, na interpretação do pedido o julgador não deve limitar-se à redacção que lhe foi dada ou bastar-se com a mesma. Pelo contrário, o julgador deve atender às concretas causas de pedir invocadas, na medida em que possibilitem apurar a real pretensão de tutela jurídica, ainda que para tal seja necessário recorrer à figura do pedido implícito.*

33. *Neste particular importa ter presente que por força do disposto no n.º 1 do artigo 209.º do Código Civil a “declaração negocial pode ser expressa ou tácita (...) e tácita quando se deduz de factos que, com toda a probabilidade, a revelam”.*

34. *Assim, partindo do disposto na referida disposição legal e tendo em conta a concreta causa de pedir invocada e provada pela Autora é fácil perceber que a pretensão merecedora de tutela jurídica mais não é do que a conformação destas descrições prediais com a realidade dos factos, sendo que, por esse motivo, a correcção destas plantas para efeitos do disposto nos artigos 14.º, 17.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro, está tácita ou implicitamente contida nos pedidos formulados nas alíneas a), b) e c).*

35. *A problemática do pedido implícito e a necessidade do recurso a esta figura para se alcançar a finalidade suprema de qualquer lide, que é a da realização da efectiva justiça material, resulta também do espírito que preside à lei processual civil em vigor.*

36. *A aceitação do pedido tácito ou implícito tem sido aceite pela jurisprudência e verifica-se no âmbito de várias figuras ou institutos jurídicos, precisamente em homenagem a uma preocupação com o princípio da tutela jurisdicional efectiva dos direitos e interesses das partes, afastando-se assim o rigor formalista na interpretação das peças processuais.*

37. Destarte, provando-se que os elementos respeitantes à identificação física dos prédios objecto da lide que constam das plantas cadastrais juntas a fls. 24 e 25 e 318 e 319 estão errados e tendo-se, por outro lado, apurado também qual é a exacta área, demarcação e confrontações dos imóveis sub judice, tendo-se pedido a harmonização das descrições prediais em conformidade com a matéria de facto dada como assente, o pedido de rectificação das plantas cadastrais pode e deve ter-se por implícito e consumido pelos pedidos formulados pela Autora/Recorrente.

38. Uma outra questão que importa aflorar diz respeito ao caso julgado, mais concretamente à inevitável conclusão de que os factos dados como provados na presente acção e que, como se afirmou, são os mesmos que constituiriam causa de pedir de um pedido de rectificação das plantas cadastrais definitivas (e também de rectificação judicial no âmbito dos artigos 114.º e seguintes do Código do Registo Predial) têm força de caso julgado que não deixaria de se estender a uma eventual acção judicial autónoma destinada a julgar um pedido de rectificação das plantas cadastrais definitivas de fls. 24 e 25 e 318 e 319.

39. O caso julgado material tem força obrigatória no processo e fora dele, impedindo que o mesmo ou outro tribunal, ou qualquer outra autoridade, possa definir em termos diferentes o direito concreto aplicável à relação material objecto do litígio e abrange todas as possíveis qualificações jurídicas do objecto apreciado, dado que o que releva é a identidade de causa de pedir, ou seja os factos concretos com relevância jurídica, e não a identidade das qualificações jurídicas que esse fundamento comporte: artigos 416.º, n.º 1 e 417.º n.º 4 do CPC.

40. Como tal, tendo a sentença proferida pelo TJB apreciado nos seus fundamentos a questão controvertida subjacente a um eventual pedido de rectificação das plantas cadastrais definitivas (e que mais não é do que a real situação jurídica e física dos prédios a que as mesmas respeitam, quer ao nível das respectivas áreas, confrontações, numeração policial quer das descrições prediais a que pertencem) e concluído no sentido de que tais plantas não reflectem a realidade dos factos, dúvidas não podem restar que estes mesmos factos estão abrangidos pela força do caso



*julgado material e não podem ser reapreciados em nova acção que, como acima se disse, envolveria as mesmas partes da presente lide.*

41. *Por conseguinte, estando os factos apurados nos autos abrangidos pela força de caso julgado material não faria qualquer sentido, atentos os motivos sublinhados no douto acórdão a que acima se fez menção, submeter o julgador a nova acção em que o pedido seria o de rectificação das plantas cadastrais, uma vez que a questão controvertida merecedora de tutela jurídica é precisamente a mesma que já foi apreciada pelo Tribunal a quo.*

42. *Por conseguinte, andaram mal as instâncias anteriores ao terem julgado improcedentes os pedidos formulados pela Autora nas alíneas a), b) e c) do seu pedido, tendo com isso violado e feito uma errada interpretação dos artigos 209.º do Código Civil, 7.º e 25.º do Código do Registo Predial, 14.º, 18.º e 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro, 5.º, 416.º, 417.º, 571.º, alínea d), 574.º, n.º 1, 575.º e 576.º do CPC pelo que, com o douto suprimento de V. Exas., deverá ser proferida decisão que defira tais pedidos.*

*C) A decisão proferida pelo TSI*

43. *O que supra se afirmou relativamente aos fundamentos de que a sentença do TJB se socorreu para rejeitar os pedidos da Autora/Recorrente aplica-se na íntegra à argumentação contida no douto acórdão do TSI para fundamentar a rejeição dos ditos pedidos.*

44. *Por uma questão de economia processual, a Recorrente dá aqui por reproduzida, para todos os efeitos legais, toda a fundamentação exposta nas antecedentes páginas das presentes alegações.*

45. *O acórdão recorrido faz, salvo o devido respeito, uma leitura deficiente dos pedidos formulados pela Autora/Recorrente, isto é, do que se almeja alcançar com tais pedidos, qual a tutela jurídica que os mesmos pretendem obter e parte de um pressuposto de facto errado, o que tem como consequência a errada invocação dos artigos 114.º e seguintes do Código do Registo Predial e do processo de rectificação judicial aí previsto.*

46. O acórdão recorrido começa por afirmar que aquilo que a Autora pretende com os pedidos que foram indeferidos é “No fundo (...) rectificar o registo predial respeitante à descrição n.º 2867, referente ao prédio n.º 8 da **[Rua(1)]**” (pág. 130 do acórdão).

47. Aquilo que, porém, a Autora pretende, conforme claramente resulta do texto dos pedidos formulados sob as alíneas a), b) e c), que se dão aqui por reproduzidos, é a actualização das descrições n.ºs 698 e 1471 e não a rectificação da descrição n.º 2867.

48. Dito isto, importa frisar que o maior pecado em que, quiçá, incorre o acórdão recorrido é ter partido do pressuposto que as descrições prediais em apreço – 698, 1471 e 2867 – foram actualizadas com base nas plantas cadastrais definitivas que, conforme matéria dada por assente, se verificou enfermarem de deficiências.

49. O acórdão recorrido parte, pois, do pressuposto de que as plantas cadastrais em questão serviram de título ao registo dos factos que nelas se atestam (área, localização, demarcação e confrontações dos prédios), ou seja, que as descrições prediais referidas nos autos (mormente a n.º 2867) foram, efectivamente, actualizadas com base em tais títulos.

50. Só assim se percebe a invocação do regime previsto nos artigos 114.º e seguintes do Código do Registo Predial e a consideração de que a Autora/Recorrente teria de ter observado o processo de rectificação judicial aí previsto.

51. Com efeito, o processo de rectificação judicial previsto no artigo 121.º do supra mencionado diploma legal, no que diz respeito à rectificação de inexactidões provenientes das deficiências dos próprios títulos, tem por pressuposto óbvio que tenha sido lavrado um registo com base nesses títulos deficientes: não se pode rectificar um registo que nunca foi lavrado, apenas os registos lavrados são, naturalmente, susceptíveis de rectificação com intervenção do conservador, seja por acordo, seja judicial.

52. Sucede que, conforme se comprova pelas certidões prediais relativas à descrição n.º 2867 que foram juntas aos autos, esta descrição jamais foi actualizada

*com base na planta cadastral de fls. 318-319, isto é, não foi lavrado qualquer registo com base na dita planta que, conforme matéria de facto dada por assente, enferma de deficiências.*

*53. Por conseguinte, se nenhum registo foi lavrado por referência à descrição n.º 2867, nomeadamente com base na planta cadastral em questão, esta descrição jamais poderia ser rectificadora oficiosamente pelo conservador do registo ou por iniciativa dos interessados no âmbito do processo judicial previsto nos artigos 121.º e seguintes do Código do Registo Predial que, como se explicou, apenas tem lugar e pressupõe que tenha existido um registo lavrado com base num título deficiente.*

*54. Nestes termos, o acórdão recorrido faz uma errada interpretação dos pedidos formulados pela Autora/Recorrente e uma incorrecta aplicação dos artigos 114.º e seguintes do Código do Registo Predial uma vez que nenhuma dessas normas é aplicável ao caso sub judice onde jamais poderia ter lugar o procedimento de rectificação judicial aí previsto.*

*55. Doutro passo, como se afirmou, os pedidos formulados pela Autora traduzem-se unicamente na declaração judicial, para todos os efeitos, nomeadamente de registo, de que o seu prédio (descrito sob o n.º 698) tem a área e a as confrontações indicadas na planta cadastral junta a fls. 24 e 25 e na parcela com a letra “A” da planta cadastral junta a fls. 27 e 28.*

*56. Estando somente em causa a actualização de descrições prediais, de modo que as mesmas reflectam os elementos reais (área, confrontações, demarcação), o que releva são os factos tidos por comprovados.*

*57. Nesse particular aquilo que foi dado por assente em ambas as instâncias é que, o prédio a que se refere a descrição predial n.º 698 tem a área total de 181 m<sup>2</sup>; encontra-se identificado na planta cadastral junta a fls. 24 e 25 e na parcela com a letra “A” da planta cadastral junta a fls. 27 e 28 (respectivamente docs. n.ºs 5 e 6 juntos com a petição inicial), isto é, que essa parcela “A” não faz parte da descrição n.º 2867; se encontra duplicadamente descrito na CRP uma vez que se encontra descrito também sob o n.º 1471.*

58. Tendo a causa de pedir – o facto jurídico concreto ou o complexo de factos jurídicos concretos, realmente ocorridos, participantes, portanto, da relação material controvertida invocada pela Autora na petição inicial, dos quais procede o efeito jurídico pretendido, a pretensão por si deduzida em juízo – ficado provada, a declaração judicial, para todos os efeitos, nomeadamente de registo, de que o prédio descrito sob o n.º 698 tem a área e a as confrontações indicadas na planta cadastral junta a fls. 24 e 25 e na parcela com a letra “A” da planta cadastral junta a fls. 27 e 28 tem de proceder.

59. Refira-se, por último, que a decisão do TSI está, inclusive, pelo menos assim se afigura à Autora, em contradição com outras decisões daquele Venerando Tribunal em matéria semelhante.

60. Veja-se neste particular o acórdão proferido nos autos de recurso civil e laboral n.º 83/2015 (<https://www.court.gov.mo/sentence/pt-d1e553dbe0531.pdf>) e que, salvo melhor opinião, secundam por inteiro a posição e argumentação adoptadas pela Recorrente nos presentes autos.

61. Ao negar a pretensão da Autora, o TSI fez uma errada interpretação das regras registrais aplicáveis e, por conseguinte, violou também o disposto nos artigos 7.º, 25.º, 71.º, 114.º e seguintes do Código do Registo Predial pelo que terá de ser substituído por uma decisão que dê total procedência aos referidos pedidos.

Termos em que deverá o presente recurso ser julgado procedente e, em consequência, ser proferida decisão que revogue o duto acórdão recorrido na parte em que no mesmo se negou provimento às alíneas a), b) e c) do pedido formulado pela Autora/Recorrente, e defira tais pedidos e que são os seguintes:

a) ser declarado, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo que o prédio com os n.ºs 6 e 8 da **[Rua(1)]**, com a área total de 181 m², identificado na planta cadastral junta a fls. 24 e 25 e na parcela com a letra “A” da planta cadastral junta a fls. 27 e 28 (respectivamente docs. n.ºs 5 e 6 juntos com a petição inicial) se encontra duplicadamente descrito na CRP uma vez que se encontra descrito simultaneamente sob os n.ºs 698 e 1471;

b) ser ordenada a prática de todos os actos de registo necessários ao cumprimento do disposto nos artigos 25.º, 77.º, 78.º e 79.º do Código do Registo Predial e que são nomeadamente os seguintes:

- transcrição para descrição n.º 698 da cota de referência em vigor na descrição n.º 1471, relativa à inscrição n.º **1XXX6**, a fls. 435 do livro **XXXX** de domínio directo a favor da Região Administrativa Especial de Macau, então denominada Território de Macau;
- averbamento na descrição n.º 1471 da sua inutilização, com a indicação de que persiste relativamente ao imóvel a que a mesma se refere a descrição n.º 698;
- averbamento na descrição n.º 698 da duplicação verificada, com a menção de que ficou inutilizada a descrição n.º 1471;
- actualização da descrição n.º 698, de acordo com as plantas cadastrais juntas a fls. 24 e 25 e 27 e 28 (respectivamente docs. n.ºs 5 e 6 da petição inicial), no que se refere à respectiva numeração policial (n.ºs 6 e 8 da **[Rua(1)]**); área (181 m²), composição (terreno para construção) e confrontações (NE – **[Rua(1)]** n.º 4A (n.º 13367) e **[Rua(2)]** n.º 119D; SE – **[Rua(1)]**; SW – **[Rua(3)]** n.ºs 11-11A (n.º 11259), n.ºs 13-13B (n.º 11260) e **[Rua(1)]** n.º 10 (n.º 2867) e NW – **[Rua(2)]** n.ºs 121-123, **[Rua(3)]** n.ºs 9-9B (n.º 11478) e **[Rua(2)]** n.º 119D (A1);

c) ser declarado que a parcela identificada na planta cadastral junta a fls. 27 e 28 (doc. n.º 6 da petição inicial) com a letra “A” e que respeita à parte do prédio com o n.º 8 da **[Rua(1)]** não faz parte da descrição n.º 2867 e, como tal, ser ordenada a prática de todos os actos de registo necessários ao cumprimento do disposto no artigo 25.º do Código do Registo Predial, nomeadamente a eliminação da menção existente na descrição n.º 2867 ao n.º 8 da **[Rua(1)]**,

(...)”; (cfr., fls. 2180 a 2210-v).

Pelo 1º R. – **B** – alegou e produziu as conclusões seguintes:

“i. Segundo o acórdão proferido em 17 de Julho de 2024 pelo Tribunal Colectivo do Tribunal de Segunda Instância no processo n.º 831/2016, foi julgado que o Recorrente **B** não cumpriu o ónus previsto no artigo 599.º do Código de Processo Civil aquando da impugnação da decisão da matéria de facto do Tribunal a quo, bem como erradamente interpretou a decisão do Tribunal a quo de ter declarado a Autora como titular do domínio útil.

ii. O Recorrente, além da discordância da conclusão e da decisão do acórdão recorrido, entende ainda que o acórdão recorrido está viciado da “nulidade da decisão”.

iii. Em primeiro lugar, o Recorrente entende que o Tribunal Colectivo recorrido incorreu em erro e vício da falta de apreciação ao conhecer da “impugnação de facto pela errada apreciação da prova”.

iv. Na realidade, quando o Recorrente deduziu a impugnação da matéria de facto, incluindo os factos dados e não dados como provados pelo Tribunal a quo, neste caso, se fossem julgados procedentes os fundamentos apresentados pelo Recorrente, o resultado da decisão da matéria de facto seria diferente, causando por conseguinte a diferença da conclusão do Tribunal a quo.

v. Contudo, o Tribunal Colectivo recorrido entende que deve rejeitar o fundamento do recurso daquela parte devido ao incumprimento do ónus do artigo 599.º do CPC do Recorrente.

vi. De facto, o acórdão recorrido ignorou os dados transcritos de gravação e as provas documentais, a análise de gravação e das provas documentais, bem como fundado nos quais o juízo da matéria de facto, para os detalhes mais pormenorizados vide o conteúdo dos artigos 17.º a 47.º das alegações dos fundamentos do recurso apresentadas em 27 de Julho de 2016 pelo Recorrente.

vii. De acordo com o entendimento do TUI no proc. n.º 189/2020, o Tribunal de Segunda Instância, no conhecimento da decisão da matéria de facto feita pelo TJB, devendo, antes, analisar e reflectir sobre todo o “processo” que levou àquela “convicção” que vem impugnada, e, em face do que alegado vem, formar

*uma “nova convicção” sobre as provas produzidas na primeira instância.*

*viii. Pelo exposto, o Recorrente já cumpriu o ónus sobre a impugnação da matéria de facto previsto no artigo 599.º do CPC, portanto, o TSI deve apreciar a matéria de facto impugnada pelo recorrente nos termos do artigo 629.º do CPC.*

*ix. Contudo, no acórdão recorrido foram rejeitados erradamente os fundamentos daquela parte do recurso, nem foi feita a investigação oficiosa nos termos do disposto no artigo 599.º, n.º 3 do CPC, pelo que aquela parte está viciada da nulidade da decisão nos termos do artigo 571.º, n.º 1, alínea d) do CPC.*

*x. Consequentemente, o Recorrente discordou também do que o Tribunal Colectivo recorrido manteve a mesma decisão do Tribunal a quo, isto é, “a Autora pediu que fosse declarada como proprietária dos prédios, mas o TJB a declarou como titular do domínio útil”.*

*xi. Como o que foi frisado nas alegações do recurso deduzido pelo Recorrente junto do TSI, o domínio útil não equivale ao direito de propriedade em qualquer termo. Nos termos do artigo 25.º do DL n.º 39/99/M, o direito de enfiteuse continua a aplicar o regime enfiteutico do CC de 1966.*

*xii. Quer o velho CC ou o novo CC, os dispostos do direito real nos dois aplicam “*numerus clausus*”, isto é, o teor do direito real é previsto pela lei.*

*xiii. Nas questões semelhantes, o TSI de Macau, no processo de recurso n.º 535/2013, já fez uma distinção entre ambos.*

*xiv. Ou seja, o acórdão recorrido mantém-se a decisão do Tribunal a quo, considerando que, conjugados os autos constantes nos documentos e feita a explicação conjunta, a parte em que foi julgado a Autora como titular domínio útil, está viciada de “decisão do julgamento diferente do pedido formulado”, pelo que deve declarar a nulidade da decisão recorrida nos termos dos artigos 564.º e 571.º, n.º 1, alínea e) do CPC.*

*xv. Além disso, entendendo o Recorrente que o acórdão recorrido está viciado da “nulidade do acórdão” pela existência da “omissão de pronúncia”, uma vez que não foram apreciados todos os fundamentos do recurso apresentados, concretamente, o Recorrente tinha apresentado os seguintes fundamentos do recurso:*

i. Nulidade da decisão;

- Excesso de pronúncia, vide as alegações de recurso, de fls. 12 a 14;

- Matéria diferente do pedido formulado, vide as alegações de recurso, de fls. 14 a 16;

- A base factual apresentada é inconsistente com o julgamento feito, vide as alegações de recurso, de fls. 16 a 17;

ii. A impugnação dos factos pela errada apreciação da prova, vide as alegações de recurso, de fls. 17 a 47;

iii. Interrupção da posse, vide as alegações de recurso, de fls. 47 e 48;

iv. A causa de pedir não fundamenta o pedido de aquisição por usucapião, vide as alegações de recurso, de fls. 48 e 49;

xvi. Contudo, o Tribunal Colectivo recorrido não apreciou todos os fundamentos do recurso apresentado pelo Recorrente, também não justificou nem esclareceu por quê razão não apreciou os restantes fundamentos de recurso.

xvii. Através do acórdão recorrido, verifica-se que o TSI apenas apreciou a dívida do Recorrente, parte em que “A Autora pediu que fosse declarada a proprietária dos prédios, mas o TJB declarou-a como titular do domínio útil, certamente, o recorrente também não se conforma com o reconhecimento do TSI. Quantos aos fundamentos acima já foram expostos.”

xviii. Assim sendo, entende o Recorrente que o acórdão recorrido violou o artigo 563.º, n.º 2 e 3, e no artigo 571.º, n.º 1, alínea d), aplicáveis por remissão do artigo 631.º do Código de Processo Civil, é nula a decisão.

xix. Além disso, quanto aos outros fundamentos da omissão de pronúncia por parte do Tribunal Colectivo recorrido, entende o Recorrente que devendo o TUI apreciar os fundamentos da omissão de pronúncia no presente recurso, de acordo com o artigo 652.º, conjugando com artigo 630.º, n.º 2 do CPC.

xx. Em relação ao “excesso de pronúncia”, o Recorrente salientou nas suas alegações de recurso que, o Tribunal a quo não deve conhecer do respectivo “pedido subsidiário”, uma vez que as condições do “pedido subsidiário” formulados pela Autora não foram satisfeitas.



xxi. Em casos análogos, decidiu o Supremo Tribunal Justiça de Portugal que “Deduzido pedido subsidiário para a hipótese de o principal improceder por prescrição do respectivo direito, dele não deve conhecer-se se, julgada improcedente a excepção da prescrição, o pedido principal improceder por outro motivo.” (Ac. STJ, de 10.11.1981)

xxii. Entendendo o Recorrente que, após o julgamento do Tribunal a quo, não foram satisfeitas as condições daquele “pedido subsidiário”, porém, foi julgado procedente o “pedido subsidiário”, sendo nula a decisão pelo excesso de pronúncia (ultra petitum) nos termos dos artigos 564.º, 571.º, n.º 1, alínea e) do CPC.

xxiii. Pelo acima exposto, requer-se que o TUI julgue a nulidade da decisão a quo pelo excesso de pronúncia (ultra petitum), declarando consequentemente anulando a decisão do Tribunal a quo sobre a aquisição por usucapião da propriedade dos prédios sitos na [Rua(1)] n.º 8 por parte da Autora.

xxiv. Quanto ao aspecto de “matéria diferente do pedido formulado”, o Recorrente entende que as matérias julgadas pelo Tribunal a quo são diferentes dos pedidos formulados pela Autora

xxv. Na fase do julgamento a quo, o pedido da Autora é: Declarar a Autora, como proprietária legítima da parcela de terreno (com o n.º 8 da [Rua(1)]), identificada na planta cadastral junta ao doc. 6 da petição inicial, mas a decisão a quo declarou que a Autora é titular do domínio útil das parcelas de terreno com o n.ºs 6 e 8 da [Rua(1)], totalizando as duas parcelas em conjunto a área de 181m2, indicando as suas confrontações.

xxvi. De tal modo, considerando o Recorrente que a decisão a quo está viciada de “matérias diferentes dos pedidos formulados” que são os seguintes três aspectos:

- i. O pedido da Autora é para que seja declarada como proprietária das parcelas de terreno, mas a decisão recorrida declarou-a como titular do domínio útil;
- ii. O pedido da Autora é para que seja declarada como proprietária da parcela de terreno com o n.º 8 da [Rua(1)], mas a decisão recorrida

*declarou-a como titular do domínio útil das parcelas de terreno com os n.ºs 6 e 8 da [Rua(1)];*

iii. Nos respectivos pedidos, a Autora não pediu nem mencionou as áreas e suas confrontações, mas o Juízo recorrido, por sua iniciativa, declarou as áreas e confrontações das duas parcelas de terreno.

xxvii. Obviamente, o Tribunal a quo fez um julgamento diferente, até superior aos pedidos formulados pela Autora, assim sendo, de acordo com o disposto nos artigos 564.º e 571.º, n.º 1, alínea e) do CPC, é nula a decisão. Pelo acima exposto, requer-se ao TUI que seja declarada a nulidade da decisão do Tribunal a quo, julgando-se improcedente o fundamento do pedido formulado pela Autora.

xxviii. No que diz a que “quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão”, o Recorrente considera que os factos reconhecidos pelo Tribunal a quo não conseguem sustentar a sua decisão.

xxix. Especificamente, entende o Recorrente o que o Tribunal a quo declarou a Autora como titular do domínio útil da parcela de terreno com o n.º 8 da [Rua(1)], mas nos factos dados como provados, não há qualquer menção de que a Autora seja titular do domínio útil da parcela de terreno com o n.º 8 da [Rua(1)].

xxx. Nos factos considerados provados alegou-se sempre que a autora era a proprietária da parcela de terreno com o n.º 8 da [Rua(1)] (vd. os quesitos 20), 22) e 33)).

xxxi. Em virtude a que a causa de pedir não sustenta os fundamentos da decisão a quo, nos termos do art.º 571.º, n.º 1, al. c), do CPC, é nula a sentença quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão.

xxxii. Igualmente, com base na razão acima indicada, requer-se ao Tribunal que se digne julgar nula a decisão proferida pelo Tribunal recorrido e julgar improcedentes todos os pedidos formulados pela autora.

xxxiii. Além dos fundamentos omitidos pelo acórdão recorrido supramencionados, o recorrente ainda invocou, como fundamento do recurso, a “interrupção da posse”.

xxxiv. Com base nos fundamentos suscitados pelo recorrente para impugnar os

factos descritos nos quesitos 33), 34) e 35), o recorrente entende que a autora interrompeu a posse do lote de terreno com o n.º 8 da **[Rua(1)]** em 2005.

xxxv. De facto, os representantes da autora participaram em conjunto com os funcionários responsáveis da DSSOPT na obra de demolição do terreno com o n.º 8 da **[Rua(1)]**. No decurso da demolição, ninguém dos representantes da autora e da DSSOPT impugnou ou se opôs ao facto de E e F serem os proprietários do n.º 8 da **[Rua(1)]**. Vide o documento 1 juntado à tréplica do recorrente apresentado em 12/04/2012.

xxxvi. Mesmo que se entenda que a autora tinha ocupado o imóvel em causa, mas a mesma autora concordou várias vezes que E e F eram os proprietários do n.º 8 da **[Rua(1)]**, desta forma, a posse em questão foi interrompida conforme dispõe os art.ºs 317.º e 1217.º do CC.

xxxvii. Dito por outras palavras, de acordo com a declaração apresentada pela autora aos Serviços de Obras Públicas, isso significa sem dúvida que a propriedade de E e F foi tacitamente confirmada. Também é aplicável nesta situação o disposto no art.º 317.º, n.º 2 do CC.

xxxviii. Caso assim não se entenda, foi entendido pelo recorrente que o Tribunal a quo e/ou o Tribunal de recurso não ponderaram o facto de que, durante a obra de demolição, o Sr. I e Sr. J, representantes da autora, nunca apresentaram objecção ou reclamação contra a qualidade de proprietário do n.º 8 da **[Rua(1)]** detida por E e F, isso constitui “confissão extrajudicial”. Por conseguinte, a prescrição aquisitiva por parte da autora foi interrompida em 2005, ao abrigo do art.º 317.º do CC.

xxxix. Pelo exposto, por força dos art.ºs 317.º e 1217.º do CC, interrompeu em 2005 a prescrição aquisitiva do terreno sito no n.º 8 da **[Rua(1)]** por parte da autora. Deste modo, requer-se ao Tribunal de Última Instância a anulação da decisão do Tribunal a quo que decidiu erradamente que a autora adquiriu o domínio útil do n.º 6 da **[Rua(1)]** e do n.º 8 da **[Rua(1)]** através da prescrição aquisitiva.

xl. Por último, no que tange ao fundamento “a causa de pedir não sustenta o pedido de prescrição aquisitiva”, entende o recorrente que de acordo com a

legislação em vigor, a autora não pode adquirir a propriedade dos terrenos da RAEM via prescrição aquisitiva.

xli. A prescrição aquisitiva é a forma primária de adquirir o direito de propriedade. O adquirente por prescrição aquisitiva pode obter a propriedade ou o direito real de gozo da coisa.

xlii. Não há dúvida de que a autora fundamentou a presente acção por si intentada com base em que o direito de posse é a propriedade, defendendo que a coisa adquirida inclui a sua propriedade, isso não pode ser negado desde a petição inicial até agora.

xliii. O Tribunal considera sempre que, após o retorno de Macau à Pátria, conforme dispõe o art.º 7.º da Lei Básica, os particulares não podem adquirir a propriedade por prescrição aquisitiva os terrenos da RAEM. Neste tocante vide o acórdão proferido pelo Tribunal de Segunda Instância no processo n.º 18/2007.

xliv. Por outro lado, o Tribunal não elabora, após a transição de Macau, um título fictício de forma permanente para dividir a propriedade dos terrenos da RAEM em domínio directo e domínio útil, de modo a que os particulares possam adquirir o domínio útil.

xlvi. Portanto, independentemente do número de anos em que a autora actuava em nome do proprietário, a sua expectativa de adquirir a propriedade do imóvel neste caso não se concretiza, sendo isso, aparentemente, uma impossibilidade do objecto.

xlvi. Na verdade, a autora não especificou no pedido que ia adquirir o domínio útil, nem mencionou na causa de pedir qualquer causa que pode sustentar a sua aquisição do domínio útil.

xlvi. Pelo que não podemos dizer que as propriedades e proprietários indicados na causa de pedir e no pedido da autora são equiparados aos domínios úteis ou titulares de enfiteuse.

xlvi. Nesta conformidade, mesmo que a causa de pedir da autora esteja plenamente provada, o seu pedido é manifestamente improcedente segundo as normas jurídicas mencionadas. Por isso, requer-se ao Tribunal de Última Instância

que revogue a decisão a quo e rejeite directamente o recurso da autora por ser improcedente o pedido.

xlix. Face ao exposto, o acórdão recorrido violou o art.º 599.º do CPC, por reconhecer erradamente que o recorrente não cumpriu o ónus de impugnação da decisão do Tribunal a quo sobre a matéria de facto,

l. e violou o art.º 564.º e o art.º 571.º, n.º 1, al. e) do CPC por padecer do vício de “a sentença condenar em objecto diverso do que se pedir”, resultante da manutenção da decisão do Tribunal a quo de declarar a autora titular do domínio útil. Trata-se de “decisão nula”,

li. além disso, o acórdão recorrido não apreciou todos os fundamentos invocados, verificando-se a omissão de pronúncia, o que violou o art.º 563.º, n.ºs 2 e 3, e o art.º 571.º, n.º 1, al. d) do CPC, aplicáveis por força do art.º 631.º, n.º 2 do CPC. Assim sendo, também se trata de “decisão nula”,

lii. nestes termos, requer-se ao Venerando Tribunal de Última Instância que julque nula a decisão do Tribunal a quo e anule o acórdão recorrido, ou aprecie neste recurso os fundamentos omitidos nos termos do art.º 652.º do CPC, conjugado com o art. 630.º, n.º 2”; (cfr., fls. 2217 a 2233-v e 3 a 6 do Apenso).

\*

Adequadamente processados os autos, e nada parecendo obstar, cumpre apreciar e decidir.

A tanto se passa.

## **Fundamentação**

### **Dos factos**

2. Por Acórdão do Tribunal de Segunda Instância de 17.07.2024 foram dados como “provados” os factos seguintes:

*“- A Autora é uma associação de piedade e de beneficência, sem fins lucrativos, que foi fundada há mais de 123 anos sob a égide do A, sito em Macau, na [Rua(2)] (antiga Rua do A1) (alínea A) dos factos assentes).*

*- Os seus estatutos foram publicados pela primeira vez no Boletim Oficial de Macau (B.O.M.) no ano de 1930, tendo a última alteração ocorrido em 2007 com a respectiva publicação no B.O.M. n.º 2, II Série, de 9 de Janeiro de 2008 (alínea B) dos factos assentes).*

*- A Autora encontra-se registada na Direcção dos Serviços de Identificação como pessoa colectiva de utilidade pública administrativa sob o n.º XXX, estatuto que lhe foi atribuído por Portaria n.º 93/74 de 6 de Julho, publicada no B.O.M. n.º 27 de 6 de Julho de 1974 (alínea C) dos factos assentes).*

*- Conforme a certidão predial a fls. 37 a 51 dos autos, o extracto da descrição n.º 698 refere o prédio com o n.º 6 da [Rua(1)] (alínea D) dos factos assentes).*

*- A apresentação que conduziu ao extracto de abertura da citada descrição predial foi feita em 24 de Agosto de 1880 (fls. 42) (alínea E) dos factos assentes).*

*- Segundo o teor da descrição n.º 698, o imóvel em apreço é foreiro ao Território de Macau, conforme inscrição n.º 14XXX, lavrada a fls. 407 do livro XXXX (fls. 46) (alínea F) dos factos assentes).*

*- Encontrando-se o respectivo domínio útil registado a favor da Autora desde 20 de Janeiro de 1886, sob a inscrição n.º 2XXX2, lavrada a fls. 499 do livro XXXX. (fls. 47) (alínea G) dos factos assentes).*

- A apresentação que conduziu ao extracto de abertura da descrição n.º 1471 foi feita em 24 de Setembro de 1883. (fls. 38) (alínea H) dos factos assentes).

- Conforme a Certidão predial a fls. 31 a 51 dos autos, o extracto da descrição n.º 1471 refere-se ao prédio com o n.º 6 da **[Rua(1)]** (alínea H1) dos factos assentes).

- Nos termos da descrição n.º 1471 o prédio a que a mesma se refere tem a área de 180m<sup>2</sup> (alínea I) dos factos assentes).

- Segundo o teor desta descrição o imóvel a que a mesma respeita é também foreiro ao Território de Macau, conforme inscrição n.º **1XXX6**, lavrada a fls. 435 do livro **XXXX**. (fls. 41) (alínea J) dos factos assentes).

- Sendo que o mesmo foi, por escritura de 3 de Setembro de 1883 lavrada na Secretaria da Junta da Fazenda, dado de aforamento a **D**, tendo a apresentação que conduziu ao registo do respectivo domínio útil sido lavrada sob “o n.º 1 do Diário de Vinte e quatro de Setembro de mil oitocentos oitenta e três”. (fls.40) (alínea K) dos factos assentes).

- O prédio descrito sob o n.º 698 (cujo domínio útil se encontra inscrito a favor da Autora) ter sido vendido à Autora por **D** (alínea L) dos factos assentes).

- O domínio útil do n.º 10 da **[Rua(1)]**, prédio que se encontra descrito na CRP sob o n.º 2867, a fls. 125 verso do livro **XXX**, encontra-se inscrito a favor do 1º Réu conforme inscrição n.º **13XXX2** do livro G (fls. 55 a 58) (alínea M) dos factos assentes).

- A descrição predial relativa ao prédio com o n.º 10 da **[Rua(1)]** refere também no seu extracto o n.º 8 desta via. (fls. 56) (alínea N) dos factos assentes).

- Foi intentada pela Autora a providência cautelar (proc. n.º CV2-11-0037-CAO-A) contra os RR, cuja decisão proferida em primeira instância em 28 de Fevereiro de 2011, improcedeu o pedido da Autora, indeferindo-se a providência cautelar solicitada (alínea O) dos factos assentes).

- Por acórdão do TSI datado de 21 de Julho de 2011, foi negado provimento ao recurso interposto pela Autora, requerente na providência cautelar supra mencionada (alínea P) dos factos assentes).

- Por acórdão do TUI, datado de 14 de Dezembro de 2011, foi concedido provimento ao recurso e à providência solicitada, intimando os requeridos, aqui os RR, de se absterem de praticar quaisquer actos em relação ao prédio n.º 8 da **[Rua(1)]**, nomeadamente aqueles que sejam susceptíveis de perturbar a posse da requerente em relação ao mesmo (alínea Q) dos factos assentes).

- Em 4 de Abril de 2006, o 1º Réu e os proprietários do prédio descrito sob o nº 2867, **E** e **F**, celebraram escritura pública de compra e venda, e em 7 de Abril de 2006 apresentaram o pedido do registo da aquisição do direito de propriedade junto da Conservatória do Registo Predial de Macau. (alínea R) dos factos assentes).

- Conforme consta da certidão do registo predial emitida pela Conservatória do Registo Predial, tomou conhecimento que o Sr. **G** adquiriu o direito de aproveitamento do terreno descrito sob o nº2867 em 24 de Outubro de 1944, inscrito a favor do Sr. **G** em 26 de Outubro de 1944 na Conservatória do Registo Predial de Macau, com direito de propriedade inscrito sob o nº**2XX45**. (fls. 298) (alínea S) dos factos assentes)

- Posteriormente, em 21 de Fevereiro de 2003, no Cartório Notarial Privado **H**, sob a forma de escritura pública de compra e venda, **E** e **F** adquiriam junto de **G** o direito de aproveitamento do terreno descrito sob o nº2867, e em 28 de Fevereiro de 2003, foi inscrito a favor **E** e **F** na Conservatória do Registo Predial de Macau, com direito de propriedade inscrito sob o nº**6XXX3G**. (fls. 299) (alínea T) dos factos assentes)

\*

*Da Base Instrutória:*

- O actual número policial da parcela de terreno identificada na planta cadastral definitiva junta a fls 24 a 25 é 6 da **[Rua(1)]** (resposta ao quesito 1º da base instrutória).

- O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 698 (adiante prédio nº 698) corresponde à parcela de terreno identificada na planta cadastral junta a fls 24 a 25 e à parcela de terreno A identificada na planta cadastral emitida a pedido da Autora e junta a fls 27 e 28 (resposta ao quesito 2º da base instrutória).



- O actual número policial da parcela de terreno A identificada na planta cadastral junta a fls. 27 e 28 é 8 da **[Rua(1)]** (resposta ao quesito 3º da base instrutória).

- O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob nº 1471 (adiante prédio nº 1471) corresponde à parcela de terreno identificada na planta cadastral junta a fls 24 a 25 bem como à parcela de terreno A identificada na planta cadastral junta a fls 27 e 28 (resposta ao quesito 4º da base instrutória).

- As parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]**, têm a área total de 181 m<sup>2</sup>, a qual corresponde à soma da área da parcela de terreno identificada na planta cadastral junta a fls 24 a 25 e da área da parcela de terreno A identificado na planta cadastral junta a fls 27 e 28 (resposta ao quesito 5º da base instrutória).

- As parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]** têm as seguintes confrontações (resposta ao quesito 6º da base instrutória):

NE – **[Rua(1)]** n.º 4A (n.º 13367) e **[Rua(2)]** n.º 119D;

SE – **[Rua(1)]**;

SW – **[Rua(3)]** n.ºs 11-11A (n.º 11259), n.ºs 13-13B (n.º 11260) e **[Rua(1)]** n.º 10 (n.º 2867);

NW – **[Rua(2)]** n.ºs 121-123, **[Rua(3)]** n.ºs 9-9B (n.º 11748) e **[Rua(2)]** n.º 119D (A1).

- Nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]** esteve durante várias décadas implantado um edifício que foi praticamente todo demolido em 2005 (resposta ao quesito 7º da base instrutória).

- O terraço e a estrutura da edificação desse edifício eram comuns (resposta ao quesito 8º da base instrutória).

- Desde a demolição do edifício, nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]** apenas se mantêm parte da fachada e das paredes laterais do mesmo (resposta ao quesito 9º da base instrutória).

- As quais se mantiveram para evidenciar a sua delimitação relativamente aos prédios contíguos, designadamente ao prédio localizado no actual número policial 10

da **[Rua(1)]**, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 2867, a fls. 125 verso do livro **XXX** (adiante prédio nº 2867) (resposta ao quesito 10º da base instrutória).

- O prédio nº 698, adquirido pela Autora a **D**, está também descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 1471 (resposta ao quesito 12º da base instrutória).

- As parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]** confrontam a SW com o prédio nº 2867 (resposta ao quesito 13º da base instrutória).

- O edifício então construído nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]** era perfeitamente autonomizado do prédio localizado no actual número policial 10 da **[Rua(1)]** (resposta ao quesito 14º da base instrutória).

- O edifício que estava construído no prédio localizado no actual número policial 10 da **[Rua(1)]** foi demolido no ano de 2000 (resposta ao quesito 15º da base instrutória).

- A Autora submeteu em 1934 à aprovação da então Direcção das Obras Públicas um projecto de obras que previa a construção as parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]**, composto por duas entradas autónomas, correspondendo a cada parte um rés-do-chão, 1º e 2º andares (resposta ao quesito 16º da base instrutória).

- O projecto em apreço foi aprovado pela então Direcção das Obras Públicas que, para o efeito, emitiu a licença para obras n.º 96 de 5 de Março de 1934 (resposta ao quesito 17º da base instrutória).

- A Autora construiu a suas expensas o edifício nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]** ao qual em data não posterior a 1937 foi atribuído os números de policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]** que ainda se mantêm (resposta ao quesito 18º da base instrutória).

- Finalizada, em data não apurada mas não posterior a 1938, a construção do edifício referido nas respostas aos quesitos 7º e 16º, a Autora fruía-o como sua dona

*(resposta ao quesito 19º da base instrutória).*

*- A Autora é reconhecida em geral, e pelas pessoas que residiam e que residem nas cercanias das parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da [Rua(1)] também pelas pessoas que frequentam o A1, sito nas suas traseiras, como a legítima e exclusiva proprietária deste prédio (resposta ao quesito 20º da base instrutória).*

*- A Autora é reconhecida como a legítima titular das parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da [Rua(1)] pelas entidades públicas que, como a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, a ela se dirigem quando se torna necessário resolver algum assunto a ele relativo excepto, em 2005, a propósito da demolição do edifício nelas construído (resposta ao quesito 21º da base instrutória).*

*- Ao longo de todos estes anos até à respectiva demolição, a Autora, na convicção de ser a proprietária das parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da [Rua(1)], sempre procedeu a suas expensas e por sua iniciativa à manutenção do edifício aí implantado (resposta ao quesito 22º da base instrutória).*

*- Nomeadamente procedendo, quando necessário, à pintura da fachada exterior e à reparação e substituição de portas e janelas (resposta ao quesito 23º da base instrutória).*

*- A Autora instalou, no último andar do edifício aí erigido, uma escola que funcionava sob a sua direcção (resposta ao quesito 24º da base instrutória).*

*- Para além do referido fim, a Autora deu-o também de arrendamento, recebendo as respectivas rendas dos inquilinos (resposta ao quesito 25º da base instrutória).*

*- O último inquilino do edifício foi um antiquário chinês que aí se manteve como arrendatário, pagando as respectivas rendas à Autora, até pouco antes à demolição desta construção em 2005 (resposta ao quesito 26º da base instrutória).*

*- Em virtude do avançado estado de degradação do edifício aí implantado, o qual exigia uma intervenção estrutural e de fundo que a Autora optou por não*

*realizar em face dos seus elevados custos (resposta ao quesito 27º da base instrutória).*

*- O que consta das respostas aos quesitos 9º e 10º (resposta ao quesito 29º da base instrutória).*

*- Após a referida demolição, a pedido de dois vizinhos da zona, a Autora facultou-lhes o espaço para guardar materiais (resposta ao quesito 30º da base instrutória).*

*- A Autora, através dos seus responsáveis ou empregados, desloca-se periodicamente às parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]** nos actuais números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]** a fim de o inspeccionar e de se assegurar do seu estado (resposta ao quesito 32º da base instrutória).*

*- A Autora praticou os actos referidos nas respostas aos quesitos 16º, 18º, 19º, 22º a 25º, 27º, 29º, 30º e 32º, com a intenção e a convicção de se tratar da proprietária do prédio localizado nos actuais números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]**, e a consciência de não estar a lesar o direito de outrem (resposta ao quesito 33º da base instrutória).*

*- De forma ininterrupta (resposta ao quesito 34º da base instrutória).*

*- Até 2010, sem violência nem oposição de ninguém, nomeadamente daqueles que no passado foram proprietários do prédio localizado no actual número policial 10 da **[Rua(1)]**, registado na Conservatória do Registo Predial sob o nº 2867 (resposta ao quesito 35º da base instrutória).*

*- No ano de 2010, o 1º Réu, proprietário do prédio localizado no actual número policial 10 da **[Rua(1)]**, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 2867, pretendeu que a Autora desocupasse a parcela de terreno localizada no actual número policial 8 da **[Rua(1)]** (resposta ao quesito 36º da base instrutória).*

*- Quando foi outorgada a escritura pública referida em R) dos factos assentes, na parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da **[Rua(1)]**, não havia nenhuma edificação, mas apenas alguns escombros e paredes baixos com acesso fechado à chave (resposta ao quesito 39º da base instrutória).*

- Após a demolição do edifício construído nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]**, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, em 27 de Fevereiro de 2006, informou **E** e **F** para pagarem as despesas com a demolição da parte do edifício localizado no actual número policial 8 da **[Rua(1)]** que ameaçava ruir porque o extracto da descrição predial n.º 2867 fazia referência aos números policiais 8 e 10 da **[Rua(1)]** (resposta ao quesito 41º da base instrutória).

- Apesar de ter inicialmente negado a sua qualidade de proprietários da parcela de terreno localizada no actual número policial 8 da **[Rua(1)]**, **E** e **F**, então proprietários do prédio n.º 2867, pagaram cada um a quantia de MOP\$25.750,00 a título de despesas de demolição (resposta ao quesito 42º da base instrutória).

- A Autora não pagou as despesas com a demolição da parte do edifício construído na parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da **[Rua(1)]** (resposta ao quesito 43º da base instrutória).

- Em 2005, aquando da demolição do edifício construído nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]**, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte considerou **E** e **F** proprietários da parcela de terreno localizado no actual número policias 8 da **[Rua(1)]** porque o extracto da descrição predial n.º 2867 fazia referência aos números policiais 8 e 10 da **[Rua(1)]** (resposta ao quesito 45º da base instrutória).

- O que consta da resposta ao quesito 39º (resposta ao quesito 46º da base instrutória).

- Em 22 de Junho de 2010, o 1º Réu outorgou com a 2ª Ré um contrato-promessa que tinha por objecto a compra e venda de um terreno identificado como n.ºs 8 e 10 da **[Rua(1)]**, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2867 (resposta ao quesito 50º da base instrutória).

- No dia de outorga desse contrato-promessa, o 1º Réu recebeu da 2ª Ré, a título de sinal a quantia de HK\$2.500.000,00, ficando acordado que os remanescentes HK\$5.000.000,00 seriam pagos de uma vez só aquando da outorga pelo 1º Réu da compra e venda ou da procuração com poderes especiais a favor da 2ª

*Ré relativamente ao terreno referido na resposta ao quesito 50º no prazo de 60 dias a contar a partir da outorga do contrato-promessa (resposta ao quesito 51º da base instrutória).*

*- Em 23 de Agosto de 2010, o 1º Réu outorgou uma procuração com poderes especiais a favor da 2ª Ré relativamente ao do terreno referido na resposta ao quesito 50º (resposta ao quesito 52º da base instrutória).*

*- A dita procuração continha os poderes para a gestão em geral, a venda do terreno em causa, a cobrança de quantias e sinal, a apresentação à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte de anteprojectos, projectos, plantas e licenças, e a pratica de negócio jurídico consigo mesmo relativamente a tal terreno (resposta ao quesito 53º da base instrutória)”; (cfr., fls. 2123-v a 2127 e 27 do Apenso).*

### **Do direito**

**3.** Dois são os recursos trazidos a esta Instância.

Um pela A., (“**A1**”), e o outro, pelo 1º R., (**B**).

Começemos por identificar as questões suscitadas pelos ora recorrentes.

A A. “**A1**”, impugna a decisão recorrida na medida em que nesta se confirmou a improcedência dos pedidos por si formulados em a) a c) da sua petição inicial.

Impugna tanto o fundamento invocado pelo Tribunal Judicial de Base para o efeito – a necessidade de requerer a prévia rectificação das plantas cadastrais dos prédios pertinentes – assim como o do Tribunal de Segunda Instância – a necessidade de requerer a rectificação prévia dos respectivos registos prediais.

Por seu turno, o 1º R., **B**, suscita no seu recurso as seguintes questões:

- incorrecta aplicação do art. 599º do C.P.C.M., e subsequente nulidade do Acórdão por “omissão de pronúncia”;
- nulidade do Acórdão por condenação em objecto diverso do pedido; assim como,
- nulidade do Acórdão recorrido, por “omissão de pronúncia” sobre várias questões suscitadas no seu anterior recurso, designadamente, as seguintes:

- a) nulidade da sentença do Tribunal Judicial de Base por “excesso de pronúncia”;
- b) nulidade da sentença por condenação ultra petitem;
- c) nulidade da sentença por contradição entre a decisão e a sua fundamentação;
- d) impugnação dos factos devida à errada apreciação da prova;
- e) desconsideração da interrupção da posse; e,
- f) impossibilidade de decretamento da usucapião.

**3.1** Por uma questão de procedência lógica, abordar-se-ão primeiro as questões pelo R. suscitadas, (que poderão prejudicar o conhecimento das questões suscitadas pela A.).

Isto dito, vejamos.

O recorrente suscita uma “nulidade” do Acórdão recorrido por “omissão de pronúncia”, na medida em que o Tribunal recorrido, dando por não cumpridos os requisitos previstos no art. 599º do C.P.C.M., terá rejeitado o recurso por si apresentado no que respeita à “impugnação da matéria de facto”.



Ora, analisando o Acórdão recorrido, constatamos que, ao contrário do que alega o recorrente, a Instância recorrida despendeu considerável atenção à questão da “matéria de facto”.

Nem de outra forma poderia ter sido, tendo em conta o anterior Acórdão por este Tribunal de Última Instância proferido, onde se deixou consignado que: “(...) incorreu-se no Acórdão recorrido em inadequada aplicação do art. 629º, n.º 4 do C.P.C.M., sendo assim procedente a impugnação pela ora recorrente efectuada a este respeito, devendo o processo voltar ao Tribunal de Segunda Instância para, em conformidade com os poderes que lhe são legalmente conferidos, e outro motivo não obstando, apreciar a decisão da matéria de facto com base nos elementos probatórios existentes aos autos, proferindo, seguidamente, nova decisão sobre os recursos apresentados da sentença do Tribunal Judicial de Base, (...)”; (cfr., fls. 2045).

Com efeito, constata-se que o Acórdão recorrido discorre (longamente) em sede de “apreciação da matéria de facto”, (cfr., fls. 2127

a 2146-v, pág. 67 a 106 do Ac. recorrido), tendo, a final, concluído da seguinte forma:

*“É de verificar que a impugnação (do 1º Réu) foi feita em bloco, pois:*

*1) Não chegou a indicar concretamente com que elementos probatórios constantes dos autos que permitam sustentar uma decisão diversa da fixada pelo Tribunal recorrido;*

*2) O que ele pretende é que a sua versão factual seja aceite pelo Tribunal, rejeitando a versão da Autora, o que não é razão suficiente para alterar as respostas em causa;*

*3) Para que seja impugnada com sucesso a matéria de facto decidida, não basta lançar dúvidas sobre os elementos probatórios que serviram de base da convicção do julgador, é preciso indicar os elementos concretos que são suficientes para sustentar a decisão pretendida, o que demonstra claramente que a impugnação não foi feita com observância do disposto no artigo 599º do CPC;*

*4) Igualmente não se verifica erro na apreciação de provas cometido pelo Tribunal recorrido, o que é razão bastante para rejeitar*

esta parte impugnatória do recurso, mantendo-se as respostas dos quesitos fixadas pelo Tribunal a quo”; (cfr., fls. 2146 a 2146-v).

E, assim, válido não se nos apresenta o argumento no sentido de que a “reapreciação da matéria de facto foi simplesmente ignorada pela Instância recorrida”, não se podendo dar por verificada a imputada “nulidade por omissão de pronúncia”, nem se mostrando de acolher uma também (eventual) “violação do art. 599º do C.P.C.M.”, na medida em que no Acórdão se deliberou que o recorrente não logrou identificar quais os “concretos meios probatórios” constantes do processo ou de registo nele realizado, que impusessem, (sobre concretos pontos da matéria de facto), decisão diversa da recorrida.

Com efeito, e ao contrário do que alega o recorrente, o Tribunal de Segunda Instância não se absteve simplesmente de conhecer o recurso na parte em que a matéria de facto foi impugnada, tendo efectuado uma apreciação (global) dos elementos de prova, e identificado, e abordado, tanto questões com relevância para a procedência dos pedidos sustentados pela A., como particularidades suscitadas pelo (1º) R., ora recorrente, tendo, após a análise aos elementos de prova constantes dos

autos, concluído que não se verificavam os vícios apontados à apreciação da prova levada a cabo pelo Tribunal Judicial de Base, (aliás, bem explicitada e fundamentada na sua decisão sobre a matéria de facto).

Plenamente conscientes de que o Tribunal de Última Instância não tem competência nem vocação para proceder a uma “nova apreciação em matéria de prova” (fora das exceções do art. 649º, n.º 2 do C.P.C.M.), a verdade é que dos argumentos que o recorrente – com reconhecido esforço – esgrime sobre as conclusões fácticas atingidas no presente processo, (cfr., fls. 17 a 47 das suas alegações de recurso para o T.S.I. e as correspondentes e extensíssimas concl. XXXVIII a CLXXIII), resulta, (claramente), que num primeiro momento coligiu um conjunto de (infundadas) suspeitas sobre a idoneidade de muitas das testemunhas, para depois oferecer uma leitura (francamente) parcial e enviesada – se não mesmo algo leviana – de outros elementos de prova, para assim tentar contrariar as conclusões atingidas pelo Tribunal Judicial de Base.

Importa porém ter presente que se o recorrente pretendia (apenas) abalar a “credibilidade” dos depoimentos prestados, mais adequado era ter – oportunamente – suscitado, (durante a audiência de julgamento), os

incidentes da “contradita” ou de “acareação” previstos nos artºs 543º a 546º do C.P.C.M..

Por outro lado, e como se salientou: “(...) *não basta lançar dúvidas sobre os elementos probatórios que serviram de base da convicção do julgador (...)*”, muito menos pretender simplesmente que a sua “(...) *versão factual seja aceite pelo Tribunal (...)*”; (cfr., fls. 2146).

É, pois, fundamental, e com se apresenta óbvio, expor argumentos – sólidos e congruentes – que permitam convencer à tomada de uma justificada decisão no sentido de se inverter uma decisão factual que, no caso, se revela sustentada nos elementos de prova carreados nos autos.

Compreende-se que a decisão factual – onde inelutavelmente se terá de apoiar qualquer decisão judicial – não seja do agrado do recorrente, mas, como parece evidente e natural, impõe-se “um pouco mais” do que a sua (mera) “discordância” ou “inconformismo” para infirmar ou contrariar as conclusões pelo Tribunal de Julgamento alcançadas.

Este Tribunal tem bem presente o Acórdão proferido a 19.10.2022, Proc. n.º 189/2020, onde, em sede do seu sumário, se deixou consignado que:

*“1. O preceituado no art. 599º do C.P.C.M. – sob a epígrafe “ónus do recorrente que impugne a decisão de facto” – decorre dos princípios estruturantes da cooperação e da lealdade e boa fé processuais, assegurando, em última análise, a seriedade do próprio recurso intentado e obviando a que o alargamento dos poderes cognitivos e a consequente ampliação das possibilidades de impugnação das decisões proferidas em 1ª Instância possa ser utilizado para fins puramente dilatórios, visando apenas o protelamento do trânsito em julgado de uma decisão inquestionavelmente correcta.*

*Daí, exigir-se ao recorrente a indicação precisa, clara e determinada dos concretos pontos de facto em que diverge da apreciação do Tribunal, devendo fundamentar a sua divergência com expressa referência às provas produzidas, procurando-se, por esta via, tornar praticável uma verdadeira reapreciação dos concretos pontos de facto controvertidos, sem custos desmedidos em termos de morosidade na apreciação dos recursos.*

*2. Porém, (e reconhecendo-se que em sede de decisão sobre esta “matéria” intervém sempre algum subjectivismo na apreciação da observância do referido “ónus de impugnação” que ao recorrente cabe), mais adequado se mostra de adoptar uma atitude (mais) “prática”, (ou pragmática), sem “formalismos excessivos”, tentando-se privilegiar a “verdade material”, sob pena de se correr o risco de se bloquear (de todo) a possibilidade de impugnação da decisão da matéria de facto.*

*3. O Tribunal de Segunda Instância não deve limitar-se a verificar se algum erro – “manifesto” – no procedimento probatório inquina a convicção do Juiz*

da 1ª Instância, devendo, antes, analisar e reflectir sobre (todo) o “processo” que levou àquela “convicção” que vem impugnada, e, em face do que alegado vem, formar uma “nova convicção” sobre as provas produzidas na 1ª Instância.

Isto é, em vez de se limitar a controlar (tão só) a “legalidade” (formal) da produção da prova realizada na Instância a quo – ou seja, se a decisão foi proferida com a invocação do “princípio da livre apreciação da prova”, (abstractamente) violadas não estando qualquer regra sobre a prova tarifada ou legal – deve ponderar e (acabar por) formar uma “convicção própria”, (sua), fruto de uma efectiva análise do mérito da apreciação efectuada e cujo “controlo” lhe é pedido.

A chamada “2ª Instância em matéria de facto”, para ser efectiva, implica – ou melhor, impõe – uma (também efectiva) “reapreciação das provas”, assente numa “(re)análise crítica” da prova em que se fundamenta a decisão (ou a parte da decisão) de facto impugnada assim como da “prova” pelo recorrente indicada para a contrariar ou alterar, com a formação de uma “convicção (nova e) própria”, não bastando pois uma mera apreciação (abstracta) do julgamento efectuado.

4. Porém, a “reapreciação da prova” e a “nova – ou própria – convicção” em 2ª Instância não constitui, nem significa, um “2º julgamento”.

Com efeito, tem tão só como “objecto” a “matéria de facto impugnada”, e ainda que, por hipótese, seja “toda” a decisão da matéria de facto, a (re)ponderação também tem como ponto de partida os “concretos meios probatórios” indicados pelo recorrente.

5. A não se entender assim, facilmente se faz da “previsão legal” em questão mera “letra morta”, bastando para o efeito avançar-se com considerações abstractas e genéricas, sem qualquer densidade, individualidade, ou concreta referência ao caso em questão, comprometendo-se a verdade (e a justiça) material com um (mero) duplo grau de jurisdição em matéria de facto (meramente) formal”.

E do que se deixou transcrito – do Acórdão pelo ora recorrente também citado – retira-se, (inquestionavelmente), que o Tribunal de

Segunda Instância deve proceder a uma – nova – apreciação global da prova para garantir verdadeiramente a existência de um duplo grau de jurisdição em matéria de facto.

Porém, será, no mínimo um grande exagero, tentar extrair do entendimento por este Tribunal de Última Instância assumido uma obrigatoriedade do Tribunal recorrido em acabar por produzir, necessariamente, uma nova decisão diversa da prolatada pela 1ª Instância, pelo simples facto de ter havido recurso nessa vertente.

Por fim, cabe dizer também que adequado igualmente não se nos apresenta considerar que ao Tribunal a quo, nos termos do art. 599º, n.º 3 do C.P.C.M., se impunha exercer os seus poderes de “investigação oficiosa” para tentar suprir a incapacidade do recorrente em demonstrar, cabalmente, as falhas que entende ter havido em sede de apreciação da prova.

Dest’arte, e nesta parte, improcede o recurso pelo (1º) R. apresentado.



— Invoca também o recorrente a “nulidade” do Acórdão recorrido por “condenação em objecto diverso do pedido”, nos termos do art. 571º, n.º 1, al. e) do C.P.C.M..

Entende que o Tribunal terá extravasado os seus limites de intervenção na presente acção na medida em que a A. havia pedido o seu reconhecimento enquanto “proprietária” das parcelas de terreno em discussão nos presentes autos, ao passo que na decisão final ficou a constar que ela seria a “titular do domínio útil” sobre as mesmas.

Ora, o Acórdão recorrido, mantendo, na íntegra, a sentença proferida pelo Tribunal Judicial de Base, não incorreu no dito vício pelo ora recorrente invocado.

A petição inicial foi formulada no sentido de que fosse dada procedência aos pedidos da A. e, designadamente, que fosse:

*“d) a Autora declarada, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo, como a única titular do domínio útil do prédio com os n.ºs 6 e 8 da [Rua(1)] (descrito sob os n.ºs 698 e 1471), com a*

área de 185m<sup>2</sup>, identificado nas plantas cadastrais juntas como docs. n.ºs 5 e 6 e que tem as seguintes confrontações:

- NE - **[Rua(1)]** n.º 4A (n.º 13367) e **[Rua(2)]** n.º 119D;
- SE - **[Rua(1)]**;
- SW - **[Rua(3)]** n.ºs 11-11A (n.º 11259), n.ºs 13-13B (n.º 11260) e **[Rua(1)]** n.º 10 (n.º 2867);
- NW - **[Rua(2)]** n.ºs 121-123, **[Rua(3)]** n.ºs 9-9B (n.º 11478) e **[Rua(2)]** n.º 119D (A1)”; (cfr., fls. 14-v a 15).

A tramitação da acção prosseguiu os seus normais termos e, a final, foi proferida sentença com o seguinte dispositivo:

*“IV – Decisão:*

*Em face de todo o que fica exposto e justificado, o Tribunal julga parcialmente procedente a acção e, em consequência, decide:*

1. *Declarar a Autora, Associação de Piedade e de Beneficência “A” ou “A1”, titular do domínio útil da parcela de terreno com o nº 6 da **[Rua(1)]**, identificada na planta cadastral junta aos autos a fls 24 a 25, e da parcela de terreno com o nº 8 da **[Rua(1)]**, identificada como parcela A na planta junta aos autos a fls 27 a 28, tendo as duas parcelas*

*em conjunto a área total de 181m<sup>2</sup> e as seguintes confrontações:*

*NE – [Rua(1)] n.º 4A (n.º 13367) e [Rua(2)] n.º 119D;*

*SE – [Rua(1)];*

*SW – [Rua(3)] n.ºs 11-11A (n.º 11259), n.ºs 13-13B (n.º 11260) e [Rua(1)] n.º 10;*

*NW – [Rua(2)] n.ºs 121-123, [Rua(3)] n.ºs 9-9B (n.º 11748) e [Rua(2)] n.º 119D (A1); e*

*2. Absolver os Réus, B, C, Herdeiros Incertos de D e Demais Interessados Incertos dos restantes pedidos formulados pela Autora.*

*(...)*

*Notifique e Registe”; (cfr., fls. 1475 a 1475-v).*

Parece-nos assim bastante claro que não se desrespeitaram os limites impostos pelo art. 564º do C.P.C.M., e, nessa medida, não se incorreu – a sentença proferida em 1ª Instância e o Acórdão do Tribunal de Segunda Instância que a confirmou – na invocada nulidade prevista no art. 571º, n.º 1, al. e) do C.P.C.M..

Como de forma sucinta rematou a A., recorrida, nas suas contra-alegações de recurso: “o TJB (e consequentemente, o TSI) ateve-se

*escrupulosamente ao pedido formulado pela Autora/Recorrida, pelo que a nulidade que o Recorrente assaca a esta decisão nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 571.º do CPC e que decorreria de uma violação do artigo 564.º, n.º 1 é inexistente e deverá, como tal, improceder”;* (cfr., fls. 2260-v).

O recorrente faz apelo à jurisprudência reflectida no Acórdão proferido pelo Tribunal de Segunda Instância de 14.11.2013, Proc. n.º 535/2013, onde se determinou e sumariou que *“Não é possível adquirir a propriedade plena de um prédio se o domínio directo do mesmo se encontra registado a favor da RAEM, sob pena de se violar o artº 7º da Lei Básica”*.

Porém, e como resulta (inequivocamente) da decisão tomada no presente processo, o entendimento sufragado nesse aresto não terá aqui aplicação porque não foi reconhecida a “propriedade plena” da A., mas apenas – e como resulta textualmente do seu teor – da titularidade do “domínio útil”.

Por outro lado, a própria jurisprudência a que o recorrente fez alusão determinou nesse caso em particular a baixa do respectivo processo à 1ª Instância, para que fosse apreciado o pedido “*na perspectiva de aquisição da titularidade do domínio útil pela via de usucapião*”, o que pressupõe, naturalmente, tal possibilidade.<sup>1</sup>

Sustenta também o recorrente que o Acórdão objecto do presente recurso padece ainda do vício de “nulidade por omissão de pronúncia”, por o Tribunal a quo se ter coibido de abordar outras tantas “questões” por si suscitadas nas alegações de recurso jurisdicional contra a sentença originalmente proferida em 1ª Instância.

Ao contrário do que diz o recorrente, o art. 651º do C.P.C.M. impõe mesmo a baixa do processo caso se detectem as apontadas nulidades, não podendo o Tribunal de Última Instância substituir-se ao

---

<sup>1</sup> “O Autor na resposta da motivação do recurso esclareceu que não tinha a intensão de adquirir, por usucapião, a propriedade plena do prédio sub *justice*, mas apenas a titularidade do domínio útil do mesmo, posição esta que nunca foi apreciada pelo Tribunal a quo e só se surgiu em sede do recurso, pelo que este Tribunal de recurso não pode conhecer ao abrigo do artº 630º do CPCM, sob pena de violação do duplo grau de jurisdição. Assim, os autos hão-de baixar para a primeira instância para interpretar e decidir acerca dos possíveis efeitos do esclarecimento supra referido prestado pelo Autor, nomeadamente no sentido de eventual apreciação do pedido na perspectiva de aquisição da titularidade do domínio útil pela via de usucapião.”

Tribunal recorrido na reforma do Acórdão em caso de omissão de pronúncia; (cfr., art. 651º, n.º 1, a contrario e n.º 2).

Ainda assim, é importante recordar que o Tribunal não é obrigado a pronunciar-se sobre todo e qualquer “considerando” suscitado nas alegações de recurso, apenas sendo chamado a apreciar e emitir pronúncia sobre as (verdadeiras) “questões” suscitadas, e na medida em que possam e devam influir na discussão da causa.

Com efeito, *“Não enferma da nulidade [por omissão de pronúncia] o acórdão que não se ocupou de todas as considerações feitas pelas partes, por o tribunal as reputar desnecessárias para a decisão do pleito (ac. do Sup. Trib. de Just. de 7-7º-950, Boletim, n.º 20, pág. 324). São, na verdade, coisas diferentes: deixar de conhecer de questão de que devia conhecer-se, e deixar de apreciar-se qualquer consideração, argumento ou razão produzida pela parte. Quando as partes põem ao tribunal determinada questão, socorrem-se, a cada passo, de várias razões ou fundamentos para fazer valer o seu ponto de vista; o que importa é que o tribunal decida a questão posta; não lhe incumbe apreciar todos os fundamentos ou razões em que elas se apoiam para*

*sustentar a sua pretensão*”; (cfr., v.g., Alberto dos Reis in, “C.P.C. Anotado”, Vol. V, 3ª ed., pág. 143, podendo-se também ver Viriato de Lima in, “Manual de Direito Processual Civil – Acção Declarativa Comum”, 3ª ed., pág. 536, e os recentes Acs. deste T.U.I. de 15.01.2025, Proc. n.º 137/2024-I, de 06.06.2025, Procs. n.ºs 59/2022 e 75/2023, de 11.07.2025, Proc. n.º 57/2025-I, de 25.07.2025, Proc. n.º 124/2024, de 26.09.2025, Proc. n.º 66/2022 e de 05.12.2025, Proc. n.º 36/2023-I).

Com efeito, “questões” são apenas “(...) *as pretensões processuais formuladas pelas partes que requerem decisão do juiz, bem como os pressupostos processuais de ordem geral e os pressupostos específicos de qualquer acto (processual) especial, quando realmente debatidos entre as partes*”; (cfr., v.g., Antunes Varela in, Revista de Legislação e Jurisprudência, Ano 122º, pág. 112).

E, nos termos do art. 630º, n.º 2 do C.P.C.M.: “Se o tribunal recorrido não tiver conhecido de certas questões, designadamente por as considerar prejudicadas pela solução dada ao litígio, o Tribunal de Segunda Instância, se entender que o recurso procede e nada obsta à apreciação daquelas, delas conhece no mesmo acórdão em

que revogar a decisão recorrida, sempre que disponha dos elementos necessários”.

In casu, o Tribunal a quo entendeu que a maioria das questões suscitadas pelo recorrente teria (já) sido objecto de “(...) *reflexões e decisões por parte do Tribunal recorrido, e nesta sede, não encontramos vícios que demonstrem a incorrecta aplicação de Direito, muito menos os alegados vícios invalidantes da decisão atacada*”.

E, atento a isto, consignou também que: “*Perante o decidido e o fundamentado do Tribunal recorrido, e na sequência de não modificação da matéria de facto, é da nossa conclusão que o Tribunal a quo fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a decisão recorrida*”, (cfr., fls. 2159 a 2159-v), tendo, igualmente, considerado, que as questões suscitadas pelo recorrente no recurso haviam já sido alvo de escrutínio pelo Tribunal Judicial de Base na sentença recorrida, para cuja fundamentação expressamente remeteu, não se tendo absterido ainda de tecer comentários



adicionais acerca das nulidades suscitadas e de fazer suas certas considerações tecidas pela A. nas suas contra-alegações, transcritas directamente para a fundamentação da decisão.

Seja como for, e no intuito de se poder proporcionar uma maior clareza ao que se tem visto a dizer, passa-se a expor o que segue, começando-se por identificar e elencar as questões que o recorrente entende não terem sido – adequadamente – conhecidas pelo Tribunal de Segunda Instância.

— a) “Excesso de pronúncia”; (cfr., concl. XX a XXIII do presente recurso e concl. VII a XVII) do recurso para o T.S.I.):

Diz o recorrente que o Tribunal Judicial de Base terá dado procedência ao pedido subsidiário formulado pela A. em e) quando não estava para tal legitimado.

Atentemos no pedido subsidiário formulado pela A. em e):

*“e) Subsidiariamente, para o caso de ser dada como assente a inexistência de duplicação entre as descrições n.º 698 e 1471 e que a parcela de terreno identificada na planta cadastral junta como doc. n.º 6 da petição inicial (relativa ao n.º 8 da [Rua(1)]) não faz, juntamente com o terreno identificado na planta junta como doc. n.º 5, parte das referidas descrições mas está incluída e é parte integrante da descrição n.º 2867 que se refere ao prédio com o n.º 10 da [Rua(1)], ser a Autora declarada, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo, como a legítima proprietária do terreno identificado na planta cadastral junta como doc. n.º 6 da petição inicial, por o haver adquirido por usucapião, ordenando-se em seguida a prática dos actos previstos no artigo 82.º do Código do Registo Predial como a desanexação de tal parcela da descrição n.º 2867 e a sua anexação à descrição n.º 698, com a transcrição da cota de referencia n.º 8714, fls. 394, livro XXXX relativa à inscrição de domínio directo a favor da RAEM ou a abertura de uma nova descrição em que ficasse a constar também esta inscrição de domínio directo e a inscrição de aquisição do imóvel a favor da Autora”; (cfr., fls. 332).*

A procedência deste pedido subsidiário pressupunha – a reunião das condições elencadas pelo recorrente, e ainda – que se houvesse apurado que o terreno em discussão – “a parcela de terreno identificada na planta cadastral junta como doc. n.º 6 da petição inicial (relativa ao n.º 8 da **[Rua(1)]**)” – fazia parte da descrição predial n.º 2867, cujo domínio útil se encontra inscrito em nome do R., ora recorrente.

Ora, atentemos, novamente, no dispositivo da sentença final proferida pelo Tribunal Judicial de Base, confirmada pelo Tribunal a quo:

“IV – Decisão:

*Em face de todo o que fica exposto e justificado, o Tribunal julga parcialmente procedente a acção e, em consequência, decide:*

1. Declarar a Autora, Associação de Piedade e de Beneficência “A” ou “A1”, titular do domínio útil da parcela de terreno com o n.º 6 da **[Rua(1)]**, identificada na planta cadastral junta aos autos a fls 24 a 25, e da parcela de terreno com o n.º 8 da **[Rua(1)]**, identificada como parcela A na planta junta aos autos a fls 27 a 28, tendo as duas parcelas em conjunto a área total de 181m<sup>2</sup> e as seguintes confrontações:

NE – **[Rua(1)]** n.º 4A (n.º 13367) e **[Rua(2)]** n.º 119D;

*SE – [Rua(1)];*

*SW – [Rua(3)] n.ºs 11-11A (n.º 11259), n.ºs 13-13B (n.º 11260) e [Rua(1)] n.º 10;*

*NW – [Rua(2)] n.ºs 121-123, [Rua(3)] n.ºs 9-9B (n.º 11748) e [Rua(2)] n.º 119D (A1); e*

*2. Absolver os Réus, B, C, Herdeiros Incertos de D e Demais Interessados Incertos dos restantes pedidos formulados pela Autora.*

*(...); (cfr., fls. 1475 a 1475-v).*

E, assim, somos de opinião que a decisão do Tribunal não reflecte, de forma alguma, (e menos ainda a sua fundamentação), a procedência do “pedido subsidiário” formulado em e) pela A., pois jamais se reconheceu que algum dos terrenos em causa integrasse a “descrição predial n.º 2867”, o que o próprio recorrente claramente admite.

A decisão tomada pelas Instâncias cingiu-se, literalmente, aos limites do pedido formulado pela A. em d), o qual aqui transcrevemos para facilidade de referência:

*“d) a Autora declarada, para todos os efeitos legais,*

*nomeadamente de registo, como a única titular do domínio útil do prédio com os n.ºs 6 e 8 da **[Rua(1)]** (descrito sob os n.ºs 698 e 1471), com a área de 185m², identificado nas plantas cadastrais juntas como docs. n.ºs 5 e 6 e que tem as seguintes confrontações:*

- NE - **[Rua(1)]** n.º 4A (n.º 13367) e **[Rua(2)]** n.º 119D;*
- SE - **[Rua(1)]**;*
- SW - **[Rua(3)]** n.ºs 11-11A (n.º 11259), n.ºs 13-13B (n.º 11260) e **[Rua(1)]** n.º 10 (n.º 2867);*
- NW - **[Rua(2)]** n.ºs 121-123, **[Rua(3)]** n.ºs 9-9B (n.º 11478) e **[Rua(2)]** n.º 119D (A1)”.*

O raciocínio das Instâncias assentou, justamente, nas premissas de que o domínio útil das parcelas de terreno reivindicadas pela A. lhe “pertenciam”, de facto e de direito, mesmo tendo a noção de que os registos prediais e cadastrais ofereciam uma representação errónea da realidade subjacente: “Articulando todo o expendido mais acima, conclui-se que a pretensão de se ver declarada titular do domínio útil das parcelas de terreno com os números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]** tem apoio tanto na compra das parcelas como na posse que a Autora exerce sobre estas parcelas”; (cfr., fls. 1474-v a 1475 e 2157).

O Tribunal Judicial de Base reconheceu, expressamente, que as parcelas reivindicadas pela A. fazem parte das descrições prediais n.º 698 ou 1471 (duplicadas), cujo domínio útil caberia à A. por ter adquirido o prédio de quem de direito no Século XIX.

Mais se consignou, de forma clara na fundamentação, que a A. manteve uma posse pública, pacífica, contínua de boa fé que lhe permitiria adquirir por via da usucapião o domínio útil dos terrenos especificados, o que se revelou desnecessário em função do reconhecimento do direito titulado e registado (mas não actualizado) da A..

Foi, precisamente, em ambos estes fundamentos, que a A. sustentou os seus pedidos principais, pelo que carece redondamente de razão o ora R. ao defender ter havido uma “condenação ultra petitem”.

Admite-se, porém, que o Tribunal Judicial de Base terá contribuído para o equívoco criado no espírito do ora recorrente, ao afirmar o seguinte na fundamentação da sentença:

*“É, pois, de julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados nas alíneas d) a f) declarando-se a Autora titular do domínio útil dessas parcelas de terreno com os números policiais 6 e 8 da [Rua(1)] as quais estão respectivamente identificas na plantas juntas a fls 24 a 25 e 27 a 28, nesta última como parcela A, com as especificidades já acima realçadas”; (cfr., fls. 1475, sub. nosso).*

Todavia, os pedidos formulados em e) e f) não foram – nem podiam ser – atendidos.

Basta atentar no dispositivo da sentença para se tornar óbvio a evidente “gafe” cometida na fundamentação, pois que a apreciação de qualquer dos dois pedidos subsidiários pressupunha que a parcela de terreno “A”, identificada a fls. 27 e 28 dos autos, fizesse parte da descrição predial n.º 2867, (pedido subsidiário e), ou n.º 2863; (pedido subsidiário f).

Pelo contrário, o Tribunal entendeu dar procedência ao pedido formulado em d) porque concluiu que os terrenos englobados pelos n.ºs 6

e 8 da **[Rua(1)]** integravam a descrição predial n.º 698.

É aliás manifesto que o Tribunal Judicial de Base – ao contrário do que incompreensivelmente declarou – jamais poderia dar procedência aos pedidos formulados em e) e f), desde logo porque o conhecimento ou procedência destes eram “subsidiários”, e, como tal, dependentes da improcedência do “pedido principal”.

Além do mais, seria logicamente impossível dar procedência ao pedido principal formulado em d), e, simultaneamente, aos pedidos subsidiários, porque estes eram “incompatíveis” entre si.

Assim, impõe-se desde já deixar bem claro que, ao contrário do que resulta textualmente da fundamentação da sentença, é notório que não foi dado qualquer provimento aos “pedidos subsidiários” pela A. formulados em e) e f), o que resulta inelutavelmente do dispositivo da sentença e da sua sustentação “lógica” e “factual”.

— b) Condenação em objecto diverso do pedido; (cfr., concl. XXIV a XXVII do presente recurso e concl. XVIII a XXX do recurso para o



T.S.I.).

O recorrente sustenta que o Tribunal terá condenado em objecto diverso do pedido, na medida em que a A. havia pedido para ser declarada proprietária dos terrenos em discussão, ao passo que a sentença do Tribunal Judicial de Base teria acabado por decretá-la titular do domínio útil sobre os mesmos.

Entende ademais o recorrente que o Tribunal de Segunda Instância não emitiu pronúncia acerca desta questão por si suscitada.

Como oportunamente já se teve oportunidade de frisar, basta atentar no pedido formulado pela A. em d) e no trecho decisório da sentença proferida pelo Tribunal Judicial de Base para revelar a gritante falta de razão do recorrente.

Aliás, apresenta-se-nos evidente que o Tribunal a quo se pronunciou sobre a “questão” suscitada – a qual configurou como uma “falsa questão” – visto que *“toda a acção foi proposta para se declarar ser titular do domínio útil já que os documentos juntos já demonstram*

*que os prédios estão sujeitos ao foro, sendo certo que em certas passagens dos factos assentes se utilizou a expressão de “proprietário”, mas esta deve ser interpretada no seu conjunto e não isoladamente, muito menos descontextualmente”;* (cfr., fls. 2159-v).

Improcede, também assim, a nulidade suscitada pelo recorrente.

— c) Contradição entre a decisão e a sua fundamentação; (cfr., concl. XXVIII a XXXII do presente recurso e concl. XXXI a XXXVI do recurso para o T.S.I.).

Pois bem, em mais uma variante do argumento que supra se apreciou, defende o recorrente que existe contradição entre a decisão recorrida e a sua fundamentação, na medida em que dos factos resultaria que a A. seria proprietária das parcelas de terreno, ao passo que no dispositivo se consignou que ela seria titular do domínio útil sobre as mesmas.

Ora, como se viu, o Tribunal de Segunda Instância não se absteve de se pronunciar sobre tal questão, como claramente resulta do trecho

acabado de citar, e ainda do trecho das contra-alegações de recurso da A. transcrito no Acórdão recorrido.

— d) A impugnação dos factos pela errada apreciação da prova; (cfr., concl. III a IX do presente recurso e concl. XXXVIII a CLXXIII) do recurso para o T.S.I.):

O recorrente suscita novamente a questão da apreciação da prova, desta feita alegando que o Tribunal a quo não chegou a apreciar os argumentos por si suscitados no seu recurso.

Como já se teve oportunidade de salientar, o Tribunal não é obrigado a conhecer de toda a “consideração”, “argumento” ou “razão” oferecida pela parte, mas sim a questão que concretamente lhe é colocada.

In casu, o Tribunal a quo procedeu a uma apreciação global da prova produzida e acabou por entender que as conclusões atingidas pelo Tribunal Judicial de Base deveriam prevalecer sobre os argumentos suscitados em sede de recurso, até porque, como se referiu, o recorrente

limitou-se a lançar suspeitas infundadas e a oferecer uma leitura enviesada da a prova produzida.

— e) Interrupção da posse; (cfr., concl. XXXIII a XXXIX do presente recurso e concl. CLXXIV a CLXXIX do recurso para o T.S.I.).

Aqui, entende o recorrente que o Tribunal a quo se absteve de conhecer a questão da interrupção da posse por si suscitada nas alegações de recurso para aquele Tribunal.

O facto interruptivo consubstanciar-se-ia num pretenso reconhecimento por parte da A. de que teria perdido a posse do n.º 8 da **[Rua(1)]**.

Ora, em primeiro lugar, deve-se adiantar que a questão suscitada não tem sustentação alguma na decisão da matéria de facto.

Por esse mesmo motivo, e por entender que a questão já havia sido devidamente endereçada na sentença da 1ª Instância, o Tribunal a quo,

nos termos consentidos pelo art. 631º, n.º 5 do C.P.C.M., remeteu para a sua fundamentação.

Com efeito, a sentença abordou a questão suscitada pelo recorrente expressamente na sua fundamentação, da qual se extrai o seguinte trecho:

*“Ora, desses factos vê-se que a Autora tem vindo a praticar uma série de actos em relação às parcelas de terreno sub judice. Analisando os actos, não se vislumbra grande diferença entre estes e os que um proprietário praticaria.*

*O único problema tem a ver com o incidente da demolição ocorrida em 2005 e o pedido de desocupação feita pelo 1º Réu em 2010.*

*Conforme os factos assentes, em 2005, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, pediram aos então titulares do domínio útil do prédio descrito sob o nº 2867 (E e F) para pagarem as despesas de demolição da parte do edifício localizada na parcela de terreno com o número policial 8 da [Rua(1)] porque o extracto da descrição predial deste prédio fazia referência aos números policiais 8 e 10 da [Rua(1)] tendo aqueles pago estas despesas.*

*De acordo com esse último facto, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, em 2005, não considerou a Autora titular da parcela de terreno com o número policial 8 da [Rua(1)]. No entanto, não se julga que esse único facto releva no contexto dos presentes autos para quebrar a posse da Autora. É que, os actos que a Autora tem vindo a praticar desde 1934, a atitude dos vizinhos e das autoridades públicas durante todos esses anos são muito mais relevantes em comparação com aquele incidente. Além disso, está perfeitamente justificada essa atitude da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, em 2005. É que, essa atitude não se baseia numa situação empírica ligada ao conhecimento do que estava a acontecer em concreto nas parcelas de terreno com os números policiais 6 e 8 da [Rua(1)] mas tão-só no que transparecia do registo predial o qual,*

como acima se concluiu, incorrectamente indica que a parcela de terreno com o actual número policial 8 da **[Rua(1)]** pertence ao prédio descrito sob o nº 2867, cujo domínio útil pertencia a **E** e **F**. A isso acresce a negação inicial destes últimos da qualidade de titulares do domínio útil que lhe foi atribuída pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte.

Relativamente à pretensão de desocupação do 1º Réu em 2010, verifica-se que apesar disso, a Autora continuou a facultar o uso das parcelas de terreno em questão aos vizinhos e a dar ordens aos seus responsáveis e empregados para se deslocarem ao local a fim de o inspeccionar ou assegurar o seu estado. Além disso, essa pretensão do 1º Réu não fez com que os vizinhos ou terceiros deixassem de considerar a Autora como legítima dona das parcelas de terreno. Pelo que, também esse incidente não foi capaz de quebrar a posse da Autora.

*Há, portanto, o corpus possidendi.*

Desses mesmos factos pode-se retirar a conclusão de que a Autora tinha a convicção de estar a actuar como proprietária do domínio útil dessas duas parcelas de terreno. Verifica-se também o animus possidendi, mas apenas relativamente ao domínio útil”; (cfr., fls. 1472 a 1473).

Perante o que se deixou exposto, não se descortina assim a apontada nulidade da sentença.

— f) Impossibilidade de Aquisição do Terreno por Usucapião; (cfr., concl. XL a XLVIII do presente recurso e concl. CLXXX a CXCVII do recurso para o T.S.I.).

Vejamos.

O recorrente suscitou no seu recurso para o Tribunal de Segunda Instância o argumento de que não seria passível a invocação da aquisição por usucapião do domínio útil do terreno nos termos invocados.

Analisando a decisão recorrida, não vislumbramos uma pronúncia expressa, ou sequer indirecta, sobre esta questão, visto que não foi abordada *per se* na fundamentação ou dispositivo da sentença proferida pelo Tribunal Judicial de Base, cuja fundamentação foi secundada pelo Tribunal de Segunda Instância, (como já vimos, nos termos do art. 631º, n.º 5 do C.P.C.M.).

No entanto, e tendo em conta o “dispositivo” da sentença, evidente se apresenta que o Tribunal não decretou a aquisição por usucapião dos terrenos reivindicados, pelo que, como parece lógico, não carece de pronúncia a questão suscitada.

Como já se esclareceu, o Tribunal reconheceu a titularidade do “domínio útil” dos terrenos melhor identificados a fls. 24 e 25 e na parcela “A” de fls. 27 e 28 por entender que eles faziam parte da

descrição predial n.º 698, cujo domínio útil se encontra escrito em nome da A..

Aliás, nem faria sentido o Tribunal decretar a aquisição por usucapião do domínio útil do terreno a favor da A., quando certo é que lhe reconheceu este mesmo de direito.

Revela-se, assim, totalmente inútil o conhecimento de tal questão.

### **3.2 Do recurso da A. “A1”.**

A A. recorreu do Acórdão do Tribunal de Segunda Instância na medida em que neste se confirmou a improcedência dos pedidos por si formulados em a) a c) da petição inicial.

Estes pedidos prendem-se com a actualização das descrições prediais no respectivo registo, para que neste ficasse devidamente reflectida a procedência do pedido principal formulado pela A. em d).



Embora tenha sido reconhecida a sua titularidade do domínio útil de terrenos reivindicados – delimitados a fls. 24 e 25 e (somente) na parcela “A” de fls. 27 e 28 – certas reservas do Tribunal determinaram a improcedência dos demais pedidos principais formulados em a) a c).

Com efeito, o Tribunal Judicial de Base entendeu que “(...) os *factos alegados pela Autora para fundamentar os seus pedidos principais estão, no essencial, provados*”, mas que “*há um obstáculo que impede que se julguem procedentes os pedidos principais nos termos formulados pela Autora*”; (cfr., fls. 1467-v).

E isto porque, de acordo com as plantas cadastrais juntas a fls. 24 e 25 e a fls. 318 e 319, “(...) o *prédio descrito sob o nº 698* ” – cujo domínio útil se encontra inscrito no registo predial em nome da A. – “*corresponde à parcela de terreno actualmente com o número policial 6 da [Rua(1)] e confronta a Sudoeste com as parcelas de terreno actualmente com os números policiais 8 e 10 da [Rua(1)] e o prédio descrito sob o nº 2867, por sua vez, corresponde às parcelas de terreno actualmente com os números policiais 8 e 10 da [Rua(1)] e confronta a Nordeste com a parcela de terreno actualmente com o número policial 6*

da [Rua(1)]. Ou seja, de acordo com essas plantas, o prédio descrito sob o nº 698 não compreende a parcela de terreno actualmente com o número policial 8 da [Rua(1)] a qual faz parte do prédio descrito sob o nº 2867”; (cfr., fls. 1467-v a 1468).

Lê-se, ainda, mais adiante, na fundamentação da mesma sentença o que segue: “Ora, o valor das plantas cadastrais definitivas encontra-se previsto no artigo 14º do Decreto-Lei nº 3/94/M, de 17 de Janeiro. Segundo essa norma “1. A planta cadastral definitiva é título bastante para a identificação física dos prédios no que se refere à sua localização, áreas e confrontações. 2. A planta cadastral definitiva é igualmente título bastante para efeito de actualização e rectificação de descrições prediais, no que se refere aos elementos de identificação física mencionados no número anterior. 3. Nos títulos respeitantes a factos sujeitos a registo predial, a identificação física dos prédios não pode ser feita em contradição ou desarmonia com a planta cadastral definitiva no que se refere aos elementos mencionados no n.º 1.” (sublinhado nosso)

Além disso, a pretensão de rectificação (rectius alteração) dos dados constantes do registo predial pressupõe a apresentação de plantas cadastrais provisórias ou definitivas donde constam os dados a rectificar

ou a alterar (cfr. artigos 15º, nº 1, e 17º do mesmo diploma).

Trata-se de uma exigência também prevista no artigo 25º do Código do Registo Predial de que a própria Autora fez referência. Segundo esse preceito “1. As descrições prediais não podem ser feitas nem actualizadas em contradição com os elementos fornecidos pelo cadastro, quanto à localização, área e confrontações dos prédios. 2. A apresentação da planta cadastral é obrigatória para a realização de qualquer acto de registo que determine a abertura de descrição ou a sua actualização quanto aos elementos de identificação física mencionados no número anterior, bem como quando não constem ainda da descrição existente o número e data da planta cadastral.” (sublinhado nosso)

Assim, apesar de estar apurado nos presentes autos que as descrições prediais em questão não correspondem à situação actual dos prédios descritos, na ausência de plantas cadastrais provisórias ou definitivas onde transparece essa realidade, não se pode ordenar as alterações dos registos prediais como pretende a Autora”; (cfr., fls. 1468 a 1468-v).

Essencialmente, entendeu o Tribunal Judicial de Base que, por a A. não ter requerido a rectificação das plantas cadastrais das descrições

prediais pertinentes, não seria possível proceder à alteração dos correspondentes registos prediais; (como se viu, entendeu que “(...) apesar de estar apurado nos presentes autos que as descrições prediais em questão não correspondem à situação actual dos prédios descritos, na ausência de plantas cadastrais provisórias ou definitivas onde transparece essa realidade, não se pode ordenar as alterações dos registos prediais como pretende a Autora”; cfr., fls. 1468-v).

Ora, como se deduz desta última citação, o Tribunal não deixou de averiguar a “situação actual dos prédios” em causa, a qual, no essencial, corresponde à situação reivindicada pela A.:

*“Feito o julgamento da matéria de facto, ficou apurado que tanto o prédio descrito sob o nº 698 como o prédio descrito sob o nº 1471 corresponde a duas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]** as quais têm uma área total de 181m<sup>2</sup> e que o prédio descrito sob o nº 698 também está descrito sob o nº 1471. Relativamente ao prédio a que se referem as descrições prediais nºs 698 e 1471, mais está provado que o mesmo tem as confrontações indicadas na resposta ao quesito 6º e 13º da base instrutória”, o que levou a que*

ficasse dissipada “(...) qualquer eventual dúvida acerca da duplicação de descrições invocada pela Autora”; (cfr., fls. 1466-v).

Consignando ainda na dita sentença que:

*“Dos dados indicados no último parágrafo pode-se concluir que a falta de menção do número policial 8 da **[Rua(1)]** nas descrições nºs 698 e 1471 torna essas duas descrições não correspondentes à realidade e a menção do mesmo número policial na descrição nº 2867 também desconforme com a realidade.*

*No entanto, não se afigura que se possa concluir que houve erro nas descrições acima referidas porque, como resulta da fundamentação dada a fls 1420v a 1426, entendeu o tribunal que as discrepâncias indicadas surgiram na sequência das alterações dos números policiais dos prédios nelas descritos, alteração esta ocorrida entre 1909 a 1937, tendo a partir daí o prédio descrito sob o nº 698 passado a ter os actuais números policiais: 6 e 8 da **[Rua(1)]** e o descrito sob o nº 2867 passado a ter o actual número policial: 10 da **[Rua(1)]**, alteração esta desacompanhada da actualização das respectivas descrições prediais.*

*Ou seja, não se trata se qualquer erro no registo mas sim de omissão na actualização dos dados constantes da descrição predial dos citados prédios, como acontecia amiúdes vezes no passado quando a Conservatória do Registo Predial não era imediatamente avisada das alterações dos números policiais”; (cfr., fls. 1467 a 1467-v).*

E, com base nos factos dados como provados, o Tribunal Judicial de Base deu procedência ao pedido formulado pela A. em d), visto que “(...) a pretensão em questão não interfere directamente com as descrições prediais onde existem menções “erradas” ou faltava menções destinadas a descrever o respectivo prédio. Com efeito, pede-se aí o reconhecimento da qualidade de proprietária da Autora relativamente a duas parcelas de terreno com indicação específica da sua localização sendo as pontuais referências ao registo ou às descrições prediais acima sublinhadas um dos elementos destinados a auxiliar a identificação dessas parcelas de terreno”; (cfr., fls. 1469-v).

Ficou, assim, “(...) demonstrado que a Autora é titular do domínio útil do prédio descrito sob o nº 698, o qual compreende as parcelas de terrenos actualmente identificadas com o número policial 6 e 8 da

*[Rua(1)], porque o adquiriu a D tendo o respectivo registo de aquisição sido lavrado em 20 de Janeiro de 1886.*

*Está também assente que o prédio descrito sob o nº 698 é o mesmo prédio descrito sob o nº 1471.*

*Além disso, está provado que o actual número policial da parcela de terreno identificada na planta definitiva junta a fls 24 a 25 é 6 da [Rua(1)] e o actual número policial da parcela de terreno A identificada na planta cadastral junta a fls 27 a 28 é 8 da [Rua(1)].*

*Mais está assente que as duas parcelas de terreno indicadas no parágrafo anterior têm a área total de 181m<sup>2</sup> e as confrontações indicadas no pedido d) acima referido.*

*Portanto, o pedido da alínea d) tem todo o apoio na matéria de facto dada como provada devendo ser o mesmo julgado procedente.”;*  
*(cfr., fls. 1469-v a 1470).*

E, como a montante se deu a entender, o Tribunal concedeu uma procedência “qualificada” ao pedido formulado pela A. em d), com as seguintes ressalvas:

*“Contudo, o pedido não pode ser julgado procedente nos exactos termos em que está formulado com foi já antecipado.*

*É que a existência das plantas cadastrais definitivas juntas a fls 24 a 25 e 318 a 319 desacompanhada da rectificação por acordo ou judicial das mesmas impede que se ordene a alteração dos dados constantes das descrições prediais n.ºs 698 e 2867 o que, consequentemente, impede a inutilização da descrição predial n.º 1471 com base na duplicação de descrições.*

*Assim, em primeiro lugar, a parte do pedido faz referência ao prédio descrito sob os n.ºs 698 e 1471 (vide parte sublinhada na página 27 da presente sentença) não pode manter-se devendo antes substituir “do prédio” por “das parcelas de terreno identificadas” e eliminar a parte que diz “(descrito sob os n.ºs 698 e 1471)”.*

*O mesmo acontece com a parte que faz corresponder a **[Rua(1)]** n.º 10 com a descrição n.º 2867 (vide parte sublinhada na página 28 da presente sentença) porque dá uma percepção errada de que a conclusão de que a descrição n.º 2867 corresponder apenas à parcela de terreno com o número policial 10 da **[Rua(1)]** pode prevalecer sem a prévia rectificação das plantas cadastrais definitivas juntas as fls 24 a 25 e 318 a 319. Deve, pois, “(n.º 2867)” ser suprimido.*



*E em terceiro lugar, não se pode fazer qualquer referência de que a declaração pretendida abranja todos os efeitos legais, inclusivamente de registo (vide parte sublinhada na página 27 da presente sentença) como pede a Autora”; (cfr., fls. 1470 a 1470-v).*

Ora, como se vê, em sede da apreciação do anterior recurso, sustentou-se no Acórdão proferido pelo Tribunal de Segunda Instância que “No fundo, o que a Autora quer é rectificar o registo predial respeitante à descrição nº 2867, referente ao prédio nº 8 da **[Rua(1)]**”, tendo-se atingido a conclusão de que “Tendo em conta que o processo está em fase de recurso, e, o competente conservador nunca foi chamado para se pronunciar sobre a matéria em discussão, pois está em causa uma matéria especificada, que o legislador manda que seja assegurada a intervenção do profissional (conservador) mediante a apresentação do respectivo parecer, que não existe neste processo, logo falta um pressuposto legalmente exigido para apreciar o pedido formulado pela Autora, razão pela qual é de julgar improcedente o recurso interposto pela mesma, mantendo-se a decisão recorrida”; (cfr., fls. 2158-v e 2159, com o apelo dos artºs 114º, 121º e 122º do Código do Registo Predial para se sustentar tal posição).

A A., ora recorrente, insurge-se contra o assim decidido nas Instâncias recorridas “*com base respectivamente no facto de a Autora não ter pedido a rectificação judicial das plantas cadastrais em apreço, nos termos do disposto nos artigos 18.º e 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro e com base na circunstância de*” – o Tribunal de Segunda Instância – “*ter considerado que a actualização dos registos pedida pela Recorrente/Autora teria de ter lugar no âmbito do procedimento de rectificação judicial previsto nos artigos 114.º e seguintes do Código do Registo Predial*”; (cfr., concl. 4ª, a fls. 2202-v).

Sustenta, sucintamente, que a decisão do Tribunal Judicial de Base cingiu-se a um motivo puramente “formal” – qual seja a inobservância dos formalismos previstos no Decreto-Lei n.º 3/94/M – quando nenhum impedimento de cariz “processual”, “substancial”, ou “material”, obstava à tutela efectiva da sua posição, afirmando, também que no processo intervieram todas as pessoas com interesse atendível no desfecho de um pedido de rectificação das plantas cadastrais afectadas, e que, dada a natureza dos pedidos por si formulados – e os factos subjacentes, inequivocamente, comprovados – o pedido de correcção das plantas

cadastrais deveria ter-se como tacitamente abrangido pelos propósitos da presente acção, até porque, no que respeita ao registo predial e às plantas cadastrais *“o que está em causa é apurar a verdadeira e real situação dos prédios ao nível da respectiva localização, área e confrontações, de modo a que as respectivas descrições prediais reflectam e estejam em harmonia com a realidade dos factos e possam, assim, ser verdadeiras e exactas, cumprindo a função que preside ao registo predial”*; (cfr., concl. 19ª, a fls. 2204-v).

Por outro lado, não se justifica ter de sujeitar as mesmas partes a um “novo processo judicial” para “rectificação das plantas cadastrais”, visto que este assentará, irremediavelmente, na apreciação da mesma “causa de pedir”, pelo que o desenlace dessa nova acção nunca poderá divergir das conclusões aqui desvendadas: *“O caso julgado material tem força obrigatória no processo e fora dele, impedindo que o mesmo ou outro tribunal, ou qualquer outra autoridade, possa definir em termos diferentes o direito concreto aplicável à relação material objecto do litígio e abrange todas as possíveis qualificações jurídicas do objecto apreciado, dado que o que releva é a identidade de causa de pedir, ou seja os factos concretos com relevância jurídica, e não a identidade das*

*qualificações jurídicas que esse fundamento comporte: artigos 416.º, n.º 1 e 417.º n.º 4 do CPC”; (cfr., concl. 39ª, a fls. 2207 a 2207-v).*

E, nesta conformidade, conclui que “(...) andaram mal as instâncias anteriores ao terem julgado improcedentes os pedidos formulados pela Autora nas alíneas a), b) e c) do seu pedido, tendo com isso violado e feito uma errada interpretação dos artigos 209.º do Código Civil, 7.º e 25.º do Código do Registo Predial, 14.º, 18.º e 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro, 5.º, 416.º, 417.º, 571.º, alínea d), 574.º, n.º 1, 575.º e 576.º do CPC pelo que, com o douto suprimento de V. Exas., deverá ser proferida decisão que defira tais pedidos”; (cfr., concl. 42ª, a fls. 2207-v a 2208).

Que dizer?

Pois bem, no que concerne ao novo argumento suscitado pelo Tribunal de Segunda Instância, a recorrente entende que foi feita uma errada interpretação dos artºs 114º e segs. do Código do Registo Predial.

O processo de rectificação judicial dos registos não seria apropriado, uma vez que o vício de que estes padecem não teria base numa “inexactidão”, ou “desconformidade”, com os títulos que lhes deram origem, nem as descrições prediais terão sido abertas com base nas plantas cadastrais em causa.

Ao contrário do que considerou a Instância recorrida, o propósito da recorrente não terá sido “rectificar” o registo predial respeitante à descrição n.º 2867, mas sim “actualizar” as descrições n.ºs 698 e 1471, afirmando assim que: *“Ao negar a pretensão da Autora, o TSI fez uma errada interpretação das regras registrais aplicáveis e, por conseguinte, violou também o disposto nos artigos 7.º, 25.º, 71.º, 114.º e seguintes do Código do Registo Predial pelo que terá de ser substituído por uma decisão que dê total procedência aos referidos pedidos”*; (cfr., concl. 61ª, a fls. 2210).

O R., B, apresentou também contra-alegações ao recurso da A., sustentando que o Tribunal não estará habilitado para rectificar as plantas cadastrais pertinentes, visto não ter sido respeitada a tramitação prevista

no Decreto-Lei n.º 3/94/M para o efeito, nem ter sido assegurada a intervenção do Director dos Serviços de Cartografia e Cadastro.

Entende que o deferimento de um pedido não formulado expressamente para a rectificação das plantas cadastrais violaria o “princípio da estabilidade da instância”, previsto no art. 212º do C.P.C.M., e, conseqüentemente, inquinaria a eventual decisão judicial nesse sentido com a nulidade prevista no art. 571º, n.º 1, al. e) do mesmo diploma, por configurar uma “condenação além do pedido”.

Defende ainda o recorrido que, em função dos pedidos formulados pela A., deveria ela ter adoptado o mecanismo de rectificação previsto nos artºs 114º e segs. do Código do Registo Predial, secundando, nessa medida, a posição adoptada no Tribunal de Segunda Instância.

Ora, como decorre do que se acaba de expor, a recorrente pretende que, em face da matéria de facto comprovada, seja dada procedência a todos os pedidos *principais* por si formulados na petição inicial, de modo a que fique devidamente reflectida no registo predial a realidade desvelada nos presentes autos.

Na sentença do Tribunal Judicial de Base entendeu-se que as descrições prediais não podiam ser alteradas sem que tivesse sido antes promovida – através dos canais próprios – a rectificação das correspondentes plantas cadastrais, visto que, nos termos do art. 25º, n.º 1 do Código do Registo Predial, “As descrições prediais não podem ser feitas nem actualizadas em contradição com os elementos fornecidos pelo cadastro, quanto à localização, área e confrontações dos prédios”.

Por seu turno, no Tribunal de Segunda Instância entendeu-se não ter sido respeitada a tramitação para a rectificação dos registos prediais prevista nos artºs 114º e segs. do Código do Registo Predial; (a falta de emissão de parecer por parte do Conservador do Registo Predial – cfr., art. 122º, n.º 3 – precludiria a apreciação de pedidos que redundem em alterações registais).

Visto que o Acórdão recorrido confirmou o julgado em 1ª Instância, quer quanto à decisão, quer quanto aos respectivos fundamentos, (nos termos do art. 631º, n.º 5 do C.P.C.M.), ter-se-á nesta Instância

sustentado que a ora recorrente deveria ter promovido tanto a rectificação prevista no art. 19º do Decreto-Lei n.º 3/94/M como a rectificação prevista nos artºs 114º e segs. do Código do Registo Predial.

Antes de entrarmos propriamente na discussão da – controvérsia jurídica da – questão, será útil porventura começarmos por destacar as fundamentais conclusões fácticas atingidas no presente processo.

Pois bem, in casu, e como se viu, adquirido (e em causa não) está que:

*“(...) a Autora é titular do domínio útil do prédio descrito sob o nº 698, o qual compreende as parcelas de terrenos actualmente identificadas com o número policial 6 e 8 da [Rua(1)], porque o adquiriu a D tendo o respectivo registo de aquisição sido lavrado em 20 de Janeiro de 1886.*

*Está também assente que o prédio descrito sob o nº 698 é o mesmo prédio descrito sob o nº 1471.*

*Além disso, está provado que o actual número policial da parcela de terreno identificada na planta definitiva junta a fls 24 a 25 é 6 da*



**[Rua(1)]** e o actual número policial da parcela de terreno A identificada na planta cadastral junta a fls 27 a 28 é 8 da **[Rua(1)]**.

*Mais está assente que as duas parcelas de terreno indicadas no parágrafo anterior têm a área total de 181m<sup>2</sup> e as confrontações indicadas no pedido d) acima referido”; (cfr., fls. 1469-v a 1470, com sub. nosso).*

As Instâncias recorridas deram também por assente que:

a) A A. é titular do domínio útil do prédio descrito sob o n.º 698 no registo predial, (alínea g) da especificação);

b) A A. adquiriu legitimamente este prédio a **D**, distando o registo desta aquisição a 20.01.1886, (alíneas g) e l) da especificação);

c) O prédio descrito sob o n.º 698 compreende as parcelas de terrenos actualmente identificadas com os números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]**, (respostas aos quesitos 1º, 2º e 3º da base instrutória);

d) O actual n.º 6 da **[Rua(1)]** corresponde à parcela de terreno identificada na planta definitiva junta a fls. 24 a 25, (resposta ao quesito 1º da base instrutória);

e) O actual n.º 8 da **[Rua(1)]** corresponde à parcela de terreno “A” identificada na planta cadastral junta a fls. 27 a 28, (resposta ao quesito 3º da base instrutória);

f) Ambas estas parcelas de terreno têm a área total de 181 m<sup>2</sup>, (resposta ao quesito 5º da base instrutória); e,

g) O prédio descrito sob o n.º 698 tem as seguintes confrontações, (respostas aos quesitos 1º a 4º e 6º da base instrutória):

NE – **[Rua(1)]** n.º 4A (n.º 13367) e **[Rua(2)]** n.º 119D;

SE – **[Rua(1)]**;

SW – **[Rua(3)]** n.ºs 11-11A (n.º 11259), n.ºs 13-13B (n.º 11260) e **[Rua(1)]** n.º 10;

NW – **[Rua(2)]** n.ºs 121-123, **[Rua(3)]** n.ºs 9-9B (n.º 11748) e **[Rua(2)]** n.º 119D (A1).

E, embora não se tenha apurado que a A. era titular do domínio útil de todo o terreno reivindicado, visto que não se lhe reconheceram direitos sobre a parcela de terreno “B”, identificada na planta cadastral junta a fls. 27 e 28, correspondente a cerca de 4 m<sup>2</sup>, reconheceram-se, plenamente, os direitos reivindicados sobre os terrenos hoje identificados com os números policiais 6 e 8 da **[Rua(1)]**, tendo o Tribunal reconhecido

igualmente que os dados constantes das descrições prediais n.º 698 e 2867 contrariam a factualidade desvendada, não correspondendo, nessa medida, à realidade; (como se consignou na sentença do Tribunal Judicial de Base e vale a pena recordar: “(...) *pode-se*

*concluir que a falta de menção do número policial 8 da [Rua(1)] nas descrições nºs 698 e 1471 torna essas duas descrições não correspondentes à realidade e a menção do mesmo número policial na descrição nº 2867 também desconforme com a realidade.*

*No entanto, não se afigura que se possa concluir que houve erro nas descrições acima referidas porque, como resulta da fundamentação dada a fls 1420v a 1426, entendeu o tribunal que as discrepâncias indicadas surgiram na sequência das alterações dos números policiais dos prédios nelas descritos, alteração esta ocorrida entre 1909 a 1937, tendo a partir daí o prédio descrito sob o nº 698 passado a ter os actuais números policiais: 6 e 8 da [Rua(1)] e o descrito sob o nº 2867 passado a ter o actual número policial: 10 da [Rua(1)], alteração esta desacompanhada da actualização das respectivas descrições prediais.*

*Ou seja, não se trata se qualquer erro no registo mas sim de omissão na actualização dos dados constantes da descrição predial dos citados prédios, como acontecia amiúdes vezes no passado quando a Conservatória do Registo Predial não era imediatamente avisada das alterações dos números policiais”; cfr., fls. 1467 a 1467-v).*

As descrições prediais n.º 698, 1471 e 2867 foram abertas durante as últimas décadas do séc. XIX, especificamente entre 1880 a 1886; (cfr., as certidões prediais juntas, a fls. 37 e segs., e 55 e segs.).

Na primeira metade do Século XX, ocorreu uma alteração dos números policiais na **[Rua(1)]** que não foi devidamente reflectida nas descrições prediais afectadas, o que deu azo à querela subjacente ao presente processo.

O Tribunal Judicial de Base reconheceu que a discrepância dos registos não se deveu a “erro originário” aquando da abertura das descrições, mas antes à “falta de actualização dos seus elementos em função das mudanças entretanto operadas”.

A passagem de muitas décadas sobre as alterações do “número de rua”, aliado ao facto de hoje apenas restarem ruínas nos terrenos em causa, tornou ainda mais complexa a questão de descortinar a verdadeira situação dos imóveis, obrigando o Tribunal a socorrer-se de várias fontes documentais, periciais e testemunhais, contando com a colaboração da (anterior) Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e da Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, como resulta do minucioso e sobejamente fundamentado Acórdão sobre a matéria de facto e da sentença final proferida em 1ª Instância.

Tendo em conta as (cuidadosas) diligências encetadas pelo Tribunal Judicial de Base, e essencialmente, a realidade subjacente descortinada, é, porém, com certa perplexidade que se constata que foram negadas as pretensões da A., ora recorrente, em ver reflectida a “situação real” do seu imóvel na “descrição predial” cujo domínio útil se encontra inscrito em seu nome.

Com efeito, e em nossa opinião, não parece que as questões debatidas no presente processo possam ser resolvidas através da adopção dos procedimentos para a “rectificação do registo” previstos nos art.ºs 114.º e segs. do Código do Registo Predial, pois que os ditos registos prediais não padecem de erros ou inexactidões originárias.

A rectificação de um registo predial visa endereçar um erro ou inexactidão genético, não só porque o registo deve retratar fidedignamente a realidade publicitada e os direitos por si legitimados<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Por lhe estar subjacente o superior interesse público de garantir a segurança do comércio imobiliário, “*deve o [próprio] conservador promover oficiosamente a rectificação, quando reconheça que o registo é inexacto ou foi indevidamente lavrado, ou, no caso contrário, cancelar o averbamento a que se refere o n.º 2 do artigo anterior*”, nos termos do art. 121.º, n.º 2 do Código de Registo Predial.

Nos termos do art. 19º, n.º 1 do Código do Registo Predial, “O registo é inexacto quando se mostre lavrado em desconformidade com o título que lhe serviu de base ou enfeire de deficiências provenientes desse título que não sejam causa de nulidade”.

E, como nota Vicente Monteiro:

*“As omissões ou inexactidões de que enfeirem as inscrições lavradas em conformidade com os títulos que lhes serviram de base, que não sejam causa de nulidade de registo, podem ser rectificadas por averbamento, mas seguindo os termos processuais previstos nos artigos 114.º e segs.*

*Já quanto às omissões que não tenham sido causados por erro (de cópia ou dos próprios títulos) devem ser supridas mediante averbamento de completação ou de actualização”; (in “Código do Registo Predial de Macau: Anotado e Comentado”, pág. 481).*

“Rectificar” um registo, ou “alterá-lo”, são “coisas – bem – distintas”: uma “actualização” de registo produz (tendencialmente) efeitos para o futuro, ao passo que uma “rectificação”, na medida dos

possíveis, retroage à data da inscrição do registo; (quanto à ressalva de direitos de terceiros que tenham efectuado registos anteriormente à rectificação, cfr., v.g., Vicente Monteiro in, ob. cit., pág. 540 e segs).

Se, por exemplo, se vier a apurar que o adquirente dum bem imóvel fez constar da escritura pública de compra e venda o regime matrimonial de bens “errado”, impõe-se “rectificar” tal informação – na escritura e no registo – assim se dê conta da existência do erro.

Porém, se for “alterado” o regime de bens durante a constância do casamento, aí já não se imporá uma rectificação do registo predial, mas sim uma “actualização” do mesmo, (nos termos do art. 95º do Código de Registo Predial, cfr., v.g., Vicente Monteiro in, ob. cit., pág. 481).

Os registos “inexactos” e os registos “indevidamente lavrados” devem ser “rectificados” nos termos dos artºs 114º e segs. do Código do Registo Predial, mas a “actualização das descrições prediais” deve respeitar o preceituado nos artºs 79º e segs. do mesmo Código.

No caso dos autos, a desarmonia das descrições prediais não se imputa à data da sua “abertura”, mas à “falta de actualização” do registo predial aquando da revisão dos números policiais da **[Rua(1)]**, que terá ocorrido entre os anos de 1909 a 1937.

Com efeito, não nos deparamos com registos prediais eivados por uma errada apreciação dos títulos que lhes deram origem, por uma desconformidade com estes ou com erros originados em deficiências vertidas nos títulos em si.

A situação que se veio a apurar nos presentes autos está hoje (claramente) identificada nos artºs 28º e 81º, n.º 2 do Código do Registo Predial, (alteração da numeração policial dos prédios), que estabelece que as alterações devem ser promovidas no registo oficiosamente, mediante o recurso aos meios informáticos.

Como salienta Vicente Monteiro: *“A actualização dos artigos matriciais, da planta cadastral, da denominação de vias públicas ou de numeração policial tanto pode fazer-se na dependência de registo de determinado fato, como por iniciativa da conservatória, mediante*



*consulta das bases de dados Serviços competentes através dos meios informáticos de interconexão”;* (in ob. cit., pág. 403).

E, como facilmente se deduz, tais alterações não foram promovidas no presente caso, durante as primeiras décadas do Século passado, nem a Administração dispunha então dos meios de que hoje dispõe.

Não tendo as descrições prediais sido actualizadas no momento ideal, (imediatamente após a revisão dos números policiais da **[Rua(1)]**), cremos que urge não contribuir (ainda mais) para o “retardar” dum processo que conta já com cerca de um século de atraso.

Por outro lado, e sem prejuízo do devido respeito a opinião em sentido diverso, não nos parece muito sensato argumentar que a preclusão da tramitação prevista no art. 121º ou 122º do Código do Registo Predial prejudicava o conhecimento dos pedidos formulados, na medida em que, tendo em conta a confirmação do julgado em 1ª Instância, a adopção dessa conduta estaria, igualmente, votada ao insucesso, visto que, nos termos do seu art. 25º, sempre se teria de garantir a actualização

prévia das correspondentes plantas cadastrais, questão que seguidamente se abordará.

Vejamos.

Pois bem, como se deixou relatado, as Instâncias recorridas reconheceram que o registo dos prédios pertinentes à presente acção está desconforme com a realidade subjacente, tendo sido igualmente apurada a causa deste desfasamento, (nos termos acabados de expor).

No entanto, fazendo apelo ao dito art. 25º do Código do Registo Predial, entendeu-se que adequado não era ordenar-se a alteração dos aludidos registos sem se alterar (antes) as plantas cadastrais definitivas correspondentes à descrição predial n.º 698, (cfr., fls. 24 e 25), e n.º 2867; (cfr., fls. 318 e 319).

Ora, prescreve este art. 25º que:

“1. As descrições prediais não podem ser feitas nem actualizadas em contradição com os elementos fornecidos pelo cadastro, quanto à localização, área e confrontações dos prédios.

2. A apresentação da planta cadastral é obrigatória para a realização de qualquer acto de registo que determine a abertura de descrição ou a sua actualização quanto aos elementos de identificação física mencionados no número anterior, bem como quando não constem ainda da descrição existente o número e data da planta cadastral”.

Resulta, assim, que a Lei aponta para a necessidade de apresentação de plantas cadastrais que consubstanciem a alteração dos dados inscritos na descrição predial respeitantes à localização, área e confrontações dos prédios, sempre que se pretenda actualizá-los.

Porém, o propósito do presente processo é, com efeito, algo diverso, pois que se pretende “actualizar” os dados de identificação das descrições prediais n.ºs 698 e 2867, para que estas reflectam a “situação real” que os presentes autos (nos) demonstram.

E, como se viu, entendeu o Tribunal Judicial de Base que as plantas cadastrais padecem da mesma desconformidade das descrições prediais, mas considerou-se incapacitado para determinar a sua alteração,

pois que entendeu que esta só poderia ter lugar nos termos dos artºs 18º e 19º do Decreto-Lei n.º 3/94/M, que tem o seguinte teor:

“

#### Artigo 18.º

(Rectificação oficiosa)

1. As plantas erradas podem ser rectificadas por iniciativa do director da DSCC, logo que tome conhecimento da irregularidade, ou a pedido de qualquer interessado.

2. O simples erro que se patenteie da própria planta e cuja rectificação não possa prejudicar os direitos dos titulares do prédio a que respeita a planta ou dos prédios confinantes, pode ser rectificado oficiosamente, sem intervenção dos interessados.

#### Artigo 19.º

(Rectificação por acordo ou judicial)

1. O erro proveniente de deficiente demarcação ou que envolva alteração da planta no que respeita à área ou delimitação do terreno só pode ser rectificado mediante a produção de prova demonstrativa da inexactidão das operações no terreno ou na respectiva representação cartográfica e com a concordância de

todos os interessados que possam ser prejudicados com a rectificação.

2. Não havendo concordância, tanto o director da DSCC como qualquer interessado podem promover a rectificação judicial, anotando-se a pendência da rectificação nas plantas envolvidas e promovendo-se o registo da respectiva acção.

3. A pendência da rectificação é oficiosamente comunicada, no prazo de 48 horas, à Conservatória do Registo Predial e averbada, no mesmo prazo, às respectivas descrições prediais ou anotada no verbete real quando os prédios não estejam descritos”.

Ora, como se vê, o transcrito art. 18º do Decreto-Lei n.º 3/94/M, (até) prevê um procedimento (descomplicado) para a rectificação oficiosa de plantas cadastrais, em caso de meras irregularidades que não ponham em causa direitos dos titulares dos prédios em questão (ou adjacentes).

Por seu turno, o art. 19º estabelece que o erro proveniente da deficiente demarcação ou que envolva alteração da planta no que respeita à área ou delimitação do terreno poderá ser rectificado pela Direcção dos

Serviços de Cartografia e Cadastro se houver a concordância de todos os interessados.

Caso contrário – o que deverá ser a norma – as partes desavindas terão de recorrer aos Tribunais para dirimir os seus conflitos.

E, da nossa parte, compreende-se que assim seja: estando em causa a delimitação da extensão geográfica de direitos reais sobre bens imóveis, impõe-se que os interessados disponham de todas as garantias processuais para fazerem valer a sua posição, revelando-se o “processo judicial” como o meio idóneo para resolver tais disputas, devendo-se assim, interpretar a citada norma no sentido de serem os Tribunais os órgãos próprios e competentes para dirimir conflitos de interesses relativamente à delimitação de plantas cadastrais definitivas, até porque, nos termos do art. 20º, al. a) do C.P.C.M., detêm a “competência exclusiva para apreciar acções relativas a direitos reais sobre imóveis situados na R.A.E.M.”.

E, em nossa opinião, e, inversamente ao que sustenta o R. nas suas contra-alegações – que as Instâncias recorridas sufragaram nas suas

decisões – o Decreto-Lei n.º 3/94/M não impõe a adopção, nem estabelece a tramitação de qualquer procedimento ou processo especial para a rectificação de plantas cadastrais.

O diploma limita-se a conferir “legitimidade activa” ao Director dos Serviços de Cartografia e Cadastro para, no desempenho das suas funções, (cfr., art. 19º, n.º 2), intentar uma “acção judicial” para esse efeito.

No escopo administrativo, prevê-se a anotação da pendência da acção de rectificação judicial nas plantas envolvidas, assim como a promoção do registo dessa acção nas descrições prediais pertinentes, junto da Conservatória do Registo Predial; (cfr., art. 19º, nºs 2 e 3).

In casu, o registo da acção acabou por ser assegurado por uma outra via, em função dos pedidos formulados.

Com efeito, nos termos do art. 3º do Código do Registo Predial, a presente acção não poderia ter seguimento após os articulados sem que se

comprovasse a sua apresentação a registo, por implicar no seu propósito assumido diversas alterações no registo predial.

Não temos informação de que tenha sido anotada a pendência de qualquer rectificação nas plantas envolvidas, até porque o desfecho do presente processo não implicava, necessariamente, a rectificação de qualquer das plantas cadastrais, podendo até ter determinado um seu desdobramento caso tivesse sido dada procedência a um dos “pedidos subsidiários”.

E, por sua vez, não se retira – nem da letra nem do espírito – da Lei, a necessidade de interpor uma “acção judicial especial” (ou exclusivamente) para o efeito de proceder à alteração de quaisquer dados que se reflectam no cadastro dos terrenos de Macau, devendo-se, antes, retirar das citadas normas, que o Tribunal detém o poder, e a autoridade, e, mais relevante ainda, o dever de dirimir “diferendos” que lhe sejam apresentados e, nesta sede, de conhecer de “questões” que impliquem – novas – delimitações de direitos reais sobre bens imóveis.



Basta aliás pensar nos processos em que se reconhecem os efeitos de uma “posse” de um prédio conducente à sua aquisição por “usucapião”, e que podem ter implicações tanto nas descrições prediais como nas plantas cadastrais, e, independentemente da especificação de tais consequências no pedido, não nos parece que (em alguma vez) se tenha suscitado a necessidade de promover a rectificação das plantas cadastrais “antes” de estarem judicialmente definidas as respectivas situações prediais.

Por outro lado, (e por norma), os processos de aquisição por usucapião não implicam uma rectificação, (na verdadeira acepção da palavra), das plantas cadastrais, ainda que possam implicar uma revisão das mesmas, na medida em que, por exemplo, desvelem a aquisição por usucapião de apenas uma parcela de um prédio.

Nos presentes autos, este era um dos “cenários possíveis”: a procedência dos pedidos subsidiários formulados pela A. implicaria um desdobramento das descrições prediais n.º 2867 (pedido e) ou n.º 2863 (pedido f), desanexando-se a parte respeitante ao n.º 8 da **[Rua(1)]**, devido à aquisição por usucapião do correspondente terreno por parte da

A., (caso se viesse a entender que a respectiva parcela de terreno fazia parte daquelas descrições).

E, estas “situações” configurariam uma “reformulação” ou “divisão”, mas não uma “rectificação”, das respectivas descrições e plantas cadastrais.

Quanto à descrição predial n.º 2863, não há informação sequer de existir uma planta cadastral correspondente, pelo que a procedência de tal pedido jamais poderia impor uma rectificação da mesma.

O (próprio) desdobramento da presente acção em pedidos “principal” e “subsidiários” reflecte bem os diferentes desfechos que o Tribunal foi obrigado a ponderar, e qualquer um (dos 3) implicaria diferentes (re)definições dos terrenos.

E, nesta conformidade, logo por aí se constata que o processo de rectificação administrativa ou judicial do terreno não seria o adequado ou apropriado para endereçar os desideratos e preocupações pela recorrente formulados na presente acção, visto ser necessário, antes de mais, apurar

a evolução histórica dos imóveis em conflito, para, após se poder concluir sobre o seu estado real e actual, se poder estabelecer definitivamente a que parte assistia a razão.

Por sua vez, cremos ser manifesta a falta de vocação da Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro para resolver tais “dilemas”, pois que, (sem prejuízo do devido respeito), nem sequer é das suas “atribuições” (ou competência) dirimir uma questão que implique (tão só) a delimitação de uma fronteira entre dois terrenos contíguos, (quando as partes estiverem em desacordo).

Não se configura assim como poderia a A. deixar de suscitar a presente questão, plausível não parecendo que um procedimento ou processo de rectificação de uma planta cadastral pudesse anteceder à própria resolução e definição das questões aqui suscitadas.

No caso dos autos, o Tribunal Judicial de Base teve que investigar e pesquisar cerca de século e meio de história para examinar a evolução histórica das parcelas de terrenos e as suas vicissitudes registrais, debruçando-se sobre todo um conjunto de referências – não só

arquitectónicas ou urbanísticas – datadas desse período, para alicerçar e fundamentar, na vasta prova documental, pericial e testemunhal produzida, as conclusões que atingiu.

E, como se nos mostra bastante claro, a “causa de pedir” e “pedidos” deduzidos no presente processo jamais poderia ser apreciada no âmbito de uma (mera) “rectificação oficiosa ou judicial das plantas cadastrais”.

Importa também atentar que no presente caso, o Tribunal não foi obrigado a decretar a aquisição de qualquer parcela de terreno por usucapião, pois apurou que ambos os terrenos hoje correspondentes aos n.ºs 6 e 8 da **[Rua(1)]**, fazem parte do prédio descrito sob o n.º 698, cujo domínio útil se encontra (já) inscrito em nome da A., e, em função do teor e sentido desta decisão, impõe-se proceder em conformidade, com a respectiva alteração das duas plantas cadastrais definitivas relativas às descrições prediais n.ºs 698 e 2867, pois que, manifestamente, não retratam a situação real dos correspondentes bens imóveis.

Não deve pois vingar a tese de que a falta de formulação de pedido

expresso por parte da A. para a rectificação judicial das plantas em conformidade com a decisão final deve implicar não só a negação desta consequência, como também dos demais efeitos registrais que a decisão, naturalmente, deve comportar.

A decisão tomada pelo Tribunal tem de – deve! – impor-se, necessariamente, às (meras) informações constantes da planta cadastral ou do registo predial, justamente, porque com ela se definiu, (de forma clara, objectiva e definitiva), os limites geográficos das descrições prediais n.ºs 698 e 2867.

Sustentar o contrário amontoa, com todo o respeito devido a outro entendimento, uma “perversão das prioridades” e legítimos interesses em jogo.

As “alterações” provocadas nos registos prediais ou das plantas cadastrais devem, como se mostra lógico e natural, ser tidas como “consequências necessárias” da respectiva decisão, independentemente de estarem especificamente previstas no pedido.

A rectificação das plantas cadastrais constitui, a nosso ver, um dos “efeitos lógicos, naturais e legais” decorrentes da procedência do pedido principal da A., e, como igualmente se nos apresenta inegável, os registos cadastral e predial devem estar conformes com a realidade, não sendo esta conformada por aqueles, mostrando-se assim de considerar que a alteração dos dados constantes no registo predial e nas respectivas plantas cadastrais constitui uma “consequência inevitável” da solução a que se chegou na presente acção, pois que, só assim, cumprem os registos os seus verdadeiros propósitos e objectivos primordiais de dar correcta publicidade à (real) situação jurídica dos prédios em vista à segurança do comércio imobiliário, (cfr., art. 1º do Código do Registo Predial), reflectindo, fielmente, o cadastro geométrico (actualizado) dos terrenos da Região Administrativa Especial de Macau; (cfr., art. 1º do Decreto-Lei n.º 3/94/M).

E, nesta conformidade, cremos pois que a real “situação jurídica” que se apurou nos presentes autos deve sobrepor-se a inexactidões que constem dos registos, (independentemente de terem sido expressamente formulados, ou não, os pedidos de alteração dos registos em conformidade).

Como já tivemos oportunidade de considerar, se é verdade que “A planta cadastral definitiva é título bastante para a identificação física dos prédios no que se refere à sua localização, áreas e confrontações”, (art. 14º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 3/94/M), *“Uma planta cadastral, emitida pelo competente departamento público, não constitui prova plena da delimitação dos prédios constantes da mesma e da sua confrontação com as vias públicas”*; (cfr., v.g., os Acs. deste T.U.I. de 14.11.2012, Proc. n.º 65/2012, de 26.06.2019, Proc. n.º 5/2015 e de 01.07.2020, Proc. n.º 9/2020).

In casu, e como se veio a comprovar, as informações acerca da área, confrontações e delimitação dos prédios cujo domínio último se encontra inscrito em nome dos recorrentes não estão em harmonia com a realidade substantiva, devendo, por isso, ser objecto de adequada revisão, de forma a reflecti-la, atenta a sua plena e integral actualidade.

Como salienta Vicente Monteiro: *“Não pode, pois, ignorar-se que o registo predial prossegue fins de interesses público específico, na medida em que ele se destina a garantir a segurança das relações*

*jurídico-privadas assentes nos princípios gerais da certeza do Direito — fim público máximo de qualquer sociedade organizada na base do respeito pelo chamado Estado de Direito —, sendo que este desiderato se insere no âmbito da protecção do interesse público em geral”; (in ob. cit., pág. 3).*

Por sua vez, adequado não nos parece que deva – ou possa – o Tribunal apurar, reconhecer e declarar a existência de uma “situação contrária” à que efectivamente consta dos registos prediais e cadastrais, e, depois, resignar-se a aceitar tal “fatalidade”, como se a “forma” se impusesse à “substância”, (não se podendo esquecer de os registos foram feitos para retratar a realidade, e não vice-versa), alheando-se dos graves riscos e perigos de uma situação deste tipo para o legítimo interesse dos particulares (e terceiros nela) interessados, assim como para o interesse público em geral.

Tal “solução”, equivaleria a “apadrinhar”, de forma deliberada e consciente, uma decisão manifestamente injusta para a parte que vê reconhecidos os seus direitos, (sem os ver “efectivamente reconhecidos”, pois que, na prática, nenhum efeito útil retirava), e a fomentar e



promover futuras e certas desavenças com partes que, de forma honesta e de boa fé se fiem – ou desonestamente, se resguardem – nos dados incorrectamente fornecidos pelo registo e cadastro ao público em geral, (pois que, se é verdade que a decisão tomada nas Instâncias recorridas se imporia às partes processuais nas suas relações directas, importa não olvidar que a mesma não protegerá terceiros que, porventura, venham a adquirir direitos de qualquer dos recorrentes).

Da mesma forma, vale a pena ter aqui em conta que a “indefinição” – ou melhor, a “definição errónea” – da (verdadeira) situação dos imóveis em questão não deixará de levantar, (mais cedo ou mais tarde, mas inevitavelmente), complicações (e perplexidades) junto das entidades públicas, (que, logicamente, se escudarão nos dados registrais), certo sendo também que acabam as partes por ficar prejudicadas pela decisão tomada porque, a questão, embora adjudicada com força de caso julgado entre elas, mantém-se inoponível a quaisquer terceiros, pondo em causa a verdadeira natureza dos direitos reais legalmente reconhecidos.

Assim, e com base nas conclusões fácticas atingidas nos presentes autos, impõe-se adjudicar, de forma clara e definitiva, a questão sub judice, sob pena de se estar a proferir uma decisão com meros “efeitos morais”, sem a mais pequena utilidade ou repercussões práticas na Ordem Jurídica, perpetuando-se uma “situação” sobre a qual se tem plena consciência de estar incorrecta e errada.

De facto, adequado não se mostra que em face da função das “conclusões” já atingidas neste processo, se cogite remeter as partes para “nova acção judicial”, cujo efeito seria, tão só e apenas, assegurar os seus efeitos úteis e indispensáveis à sua plena eficácia.

O Tribunal Judicial de Base tem razão quando considerou que não se deveria proceder a uma alteração do registo predial sem a correspondente alteração da planta cadastral, com base no art. 25º do Código do Registo Predial.

Porém, e em nossa opinião, tal não deve constituir obstáculo justo e legal a que seja dado provimento aos pedidos pela A. formulados.

Para se alcançar a total “normalidade da situação”, basta considerar que ao Tribunal assiste – e deve assistir – a competência para, por sua própria iniciativa, promover a comunicação da decisão proferida (no presente processo) à Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro para que faça reflectir o decidido nas plantas cadastrais referentes aos prédios em questão em conformidade, (podendo, inclusivamente, determinar que a estes serviços sejam fornecidas as plantas cadastrais de fls. 24 a 25 e 27 a 28, além da cópia do presente aresto para que estejam assim munidos de todos os elementos necessários para o seu procedimento, dando-se, assim, e desta forma, plena eficácia e utilidade à decisão tomada).

Com efeito, as referidas plantas cadastrais permitem claramente que a Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro identifique as (devidas) consequências da decisão a que se chegou, não se mostrando de considerar – nem se diga – que o preceituado nos artºs 15º, n.º 1, e 17º do Decreto-Lei n.º 3/94/M, representa um obstáculo para que se configure e proceda a respectiva rectificação das plantas cadastrais definitivas, visto que a área de terreno que se deve adicionar à descrição predial n.º 698 e subtrair à descrição n.º 2867 está perfeitamente

delimitada enquanto parcela “A” da planta de fls. 27 e 28, traçada, justamente, pela dita – e própria – Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro.

Tal “comunicação”, em nossa opinião, será bastante para remover qualquer dos alegados obstáculos (identificados), e permitir, subsequentemente, que se faça reflectir no registo predial as correcções que se impõem.

Em bom rigor, e no fim de contas, o único senão que se desvenda no presente caso – se pretendermos ser perfeccionistas – é o de não ter sido assegurada a anotação nas plantas cadastrais da pendência deste processo, onde, efectivamente, um dos desfechos possíveis implicava a dita rectificação das plantas afectadas.

Todavia, tal “preocupação”, cremos nós, está – devidamente – “compensada” pelo registo da acção imposto pelo do art. 3º do Código do Registo Predial, onde ficaram patentes os “cenários” possíveis nos prédios envolvidos.

E, nesta conformidade, assente estando – e saliente-se, sem margem para qualquer e mais pequena dúvida – que os terrenos hoje correspondentes aos n.º 6 e 8 da **[Rua(1)]** estão compreendidos pelo prédio descrito no registo predial sob o n.º 698, cujo domínio útil se encontra registado em nome da A., impõe-se pois promover a regularização dos seus respectivos registos e mapas cadastrais para que estejam em total conformidade com a realidade que se apurou e declarou.

Aliás, e como já se deixou adiantado, justo e razoável se mostra de entender até que a dita rectificação das plantas cadastrais encontra-se, natural e necessariamente, compreendida nos “efeitos legais” pela A. mencionados no seu pedido de ser declarada a única titular do domínio útil do prédio com os n.ºs 6 e 8 da **[Rua(1)]** (descrito sob os n.ºs 698 e 1471), devendo-se, igualmente, ter como certo que, os Tribunais de Macau são efectivamente as Instâncias (Judiciais) próprias e adequadas para resolver quaisquer diferendos que impliquem alterações nas plantas cadastrais definitivas referidas no Decreto-Lei n.º 3/94/M.

Assim, e se, in casu, fomos efectivamente chamados a apurar qual a “localização”, “área” e “confrontações das descrições prediais” em

questão, o que se logrou fazer, evidente se nos apresenta também que a decisão a proferir deverá ir de encontro à sua pretendida utilidade e repercutir-se, na sua plenitude, na Ordem Jurídica (em geral), e, assim, e como se mostra óbvio e lógico, em qualquer registo ou cadastro.

Com efeito, o “princípio da tutela jurisdicional efectiva” implica que a sentença emanada por um Tribunal (competente) obtenha uma plena concretização na Ordem Jurídica, assim acabando por satisfazer os interesses (materiais) da parte que a ele recorreu e obteve vencimento.

Tendo em conta todas as “conclusões” atingidas pelas Instâncias recorridas, impõe-se, in casu, não só “declarar” os direitos à A. reconhecidos, como “assegurá-los” efectivamente, (não se devendo, no mínimo, impedi-los!).

A constatação de que a descrição predial n.º 698 está errada, por falta de actualização, e que deve compreender os n.ºs 6 e 8 da **[Rua(1)]**, define, perfeitamente, a verdadeira “situação” trazida ao conhecimento do Tribunal, e deve, por isso, consubstanciar – para todos efeitos legais – a decisão final.

Independentemente da maior ou menor especificação das suas consequências no dispositivo, esta decisão deve impor a correspondente regularização de dados errados – por inexactidão ou incompatibilidade – no registo ou em qualquer outra representação do bem imóvel, para que, desta forma, impere a verdade material adquirida pelo Tribunal, e se possa chegar ou alcançar um resultado útil e prático da solução a que se chegou.

Também o “princípio da adequação formal”, consagrado no art. 7º do C.P.C.M., aconselha a que o Tribunal providencie pela realização dos actos que assegurem a realização dos fins do processo, certo sendo que as partes já se pronunciaram, profusamente, sobre esta questão em específico, (como, v.g., se colhe dos vários argumentos expendidos nas alegações e contra-alegações de recurso trazidas ao conhecimento deste Tribunal).

Por sua vez, não deve ser menosprezado o facto de que perdura ainda, no presente processo, uma providência cautelar por este Tribunal decretada em 14.12.2011, (Proc. n.º 57/2011), “(...) *intimando os*

*requeridos de se absterem de praticar quaisquer actos em relação ao prédio n.º 8 da [Rua(1)], nomeadamente aqueles que sejam susceptíveis de perturbar a posse da requerente” – A. – “em relação ao mesmo”, mostrando-se de retirar e sublinhar da fundamentação desta decisão o seguinte trecho: “(...) É certo, que no futuro, após eventual decisão favorável à possuidora na acção principal, provavelmente, a lesão cessará. Mas a providência cautelar não visa esse futuro longínquo, mas o futuro próximo, enquanto não se decide a acção principal. (...)”.*

Ora, passados 15 anos sobre esta decisão cautelar, e a não se decidir como entendemos devermos, arriscamo-nos a deixar a situação mais desprotegida do que no início da acção...

Na verdade, os efeitos úteis que se tentaram assegurar com a decretada providência serão, surpreendentemente, postos em causa, com a procedência do pedido final da A., se não se impuserem as inevitáveis emendas nos pertinentes registos prediais e cadastrais, (pois que, como se viu, a força de caso julgado nos presentes autos não se estenderá a eventuais terceiros com quem os recorrentes negoceiem ou para quem possam transmitir os seus direitos).



E, como nos parece óbvio, o Tribunal não se deve alhear das repercussões práticas das decisões que toma, especialmente, num processo como o presente, em que foi obrigado a proceder a uma verdadeira “expedição arqueológica” para chegar ao fundo da questão controvertida, não devendo pois demitir-se das suas responsabilidades, (ou viver isolado da Ordem Jurídica que lhe cumpre tutelar), adequado não se mostrando de entender também que as suas decisões acabem por constituir meras vitórias espirituais ou morais, (ou, mesmo, “letra morta”), não se devendo, igualmente, (e seguramente), permitir ou contribuir para a adopção de uma solução que perpetue a manutenção em registos ou em mapas cadastrais de informações – que sabe serem – contrárias à verdade, colocando, necessariamente, em risco a segurança do comércio imobiliário, a tutela dos interesses de terceiros, e, basicamente, (seja-nos permitido), toda a estrutura registral da R.A.E.M.: 15 anos sobre a proposição da presente acção, e mais de um século sobre a revisão dos números policiais da **[Rua(1)]**, é tempo de corrigir os “desvios” do passado, salvaguardando-se a paz e a segurança jurídica vindouras.

Posto isto, e esclarecidos que se nos parecem ter ficado (todos) os “contornos” da “questão”, assim como o que se nos mostra ser o seu justo e adequado “enquadramento jurídico”, concentremo-nos então nos pedidos principais formulados pela A., ora recorrente, em a) a d) da sua petição inicial para determinar se e/ou em que medida deverão ser atendidos.

Pois bem, como se viu, a dita A. requereu fosse a acção julgada procedente e, em consequência, que fosse:

*“a) declarado, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo que o prédio com os n.ºs 6 e 8 da [Rua(1)], com a área total de 185m<sup>2</sup>, identificado nas plantas cadastrais juntas como docs. n.ºs 5 e 6 se encontra duplicadamente descrito na CRP uma vez que se encontra descrito simultaneamente sob os n.º 698 e 1471;*

*b) ordenada a prática de todos os actos de registo necessários ao cumprimento do disposto nos artigos 25.º, 77.º, 78.º e 79.º do Código do Registo Predial e que são nomeadamente os seguintes:*

- (i) transcrição para descrição n.º 698 da cota de referência em vigor na descrição n.º 1471, relativa à inscrição n.º 1XXX6, a fls. 435 do livro XXXX de domínio directo a favor do Território de Macau;*
- (ii) averbamento na descrição n.º 1471 da sua inutilização, com a indicação de que persiste relativamente ao imóvel a descrição n.º 698;*
- (iii) averbamento na descrição n.º 698 da duplicação verificada, com a menção de que ficou inutilizada a descrição n.º 1471;*
- (iv) actualização da descrição n.º 698, de acordo com as plantas cadastrais juntas como docs. n.ºs 5 e 6, no que se refere à respectiva numeração policial*

(n.ºs 6 e 8 da **[Rua(1)]**); área (185m<sup>2</sup>), composição (terreno para construção) e confrontações (NE - **[Rua(1)]** n.º 4A (n.º 13367) e **[Rua(2)]** n.º 119D; SE - **[Rua(1)]**; SW - **[Rua(3)]** n.ºs 11-11A (n.º 11259), n.ºs 13-13B (n.º 11260) e **[Rua(1)]** n.º 10 (n.º 2867) e NW - **[Rua(2)]** n.ºs 121-123, **[Rua(3)]** n.ºs 9-9B (n.º 11478) e **[Rua(2)]** n.º 119D (A1);

c) declarado que as parcelas A e B identificadas na planta cadastral junta como doc. n.º 6 e que respeitam à parte do PRÉDIO com o n.º 8 da **[Rua(1)]** não fazem parte da descrição n.º 2867 e como tal ser ordenada a prática de todos os actos de registo necessários ao cumprimento do disposto no artigo 25.º do Código do Registo Predial, nomeadamente a eliminação da menção existente na descrição n.º 2867 ao n.º 8 da **[Rua(1)]**; e finalmente

d) a Autora declarada, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo, como a única titular do domínio útil do prédio com os n.ºs 6 e 8 da **[Rua(1)]** (descrito sob os n.ºs 698 e 1471), com a área de 185m<sup>2</sup>, identificado nas plantas cadastrais juntas como docs. n.ºs 5 e 6 e que tem as seguintes confrontações:

- NE - **[Rua(1)]** n.º 4A (n.º 13367) e **[Rua(2)]** n.º 119D;
- SE - **[Rua(1)]**;
- SW - **[Rua(3)]** n.ºs 11-11A (n.º 11259), n.ºs 13-13B (n.º 11260) e **[Rua(1)]** n.º 10 (n.º 2867);
- NW - **[Rua(2)]** n.ºs 121-123, **[Rua(3)]** n.ºs 9-9B (n.º 11478) e **[Rua(2)]** n.º 119D (A1)”; (cfr., pág. 2 a 3 deste aresto).

Tanto quanto resulta da fundamentação da sentença proferida em 1ª Instância, ficou (claramente) demonstrada a “causa de pedir” consubstanciadora dos pedidos principais pela A. formulados, à excepção da parcela de terreno “B”, identificada na planta junta aos autos a fls. 27

a 28, que o Tribunal considerou não estar integrada no terreno cujo domínio útil lhe pertence, (e está reconhecido).

Assim, e, no resto, (sem se incluir a matéria da referida “excepção”), cabe pois reconhecer e declarar a procedência dos pedidos formulados em a) a d) da sua petição inicial, devendo-se, como se deixou adiantado, fazer reflectir no “dispositivo da decisão” as “conclusões” a que se chegou para possibilitar a cabal regularização da verdadeira situação dos imóveis envolvidos em conformidade com o decidido.

Assim, consigna-se desde já que os terrenos reivindicados – correspondentes aos actuais n.º 6 e n.º 8 da **[Rua(1)]** – sempre fizeram parte integrante do terreno descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 698, o que determina a desnecessidade de decretar a aquisição de qualquer parcela de terreno por usucapião, cabendo à Conservatória do Registo Predial e à Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, após notificados do ora decidido (e do seu trânsito), diligenciar e tomar as devidas providências de forma a permitir a sua cabal execução.

Dest'arte, tudo visto, e nos termos e fundamentos expendidos, resta deliberar em conformidade.

### **Decisão**

**4. Em face do exposto, em conferência, acordam negar provimento ao recurso do 1º R., B, concedendo-se provimento ao recurso pela A., “ASSOCIAÇÃO DE PIEDADE E DE BENEFICÊNCIA «A»”, apresentado:**

**1) declarando-se a A., “ASSOCIAÇÃO DE PIEDADE E DE BENEFICÊNCIA «A»”, titular do domínio útil da parcela de terreno com o actual n.º 6 da [Rua(1)], identificada na planta cadastral junta a fls. 24 e 25, e da parcela de terreno com o actual n.º 8 da [Rua(1)], identificada como parcela A na planta junta a fls. 27 e 28, fazendo ambas estas parcelas parte integrante do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 698, que tem a área conjunta total de 181m<sup>2</sup> e as seguintes confrontações:**

**NE – [Rua(1)] n.º 4A (n.º 13367) e [Rua(2)] n.º 119D;**

**SE – [Rua(1)];**

**SW – [Rua(3)] n.ºs 11-11A (n.º 11259), n.ºs 13-13B (n.º 11260) e**

**[Rua(1)] n.º 10;**

**NW – [Rua(2)] n.ºs 121-123, [Rua(3)] n.ºs 9-9B (n.º 11748) e**

**[Rua(2)] n.º 119D (A1), devendo-se oficialiar a Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro para, em conformidade, fazer reflectir a decisão tomada nas plantas cadastrais referentes aos prédios pertinentes, designadamente agregando à descrição predial n.º 698 a parcela “A” identificada na planta cadastral de fls. 27 e 28, e subtraindo esta parcela da descrição predial n.º 2867, devendo a localização, áreas e confrontações de ambas as descrições serem actualizadas em conformidade com o decidido no ponto anterior;**

**2) declarando-se, para todos os efeitos legais, nomeadamente, de registo, que o prédio com os n.ºs 6 e 8 da [Rua(1)], com a área total de 181m<sup>2</sup>, identificado nas plantas cadastrais juntas aos autos a fls. 24 a 25 e a fls. 27 e 28, se encontra duplicadamente descrito na Conservatória do Registo Predial, uma vez que se encontra descrito simultaneamente sob os n.º 698 e 1471, ordenando-se que se proceda à prática de todos os actos de registo necessários para se dar cabal execução a decisão tomada, (e a remediar as discrepâncias apontadas), designadamente, as seguintes:**

**(i) transcrição para a descrição n.º 698 da cota de referência**

**em vigor na descrição n.º 1471, relativa à inscrição n.º 1XXX6, a fls. 435 do livro XXXX de domínio directo a favor da R.A.E.M.;**

**(ii) averbamento na descrição n.º 1471 da sua inutilização, com a indicação de que persiste relativamente ao imóvel a descrição n.º 698;**

**(iii) averbamento na descrição n.º 698 da duplicação verificada, com a menção de que ficou inutilizada a descrição n.º 1471;**

**(iv) actualização da descrição n.º 698, no que se refere à respectiva numeração policial (n.ºs 6 e 8 da [Rua(1)]), área (181m<sup>2</sup>), composição (terreno para construção) e confrontações (NE – [Rua(1)] n.º 4A (n.º 13367) e [Rua(2)] n.º 119D; SE – [Rua(1)]; SW – [Rua(3)] n.ºs 11-11A (n.º 11259), n.ºs 13-13B (n.º 11260) e [Rua(1)] n.º 10; NW – [Rua(2)] n.ºs 121-123, [Rua(3)] n.ºs 9-9B (n.º 11748) e [Rua(2)] n.º 119D (A1); e,**

**3) declarando-se também que a parcela “A” identificada na planta cadastral de fls. 27 e 28, respeitante à parte do prédio com o n.º 8 da [Rua(1)], não faz parte da descrição n.º 2867, e, como tal devem ser praticados todos os actos de registo necessários ao cumprimento do disposto no art. 25º do Código do Registo Predial,**

**nomeadamente a eliminação da menção existente na descrição n.º 2867 ao n.º 8 da [Rua(1)].**

**Custas pelo 1º R., B.**

**Registe e notifique, com o envio, após trânsito, de cópia do presente aresto à Conservatória do Registo Predial e Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro para os exactos efeitos consignados.**

**Oportunamente, remetam-se os autos ao T.J.B. com as baixas e averbamentos necessários.**

Macau, aos 10 de Julho de 2026

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Song Man Lei

Choi Mou Pan