

**Processo nº 87/2021**

(Autos de recurso civil e laboral)

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

**Relatório**

1. **A (甲)**, propôs no Tribunal Judicial de Base acção declarativa de condenação sob a forma de processo ordinário – n.º CV3-13-0087-CAO – contra **B (乙)**, ambos devidamente identificados nos autos, pedindo, a final, que fosse a acção julgada procedente, e consequentemente:

*“a Autora A, reconhecida, nos termos do artigo 1212º do Código Civil de Macau, pela ocupação consecutiva, ininterrupta, efectiva, de boa-fé, pacífica e pública em seu nome como legítima proprietária das fracções autónomas "AR/C" do rés-do-chão, "A 1" do 1º andar, "A 2" do 2º andar e "A 4" do 4º andar do prédio nº 4 da [Rua(1)] e nºs 19, 21, 21-A da [Rua(2)], descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº XXXX a fls. 35v do livro BXX, e requerer na Conservatória do Registo Predial de Macau, a inscrição a seu favor as fracções autónomas.*

*Caso entender que na presente situação que a ocupação da Autora A, não seja de boa fé. que seja reconhecidos, nos termos do artigo 1221º do Código Civil de Macau, pela ocupação consecutiva, ininterrupta. Efectiva, de má-fé, pacífica e pública em seu nome como legítima proprietária das fracções autónomas "AR/C" do rés-do-chão, "A 1" do 1º andar. "A 2" do 2º andar e "A 4" do 4º andar do prédio nº 4 da Rua (...), por estarem preenchidos os requisitos da parte final do artigo 1221º do Código Civil de Macau.*

*(...); (cfr., fls. 2 a 12 que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como reproduzidas para todos os efeitos legais).*

\*

Com a notícia do falecimento do R., procedeu-se à habilitação dos seus herdeiros para, em sua substituição prosseguirem os termos da demanda; (cfr., Proc. n.º CV3-13-0087-CAO-A, em apenso).

\*

Com o posterior falecimento da A., teve igualmente lugar o competente processo de habilitação; (cfr., Proc. n.º CV3-13-0087-CAO-B, também em apenso).

\*

Oportunamente, (nos presentes autos principais), proferiu-se despacho-saneador, seleccionando-se a matéria de facto considerada assente e a que devia integrar a Base Instrutória; (cfr., fls. 241 a 246).

\*

Após audiência de discussão e julgamento, por Acórdão do Colectivo do Tribunal Judicial de Base respondeu-se à matéria da dita Base Instrutória, e, posteriormente, por sentença da M<sup>ma</sup> Juiz Presidente de 29.11.2019, foi a “acção de usucapião” pela A. proposta julgada procedente; (cfr., fls. 369 a 377-v).

\*

Em sede do recurso que do assim decidido apresentou um dos habilitados herdeiros do R., (C, 丙), proferiu o Tribunal de Segunda Instância o Acórdão de 11.03.2021, (Proc. n.º 610/2020), onde, confirmando integralmente a decisão recorrida, negou provimento ao recurso; (cfr., fls. 524 a 536).

\*

Ainda inconformado, vem o referido herdeiro do R. recorrer para este Tribunal de Última Instância; (cfr., fls. 552 a 571).

\*

Por deliberação do Conselho dos Magistrados Judiciais de 21.12.2023 foram estes autos redistribuídos ao ora relator nos termos do art. 14º e 14º-C da “Lei de Bases da Organização Judiciária”; (Lei n.º 9/1999).

\*

Adequadamente processados, e nada obstando, cumpre conhecer.

A tanto se passa.

## **Fundamentação**

### **Dos factos**

2. O Tribunal Judicial de Base deu como assente a seguinte matéria de facto (que foi integralmente confirmada pelo Tribunal de Segunda Instância):

“- A Autora era proprietária do prédio nº 19 da **[Rua(2)]**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº **XXXX** a fls. 35v do Livro **BXX** e inscrito a favor dela pela inscrição nº **XXXXX**. (alínea A) dos factos assentes)

- Em virtude do prédio qua a Autora possuía – nº19 da **[Rua(2)]**, se encontrar antigo e deteriorado, pretendendo remodela-lo e construir no terreno em que ele se encontrava edificado um prédio novo composto de rés-do-chão com sobreloja e mais quatro andares superiores. (alínea B) dos factos assentes)

- E para esse efeito contratou os serviços do Réu – **B** na qualidade de construtor civil a fim de realizar as obras de construção do referido prédio. (alínea C) dos factos assentes)

- A Autora e o Réu acordaram que o preço de construção do novo prédio seria de MOP\$110.500,00 (cento e dez mil e quinhentas patacas). (alínea D) dos factos assentes)

- Em 15 de Maio de 1973, no escritório do falecido Dr. **D**, celebraram um contrato de empreitada no qual o Réu se comprometia a realizar as obras de construção do referido prédio e a Autora se comprometia a pagar-lhe a quantia de MOP\$110.500,00 (cento e dez mil e quinhentas patacas) (cfr. doc. de fls. 25 a 27). (alínea E) dos factos assentes)

- A área do prédio nº 19 era diminuta, logo era difícil efectuar a construção do novo prédio. (alínea F) dos factos assentes)

- Deste modo o Réu resolveu anexar o prédio da Autor o nº19 da **[Rua(2)]** ao prédio nº 21 da mesma Rua que ele era proprietário, conforme consta do registo na Conservatória do Registo Predial de Macau, descrito sob o nº **XXXX** do Livro **BXX**, encontrava-se inscrito a favor do Réu **B** pela inscrição nº **XXXXX** (alínea G) dos factos assentes)

- Assim, o Réu anexou o prédio nº 19 da **[Rua(2)]** que pertencia à Autora ao seu prédio nº 21 da mesma Rua parra que o projecto de construção pudesse ser autorizado pelos Serviços de Obras Públicas actualmente Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), ser construído no terreno resultante da demolição dos dois prédios um prédio novo em regime de propriedade horizontal

*com duas fracções autónomas em cada piso e um porta de acesso comum a todas as fracções, que seria um novo prédio composto por rés-do-chão e sobreloja e mais quatro andares superiores. (alínea H) dos factos assentes)*

*- No terreno onde se encontravam os prédios n.ºs 19 e 21 da [Rua(2)] foi construído um prédio com a numeração n.ºs 19, 21, 21-A da [Rua(2)] e n.º4 da [Rua(1)], que estavam descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.º XXXX e XXXX, foram anexados num único descrito sob o n.º XXXX, registado em 25/06/75, passando o Réu B a ser o único proprietário desse prédio com a inscrição n.º XXXXX a fls. 109 do Livro GXX e nessa qualidade efectuou o registo da constituição da propriedade horizontal do prédio que ficou inscrito com o n.º XXXX a fls. 104v do Livro BXX, com rés-do-chão e quatro andares superiores, sendo do rés-do-chão com sobreloja “A” e “B”, Primeiro Andar “A” e “B”, Segundo Andar “A” e “B”, Terceiro Andar “A” e “B”, Quarto Andar “A” e “B”. (alínea I) dos factos assentes)*

*- O Réu e sua mulher e Autora celebraram no dia 26/08/1996 no 1.º Cartório Notarial de Macau, a escritura de compra e venda em relação às referidas fracções autónomas, na qual apenas vendia 1/2 parte de cada uma das referidas fracções. (alínea J) dos factos assentes)*

*- A referida escritura foi lavrada no dia 26/08/96 a fls. 42 do Livro 250-D do 1.º Cartório Notarial de Macau (cfr. doc. de fls. 67 a 71). (alínea K) dos factos assentes)*

*- O registo dessa escritura ficou provisório por dúvidas. (alínea L) dos factos assentes)*

*- Com o tempo o registo provisório das referidas fracções autónomas veio a caducar. (alínea M) dos factos assentes)*

*- Não obstante, o registo provisório das fracções autónomas ter caducado, mantém-se inscritas na Direcção dos Serviços de Finanças na Divisão da Contribuição Predial Urbana a favor da Autora, com a referência matricial n.º XXXXX, com os seguintes valores matriciais (doc. n.º 42 a 45):*

*AR/C – rés-do-chão: MOP\$1.072.000,00*

*A-1 – 1º andar “A”: MOP\$195.000,00*

*A-2 – 2º andar “A”: MOP\$195.000,00*

*A-4 – 4º andar “A”: MOP\$195.000,00. (alínea N) dos factos assentes)*

*- 乙於 1999 年 10 月 31 日 死亡. (alínea O) dos factos assentes)*

*- No acto da assinatura do Contrato de Empreitada mencionado em E), o preço de construção foi de MOP\$110.500,00. (resposta ao quesito 1º da base instrutória)*

*- A Autora pagou ao Réu a quantia de MOP\$10.000,00, no momento da assinatura do acordo, ficou acordado que a quantia de MOP\$20.000,00 seria paga, posteriormente, na altura das obras de fundação e o remanescente de MOP\$80.500,00 que seria pago na data da obtenção da licença para ocupação desse prédio. (resposta ao quesito 2º da base instrutória)*

*- Da Autora pagou a quantia de MOP\$52.300,00, em prestações, da seguinte forma:*

- 1. Em 25 de Agosto de 1973, MOP\$20.000,00;*
- 2. Em 17 de Janeiro de 1974, MOP\$11.500,00;*
- 3. Em 01 de Março de 1974, MOP\$12.000,00;*
- 4. Em 01 de Março de 1974, MOP\$1.000,00;*
- 5. Em 22 de Maio de 1974, MOP\$3.000,00;*
- 6. Em 26 de Junho de 1974, MOP\$3.000,00;*
- 7. Em 16 de Julho de 1974, MOP\$1.800,00. (resposta ao quesito 3º da base instrutória)*

*- Por não ter possibilidade para pagar o remanescente, a Autora acordou verbalmente com o Réu que este em vez de lhe entregara as 5 fracções autónomas que faziam parte da metade do prédio passaria a entregar-lhe 4 fracções que seriam o rés-do-chão “A”, e três fracções dos andares superiores, “A-1”, “A-2” e “A-4”, que seriam registadas em nome da Autora como a única proprietária delas. (resposta ao quesito 4º da base instrutória)*

*- Revertendo a fracção autónoma “A-3” do 3º andar para o Réu, como forma*

*de pagamento do valor de MOP\$48.000,00. (resposta ao quesito 5º da base instrutória)*

*- O Réu, em cumprimento do que havia acordado com a Autora, após ter obtido a licença de ocupação da DSSOPT, e ter as chaves das fracções autónomas do prédio com a actual numeração policial nº4 da [Rua(1)] e nºs 19, 21, 21-A da [Rua(2)], entregou à Autora as chaves das fracções autónomas do “AR/C”-rés-do-chão “A” com sobreloja, “A-1”- 1º andar “A”, “A2”- 2º andar “A” e “A4”-4 andar “A”. (resposta ao quesito 6º da base instrutória)*

*- Desde a data não posterior a Julho de 1975, a Autora e os seus filhos passaram a ocupar as fracções autónoma mencionadas no artigo anterior, como se fosse a única e exclusiva proprietária destas fracções. (resposta ao quesito 7º da base instrutória)*

*- Na qualidade de proprietária das fracções acima mencionadas, pagou as despesas referentes à instalação da água, electricidade, as obras necessárias para a manutenção e boa conservação delas e as contribuições prediais. (resposta ao quesito 8º da base instrutória)*

*- Após várias tentativas junto do Réu **B**, para que este regularizasse a situação jurídica referente à titularidade das fracções autónomas do rés-do-chão “AR/C”, 1º andar “A1”, 2º andar “A2” e 4º andar “A4”, este acedeu celebrar a escritura de compra e venda a favor da Autora. (resposta ao quesito 9º da base instrutória)*

*- A Autora tentou várias vezes para que registasse a Autora como única proprietária das fracções autónomas do rés-do-chão “AR/C”, 1º andar “A1”, 2º andar “A2” e 4º andar “A4”. (resposta ao quesito 11º da base instrutória)*

*- No entanto, ele vinha sempre com desculpas evasivas, alegando umas vezes que estava a tratar do assunto. (resposta ao quesito 12º da base instrutória)*

*- Sé que até à presente data ainda não o fez. (resposta ao quesito 13º da base instrutória)*

*- Desde de Julho de 1975 até à presente data, que a Autora recebeu as chaves das fracções autónomas “AR/C”, 1º andar “A1”, 2º andar “A2” e 4º andar “A4”, já*

*decorreu o período de tempo de 37 anos consecutivos, que ela as vem ocupando, nunca encontrou qualquer oposição, de quem quer que fosse. (resposta ao quesito 14º da base instrutória)*

*- 於2014年11月04日，被告丙以繼承人名義向本澳初級法院民事法庭聲請提起關於繼承乙遺產的財產清冊程序，卷宗編號CVI-14-0078-CIV。(resposta ao quesito 20º da base instrutória)*

*- 在上述財產清冊程序的最初聲請書中，被告明確指出被繼承人乙遺有多個不動產待繼承，並附上有關不動產的物業登記書面報告，其中所指的不動產包括[街道(2)]19至21-A號地下A座、1樓A座、2樓A座以及4樓A座四個獨立單位。(resposta ao quesito 21º da base instrutória)*

*- 在上述財產清冊程序的財產清單上，資產列第五項至第八項列明[街道(2)]19至21-A號地下A座、1樓A座、2樓A座以及4樓A座四個獨立單位的1/2業權份額在待繼承遺產的範圍以內。(resposta ao quesito 22º da base instrutória)*

*- 透過對遺產之分割，被告取得上述四個單獨單位之1/2業權份額。(resposta ao quesito 23º da base instrutória)*

*- 在上述財產清冊程序的判決確定後，被告於2016年06月向法院申領有關判決及卷宗資料證明，在向財政局繳納稅務後，將有關判決證明連同納稅憑單一併提交物業登記局，以申請登記成為上述四個獨立單位之1/2業權份額之唯一業權人。(resposta ao quesito 24º da base instrutória)”; (cfr., fls. 371-v a 374 e 526 a 529-v).*

## **Do direito**

3. Traz o referido herdeiro do R. o presente recurso do Acórdão do Tribunal de Segunda Instância que, como se referiu, confirmou (integralmente) a sentença do Tribunal Judicial de Base que decidiu pela

procedência da “acção de usucapião” pela A. proposta com o consequente reconhecimento do seu reclamado “direito de propriedade” sobre as (4) fracções atrás já identificadas.

Da análise dos autos e em resultado da reflexão que sobre o que se alega no dito recurso nos foi possível efectuar, evidente se apresenta que ao ora recorrente nenhuma razão assiste.

Com efeito, e como os autos demonstram, em discussão está – ou melhor, esteve – o “direito de propriedade” relativamente a 4 fracções atrás devidamente identificadas, importando recordar que em sede de fundamentação da sua convicção sobre a “decisão da matéria de facto”, (que foi integralmente confirmada pelo Tribunal de Segunda Instância), consignou – expressamente – o Colectivo do Tribunal Judicial de Base que:

“(…)

*No que diz respeito ao exercício dos actos materiais sobre as quatro fracções autónomas por parte da Autora desde o momento de obter a licença de utilização, as partes não divergem sobre esse ponto, segundo as testemunhas **E**, **F**, **G** e **H** deram conta de que a Autora e a sua família têm vindo a usar e viver nas quatro fracções autónomas em discussão, desde os anos 70 até à actualidade, conjugado com os documentos comprovativos de pagamento das despesas de electricidade e de*

*contribuições prediais, levamos a concluir que a Autora e a sua família passaram a ocupar as referidas fracções autónomas pelo menos desde Julho de 1975, data da feitura do registo da propriedade horizontal.*

*Já sobre os factos se as fracções autónomas foram entregues à Autora pelo pai do Réu por ser ela dona das mesmas ou apenas por tolerância do pai do Réu por ficar por pagar o preço da empreitada, apesar de não ser apurada a forma de pagamento de uma parte insignificante do preço no valor de MOP\$200,00, perante a declaração de quitação subscrita pelo pai do Réu, sendo suficiente para convencer de que a Autora já pagou a totalidade do preço da empreitada e que à ela foram entregues as quatro fracções autónomas pelo pai do Réu no cumprimento das obrigações do contrato da empreitada, portanto, a Autora e a sua família passaram a morá-las na convicção de ser seus donos. Com a prova do pagamento da totalidade do preço, cairá por terra toda a tese tecida pelo Réu de que a entrega das fracções autónomas pelo seu pai à Autora é por mera tolerância. Nestes termos, deram-se por provados os factos dos quesitos 6º a 8º e 14º e por conseqüente, não se deram por provados os factos dos quesitos 15º a 19º.*

*A testemunha E que deu conta de que a Autora tinha interpelado ao pai do Réu, por várias vezes, para fazer a transferência da outra metade da propriedade das fracções autónomas, não obstante da relação filiar entre a testemunha e a Autora, considerando ter provado os factos de pagamento de totalidade do preço e a entrega das fracções autónomas à Autora, a propriedade das fracções devia pertencer à Autora de acordo com os termos do acordo, para qualquer pessoa colocada na mesma situação iria fazer o mesmo junto do outro contraente, o que levamos a concluir os factos dos quesitos 11º a 13º. (...); (cfr., fls. 532 e 532-v).*

Ora, considerando que – integralmente – confirmado (também) foi o assim considerado e decidido, e, atentando, (especialmente), na aí referida “matéria de facto dada como provada”, imperativa é conclusão

relativamente à solução a adoptar, pois que, (tal como se decidiu), verificados estão todos os “pressupostos legais” para a procedência da “acção de usucapião” no Tribunal Judicial de Base proposta, em vão se apresentando tudo o que se alega no presente recurso que, como (sem esforço) se constata, constitui, apenas, mais uma tentativa de – através de “questões (absolutamente) novas”, porque antes não colocadas e apreciadas pelas Instâncias recorridas, e que, portanto, não podem ser conhecidas por este Tribunal de Última Instância; cfr., v.g., os Acs. deste T.U.I. de 24.02.2021, Proc. n.º 206/2020, de 18.06.2021, Proc. n.º 62/2021, de 18.05.2022, Proc. n.º 38/2022, de 01.06.2022, Proc. n.º 13/2022 e de 17.11.2022, Proc. n.º 57/2022 – voltar a “fomentar” o litígio dos autos, num (desesperado e certamente infrutífero) esforço de tentar impedir os “efeitos jurídicos” que a “matéria de facto provada” atrás retratada, (de forma natural e necessária), não pode deixar de implicar.

Com efeito, pretender, agora, em sede do presente recurso para este Tribunal de Última Instância, discutir o “*interesse processual*” da A., ou alegar que a A. “*não explicou, detalhadamente, como e quando ocupou as fracções*”, que a “*matéria do quesito 14º não devia ter ficado provada*” e que na mesma existe “*contradição*”, chegando-se ao ponto de

se pretender voltar a discutir matéria de facto dada como provada no despacho-saneador, é – como se mostra de concluir – suscitar “questões” que, para além de “inexistirem” e serem resultado de uma fértil imaginação, (também por isso), nenhuma utilidade prática tem, apresentando-se, até mesmo, (e com todo o respeito), impertinente.

Seja como for, e não se perdendo de vista que aos Tribunais compete “*dirimir conflitos*”, (cfr., art. 4º da Lei n.º 9/1999), não se deixa de dizer o que segue:

- quanto ao referido “interesse processual”, (e, para além do demais), o mesmo é evidente, bastando atentar na matéria de facto provada constante da alínea L) e M), assim como na factualidade que resultou da resposta aos “quesitos 20º a 24º”, matéria alegada em oposição ao pedido pela A. deduzido, (e, se tal não fosse suficiente, ponderar-se a conduta processual demonstrada com o presente recurso);

- quanto à matéria do “quesito 14º”, (também) pouco se mostra de acrescentar ao já considerado pelo Tribunal Judicial de Base e confirmado pelo Tribunal de Segunda Instância, pois que o que aí se ponderou e entendeu apresenta-se claro e explícito nenhuma censura merecendo;

- quanto à “força probatória” relativa aos documentos referidos nos factos provados nas respostas aos quesitos 20º a 24º, cabe unicamente dizer que aqueles apenas a esta mesma matéria diz respeito, não existindo qualquer “contradição” com a matéria resultante da resposta do referido quesito 14º; e, por fim,

- quanto à necessidade de “documento autêntico” relativamente ao “falecimento do Dr. **D**”, (cfr., “alínea E” da factualidade dada como assente no despacho-saneador), importa ter presente que esta referência é (tão só) feita a título “incidental”, não sendo matéria relevante a “prova” do aludido “falecimento”, mas sim, e tão só, a “celebração do contrato de empreitada” que a mesma matéria dá conta.

Dest’arte, isto dito (e visto), e atento ao que da “matéria de facto dada como provada” consta, (em especial, a resultante da resposta aos “quesitos 6º, 7º e 14º”) – e que, nos termos do art. 649º do C.P.C.M., não merece censura – cabe (apenas) notar que, (como igualmente salientou o Tribunal Judicial de Base e o Tribunal de Segunda Instância), passados já estão mais de 38 anos desde que a A. e os seus filhos adquiriram a “posse” das fracções em questão, ocupando-as como verdadeiros e exclusivos proprietários, e, nesta conformidade, sendo tal posse “boa” e

“bastante” para de forma legal adquirir (plenamente) o direito de propriedade sobre as mesmas fracções por “usucapião”, isto, tanto ao abrigo do anterior C.C. de 1966, como ao abrigo do C.C.M. vigente – cfr., art. 1258º, 1259º, 1287º e 1296º do C.C. de 1966, e art. 1182º, 1212º e 1221º do C.C.M. – evidente é que nenhuma censura merece o decidido, imperativa sendo a decisão de improcedência do presente recurso, (necessárias não se mostrando mais alongadas considerações porque ociosas).

### **Decisão**

**4. Nos termos e fundamentos que se deixam expostos, em conferência, acordam negar provimento ao recurso, confirmando-se o Acórdão recorrido.**

**Custas pelo recorrente com taxa de justiça que se fixa em 12 UCs.**

**Registe e notifique.**

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

Macau, aos 10 de Abril de 2024

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Sam Hou Fai

Song Man Lei