

案號：422/2006

合議庭裁判書日期：2007年2月15日

(民事上訴案)

**主題：**

《基本法》第7條

7月5日第6/80/M號法律

《土地法》第5條第3款

《土地法》第5條第4款

都市無主土地

利用權

以長期租借方式批地

永佃權

地租的徵收

證據

要式行為

公證書

1966年《民法典》第1520條

取得時效

## 裁判書內容摘要

一、在稅務事宜上，為維護公共庫房的利益，實際上是奉行著「先

繳納、後討論」這警句。故此，對被視為「地租」的款額作出徵收的行為，並不必然意味著其繳納人為因土地的確實長期租借而衍生的地租的真正債務人，因這一切得取決於是否存在涉及其所聲稱的以長期租借方式批地的合同文書。

二、 1966年《民法典》第875條和第939條(以及第1497條)聯合規定，須以公證書才可有效繕立涉及設定土地的長期租借關係或永佃權的本屬具物權效力的有償法律行為的合同(而就永佃權的概念，則見於該法典第1491條)。如此，為維護並基於要式行為在方式上的強制要求的背後價值，既然案中兩幅土地(於1970年時，亦即在該法典仍生效時)的長期租借公證合同的存在未獲證實，這必然導致所聲稱的長期租借亦不獲證實。再者，在這問題上，並不容許任何除本身公證合同以外的證據方法(這結論可從對該法典第1520條首部份的規定作反義解釋後得出)。

三、 由於在本案中就上述兩幅土地所聲稱的以長期租借方式的批給未獲證實，所以絕不可對本案適用《土地法》第5條第3款的規定(這是因為立法者在這規範內所要求的「以長期租借方式的批給」的事實前提，在本案中並未出現)，更不能適用該第5條第4款的規定(因為這規範所設的推定，已因有關長期租借不獲證實而被具體推翻)。

四、 鑑於所聲稱的以長期租借方式的批給未獲證實，且涉案土地已被證實在物業登記中並無任何紀錄，該兩幅土地根據《土地法》第7條第1款所定的概念，應被視為本屬前「澳門地區」私產一份子的

「無主土地」。原因是案中土地不單不可被視為早已確定歸入私有財產制度或公產，更不得被視為已被確定分配用於任何公共用途(註：凡已被撥歸公共用途的土地，均不得以長期租借方式批出——見《土地法》第 9 條 b 項、第 10 條、第 11 條第 1 款、第 13 條、第 14 條和第 28 條第 1 款 b 項的規定)或私人用途(註：凡已按照《土地法》第 25 條第 1 款 a 項、第 29 條第 1 款 b 項和第 30 條第 2 款的規定，以長期租借方式向私人批出的土地，均屬此情況。然而，這情況在案中得不到證實)。

五、其實，除了在澳門特別行政區成立前已依法獲確認為屬私有財產制度下的土地(註：對這類土地，人們當然仍可繼續根據民事實體法的一般規定，因時效取得其物權)之外，祇有前「澳門地區」私產土地中的「都市無主土地」(亦即在前「澳門地區」私產土地中，未曾獲確定分配用於任何公共或私人用途的土地)的利用權，才得成為截至 1999 年 12 月 20 日前獲法院宣告的因時效而取得的標的物(見《土地法》第 5 條第 1 款與《基本法》第 7 條首部份的聯合規定，另見與這等規定相對的《土地法》第 6 條第 1 款、第 7 條、第 8 條、第 5 條第 3 或第 4 款、第 25 條第 1 款 a 項和第 30 條第 2 款與《基本法》第 7 條首部份的聯合規定)。

第一助審法官兼本裁判書製作人

陳廣勝

**Processo n.º 422/2006**

**Data do acórdão: 2007-02-15**

(Recurso civil)

**Assuntos:**

- art.º 7.º da Lei Básica
- Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho
- art.º 5.º, n.º 3, da Lei de Terras
- art.º 5.º, n.º 4, da Lei de Terras
- terrenos vagos urbanos
- domínio útil
- concessão por aforamento
- enfiteuse
- cobrança do foro
- prova
- negócios formais
- escritura pública
- art.º 1520.º do Código Civil de 1966
- usucapião

## **S U M Á R I O**

**1.** Em matéria fiscal, vigora, na prática, em prol dos interesses da Fazenda Pública, o brocardo “paga-se primeiro, e discute-se depois”, pelo

que o acto de cobrança de determinadas quantias como devidas pelo “foro do terreno” não significou necessariamente que a pessoa pagadora fosse verdadeira devedora do foro resultante de um também verdadeiro aforamento do prédio em questão, pois tudo dependia da existência, ou não, do instrumento contratual da falada concessão por aforamento.

2. O Código Civil de 1966 exigia, nos seus conjugados art.ºs 875.º e 939.º (e também 1497.º), a celebração de escritura pública para a válida constituição contratual do aforamento ou enfiteuse (com noção definida no art.º 1491.º) como negócio real *quoad effectum* e oneroso, pelo que em prol e por força dos valores subjacentes à exigência obrigatória da forma em negócios formais, a não comprovação da existência da escritura pública do aforamento (ao tempo do ano 1970 em que já vigorava esse Código em Macau) dos dois prédios (terrenos) dos autos, implica necessariamente a não comprovação da existência do alegado aforamento dos mesmos, não se vislumbrando, pois, qualquer hipótese de admissão de outro meio de prova que não seja a própria escritura pública (cfr. o que resulta, *a contrario sensu*, da primeira parte do art.º 1520.º do mesmo Código).

3. Não se provando *in casu* a alegada já concessão por aforamento dos ditos prédios, nunca é possível aplicar a norma do n.º 3 do art.º 5.º da Lei de Terras (em virtude da inverificação da hipótese fáctica de “concessão por aforamento” pressuposta pelo legislador nesta norma), nem tão-pouco a norma do n.º 4 do mesmo art.º 5.º (por a presunção aí

estabelecida já se encontrar concretamente ilidida pela prova negativa do aforamento).

4. Devido à prova negativa da alegada concessão por aforamento e à comprovada omissão dos mesmos dois terrenos no registo predial, os dois terrenos urbanos em questão devem ser reputados, à luz do conceito plasmado no n.º 1 do art.º 7.º da Lei de Terras, como “terrenos vagos” a integrar o domínio privado do então Território de Macau, uma vez que, *in casu*, não se pode considerar que os mesmos já tenham entrado definitivamente no regime de propriedade privada ou de domínio público, nem que os mesmos já tenham sido afectados, a título definitivo, a qualquer finalidade pública (hipótese fáctica em que já não seja admissível o instituto de concessão por aforamento – vide, designadamente, os art.ºs 9.º, alínea b), 10.º, 11.º, n.º 1, 13.º, 14.º e 28.º, n.º 1, alínea b), da Lei de Terras) ou privada (hipótese fáctica, precisamente não considerada provada no caso, em que eles já tenham sido objecto de concessão por aforamento a favor de pessoa particular, nos termos conjugados dos art.ºs 25.º, n.º 1, alínea a), 29.º, n.º 1, alínea b), e 30.º, n.º 2, da Lei de Terras).

5. Aliás, tirando os terrenos já legalmente reconhecidos como pertencentes ao regime de propriedade privada antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau, os quais naturalmente continuam a ser usucapíveis nos termos gerais previstos na lei civil substantiva, só o domínio útil dos “terrenos vagos urbanos” dentro dos terrenos do domínio privado do então Território de Macau (i.e., terrenos do

domínio privado do então Território de Macau que não tenham chegado a ser afectados a título definitivo a qualquer finalidade pública ou privada) é que pôde ser objecto de usucapião declarada até antes do Dia 20 de Dezembro de 1999 (vide o n.º 1 do art.º 5.º da Lei de Terras, conjugado com a primeira parte do art.º 7.º da Lei Básica, por um lado, e, por outro, e em confronto com estes preceitos, as disposições conjugadas dos art.ºs 6.º, n.º 1, 7.º, 8.º, 5.º, n.º 3 ou n.º 4, 25.º, n.º 1, alínea a), e 30.º, n.º 2, da Lei de Terras, e da dita primeira parte do art.º 7.º da Lei Básica).

O relator por vencimento,

Chan Kuong Seng

## **Processo n.º 422/2006**

(Recurso civil)

Recorrente: Associação de Beneficência do Hospital Kiang Wu  
(鏡湖醫院慈善會)

Recorrido: Ministério Público, em representação da Fazenda Pública e dos  
interessados incertos

### **ACORDAM NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU**

#### **I – RELATÓRIO**

Em 3 de Março de 2005, a Associação de Beneficência do Hospital Kiang Wu moveu acção ordinária contra a Fazenda Pública e os interessados incertos, pedindo que fosse ela própria declarada como legítima titular do domínio útil dos prédios com os n.ºs XXX e XXX da Rua XXX, inscritos na matriz predial urbana sob os n.ºs XXX e XXX, por os ter adquirido ao Governo, em data que não se podia precisar, por título

válido que entretanto se extraviou, ou, se assim não se entendesse, por os ter adquirido originariamente por usucapião (cfr. o teor da petição inicial de fls. 2 a 17 dos presentes autos correspondentes).

Citados os Réus processualmente na pessoa do Ministério Público, este contestou a acção, no sentido da sua improcedência (nos termos expostos a fls. 103 a 106 dos autos).

E a final, foi proferida em 26 de Abril de 2006 a sentença em primeira instância, que julgou a acção improcedente, com absolvição dos Réus (cfr. o teor de fls. 171 a 190 dos autos).

Inconformada, recorreu a Autora para este Tribunal de Segunda Instância, rogando a revogação da sentença, até devido à nulidade da mesma, com consequente declaração dela própria como “legítima titular dos prédios em causa nos autos por os ter adquirido por título válido que entretanto se extraviou ou, caso assim não se entenda, por ter adquirido o domínio útil dos mesmos originariamente pelo instituto de usucapião” (cfr. o teor das alegações apresentadas a fls. 199 a 251 dos autos).

Contra alegou o Ministério Público, pronunciando-se no sentido de manutenção da decisão recorrida (cfr. a resposta ao recurso, a fls. 254 a 255v dos autos).

Subido o recurso para esta Segunda Instância, feito o exame preliminar e corridos os vistos legais, procedeu-se à discussão do douto Projecto de Acórdão elaborado pelo Mm.º Juiz Relator titular do processo, o qual acabou por sair vencido da votação entretanto feita, pelo que é de decidir deste recurso nos termos constantes do presente acórdão definitivo, lavrado pelo primeiro dos juízes-adjuntos, em observância do art.º 631.º, n.º 3, do Código de Processo Civil de Macau (CPC).

## **II – DOS FACTOS**

Como ponto de partida para a solução do caso, é de relembrar a seguinte matéria de facto então dada por fixada pela Primeira Instância (cfr. o teor conjugado do despacho saneador de fls. 127 a 129v, do despacho de fls. 139 a 139v que decidiu a reclamação da Autora desse saneador, do acórdão de fls. 153 a 154v de resposta aos quesitos, rectificado parcialmente a fls. 157 a 158):

- Na Rua XXX, em Macau, encontram-se situados dois prédios com os n.ºs XXX e XXX, respectivamente (alínea a) da Especificação);
- Tais prédios encontram-se representados, respectivamente, nas plantas cadastrais com os n.ºs XXX e XXX, emitidas pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro e juntas a fls. 18 e 20 dos presentes autos (alínea b) da Especificação);

- O prédio com o n.º XXX, tem uma área de 42 metros quadrados, toda ela ocupada com construção (alínea c) da Especificação);
- O prédio com o n.º XXX, tem uma área de 40 metros quadrados, também integralmente ocupada com construção (alínea d) da Especificação);
- O prédio com o n.º XXX tem as seguintes confrontações: NE – Pátio XXX; SE – Rua XXX n.º XXX; SW – Rua de XXX; e NW – Rua de XXX n.º XXX (no local tem também o n.º XXX do Pátio XXX, descrito sob o n.º XXX) (alínea e) da Especificação);
- O prédio com o n.º XXX tem as seguintes confrontações: NE – Pátio XXX; SE – Rua XXX n.º XXX e Pátio XXX n.º XXX (descrito sob o n.º XXX) e Pátio XXX; SW – Rua de XXX; e NW – Rua XXX n.º XXX (alínea f) da Especificação);
- Tais prédios encontram-se omissos na Conservatória do Registo Predial de Macau (alínea g) da Especificação);
- Esses mesmos prédios estão inscritos na matriz predial urbana sob os artigos XXX e XXX, respectivamente, figurando aí como titular desses imóveis a aqui Autora (alínea h) da Especificação);
- Os prédios referidos supra na alínea a) são foreiros à Região Administrativa Especial de Macau (alínea i) da Especificação);
- A “Associação de Beneficência do Hospital Kiang Wu”, aqui Autora, é uma instituição de beneficência e uma pessoa colectiva de utilidade pública administrativa, como tal registada na Direcção dos

Serviços de Identificação da Região Administrativa Especial de Macau, sob o n.º 348 (alínea j) da Especificação);

– Cada um dos dois prédios constituía uma parcela de terreno com a área de 39,78 metros quadrados, com os n.ºs XXX e XXX respectivamente da Rua XXX (resposta ao quesito 2.º);

– Naquelas parcelas de terreno foram construídos, dois prédios com os mesmos números referidos na alínea a) da matéria de facto assente (resposta ao quesito 3.º);

– Relativamente aos prédios em causa, foram pagos os foros no período de 1970 a 1982 conforme o teor de fls. 35 a 52 dos autos (resposta ao quesito 5.º);

– Tendo, também, procedido à inscrição dos ditos prédios a seu favor na matriz predial urbana de Macau (resposta ao quesito 6.º);

– Ao longo dos anos, a Autora foi celebrando vários contratos de arrendamento sobre o referido prédio (resposta ao quesito 7.º);

– E passou a receber as respectivas rendas (resposta ao quesito 8.º);

– Bem como procedeu às necessárias obras de manutenção e reparação do prédio em causa (resposta ao quesito 9.º);

– A Autora vem actuando da forma descrita supra nos quesitos 3.º e 5.º a 9.º, à vista de toda a gente (resposta ao quesito 10.º);

– Sem violência nem oposição de ninguém (resposta ao quesito 11.º);

- De forma continuada (resposta ao quesito 12.º);
- Com a consciência de não estar a lesar direito de quem quer que seja (resposta ao quesito 13.º);
- E agindo na convicção que é própria de quem é dono dos ditos prédios (resposta ao quesito 14.º).

### **III – DO DIREITO**

Atentas as conclusões da alegação do recurso que delimitaram já o seu objecto, é de conhecer apenas das seguintes questões aí material e concretamente colocadas pela Autora como fundamentos para impugnação da decisão recorrida (e não apreciar, um por um, a justeza de todos e quaisquer motivos por ela invocados para sustentar a procedência dessas questões – cfr., neste sentido, a preciosa doutrina do Insigne **PROFESSOR JOSÉ ALBERTO DOS REIS**, *in Código de Processo Civil anotado*, Volume V – Artigos 658.º a 720.º (Reimpressão), Coimbra, 1984, pág. 143, seguida nomeadamente, de entre muitos outros, no acórdão de 2 de Maio de 2002, do processo n.º 215/2001, deste Tribunal de Segunda Instância):

- 1.ª) Do erro na resposta do Colectivo *a quo* aos quesitos 1.º e 4.º formulados no saneador;
- 2.ª) Da nulidade da sentença por omissão de pronúncia;

– 3.<sup>a</sup>) E subsidiariamente, da pugnada declaração da própria Autora como legítima titular do domínio útil dos dois prédios dos autos, por ter adquirido esse domínio por usucapião.

Nota-se, porém, de antemão, que existem dois lapsos manifestos de escrita no texto da sentença recorrida, aquando da transcrição da alínea e) da Especificação e da resposta ao quesito 2.º, uma vez que em conformidade com o teor conjugado do despacho saneador, do despacho sobre a reclamação da Autora desse saneador, e do acórdão de resposta aos quesitos:

– onde se lê “SE – Rua XXX n.º XXX; SE – Rua ...” no 5.º parágrafo da pág. 16 da sentença a fl. 178v, no referente à alínea e) da Especificação, se deve ler “SE – Rua XXX n.º XXX; SW – Rua...”;

– e onde se lê “... com os n.ºs 13 e 5...” no último parágrafo da pág. 17 da sentença, a fl. 179, no respeitante à resposta ao quesito 2.º, se deve ler “... com os n.ºs XXX e XXX...”.

Erros de escrita estes que podem ser rectificadas officiosamente na presente sede, por a respectiva correcção não ser susceptível de afectar o sentido do dispositivo da sentença, razão por que já se encontram levados em conta na descrição da matéria de facto provada acima feita na parte II do presente acórdão.

E acerca **da 1.<sup>a</sup> questão principal posta pela ora recorrente**, observa-se que o Colectivo *a quo* deu idêntica resposta de “**NÃO**”

**PROVADO**” aos quesitos 1.º e 4.º, então formulados nos seguintes termos literais, respectivamente: <<Por volta de finais do século XIX, os prédios referidos na alínea a) da matéria de facto assente foram concedidos por aforamento à Autora pelo então Governo de Macau?>>, e <<As escrituras do aforamento referido no quesito 1º extraviaram-se?>>.

Vem agora a recorrente pretender que seja alterada a resposta a estes dois quesitos, alegando, na sua essência, que o Colectivo *a quo* violou a força probatória plena dos documentos autênticos então apresentados sob os n.ºs 7 a 28 com a petição inicial, ao não dar por provado que os prédios em causa foram concedidos por aforamento à Autora (ou que ela é enfiteuta dos mesmos), nem por provado que existiram escrituras do aforamento desses prédios que entretanto se extraviou.

Há, pois, que ver o que se diz nesses documentos.

O documento n.º 7, ora a fl. 34 dos autos, é uma certidão emitida em 19 de Abril de 2004 pela Repartição de Finanças de Macau, da qual consta o seguinte (*sic*): <<... revendo os livros de registo de Foros, Modelo vinte e um (M/21) e demais documentos existente nesta Repartição, dele consta que o prédio urbano com os números treze e quinze da Rua Nossa Senhora do Amparo, é foreiro à Região Administrativa Especial de Macau>>.

Os documentos n.ºs 8 a 27, a fls. 35 a 54 dos autos, consistem em dois conjuntos de conhecimentos emitidos pela Fazenda, com carimbo de “COBRADO” pela respectiva Recebedoria, nos anos 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981 e 1982, segundo os quais:

<<Deve o Sr. [...] a quantia de [...] pelo foro do terreno com a área de [...], registado sob o n.º [...]>>.

E o documento n.º 28, ora a fl. 55 dos autos, é uma outra certidão, de 7 de Abril de 2004, da mesma Repartição de Finanças, da qual consta o seguinte (*sic*): <<... compulsando os elementos existentes neste serviço, dele nada constam arquivados escritura de concessão por aforamento do terreno, sito na Rua Nossa Senhora do Amparo, números treze e quinze>>.

Assim sendo, e desde logo, do teor dos referidos documentos n.ºs 8 a 27, retira-se efectivamente que foram pagas à Recebedoria de Fazenda as quantias mencionadas nos correspondentes conhecimentos, como *devidas* pelo *foro* dos dois prédios dos presentes autos, razão esta que terá levado a actual Repartição de Finanças a certificar no documento n.º 7 que <<... revendo os livros de registo de Foros ..., dele consta que o prédio urbano com os números treze e quinze da Rua Nossa Senhora do Amparo, é foreiro à Região Administrativa Especial de Macau>>. E daí a resposta então dada pelo Colectivo *a quo* ao quesito 5.º, aliás não impugnada pela ora recorrente, no sentido de considerar provado que <<**relativamente aos prédios em causa, foram pagos os foros no período de 1970 a 1982 conforme o teor de fls. 35 a 52 dos autos**>>.

Entretanto, ao contrário do que preconiza com veemente insistência a ora recorrente, os mesmos documentos n.ºs 7 a 27 já não têm a pretendida virtude de comprovar também, como que com força probatória plena própria de documentos autênticos, que tenha havido concessão, por

aforamento, desses dois prédios pelo Governo de Macau de então, a favor da Autora.

É que uma coisa é o pagamento das quantias referidas nos mencionados conhecimentos como devidas pelo “foro do terreno” nos anos a que se reportaram os mesmos conhecimentos, o que terá feito com que a actual Repartição de Finanças, com base nesses documentos, tenha considerado cada um desses dois prédios como “*foreiro à Região Administrativa Especial de Macau*”, e outra coisa, bem distinta, é a existência de uma efectiva concessão por aforamento ou enfiteuse dos mesmos prédios pelo Governo de então a favor da Autora ora recorrente, alegação fáctica esta, então materialmente descrita no quesito 1.º, que já não pode ser tida como provada através do conteúdo literal daqueles documentos n.ºs 7 a 27, acima analisado.

Ademais, a hipótese fáctica de inexistência de qualquer concessão por aforamento desses prédios a favor da Autora, como tal inversa do facto perguntado no quesito 1.º em apreço, também pode ser retirada do teor literal desses documentos autênticos, visto que poderia ter ocorrido a eventual hipótese fáctica de errada cobrança daquelas quantias como devidas pelo foro dos mesmos prédios, até porque, como se sabe, em matéria fiscal, vigora, na prática, e naturalmente em prol dos interesses da Fazenda Pública, o brocardo “paga-se primeiro, e discute-se depois”, pelo que o acto de cobrança das quantias em questão como devidas pelo “foro do terreno” não significou necessariamente que a Autora fosse verdadeira devedora do foro resultante do também verdadeiro aforamento dos dois prédios dos autos, pois tudo dependia da existência, ou não, do

instrumento contratual da agora falada concessão por aforamento, sendo certo que para esclarecimento desta concreta e importante dúvida, então também objecto do quesito 4.º, o teor do documento n.º 28 é realmente neutro, já que a correspondente certidão se limitou a afirmar que “... compulsando os elementos existentes neste serviço, dele nada constam arquivados escritura de concessão por aforamento do terreno, sito na Rua Nossa Senhora do Amparo, números treze e quinze”, e não que, do género, “dos elementos existentes nesse Serviço, deles nada constam arquivadas, por extraviadas, as escrituras de concessão por aforamento dos terrenos sitos nos n.ºs 13 e 15 da Rua Nossa Senhora do Amparo”.

Nestes termos, não se afigura legalmente possível a alteração da resposta já dada pelo Colectivo *a quo* ao quesito 1.º, o que faz cair por terra a também almejada alteração da resposta ao quesito 4.º, posto que com a manutenção da resposta ao quesito 1.º segundo a qual não fica provada a alegada concessão por aforamento, também não é possível dar por assente que tenha havido escrituras desse aforamento que entretanto se tenham extraviado.

Aliás, desde o ano de 1970, como o primeiro dos anos a que se reportaram as quantias escritas nos acima referidos conhecimentos como devidas pelo “foro” dos dois prédios dos autos (estando, pois, fora da questão os anos anteriores, em relação aos quais nem a própria Autora tenha conseguido apresentar sequer qualquer recibo de pagamento das quantias pelo “foro”, independentemente da questão de força probatória do mesmo para fazer concluir pela alegada existência do aforamento), já vigorou em Macau o Código Civil de 1966, cujos art.ºs 875.º e 939.º (e

também 1497.º) exigiram, conjugadamente, a celebração de escritura pública para a válida constituição contratual do aforamento ou enfiteuse (com noção definida no art.º 1491.º) como negócio real *quoad effectum* e oneroso, pelo que em prol e por força dos valores subjacentes à exigência obrigatória da forma em negócios formais, a atrás referida não comprovação da existência das alegadas escrituras públicas do aforamento (ao tempo do ano 1970) dos dois prédios dos autos, implica necessariamente a não comprovação da existência desse puramente alegado aforamento, não se vislumbrando, pois, qualquer hipótese de admissão de outro meio de prova que não seja a própria escritura pública – vide, outrossim, o disposto na primeira parte do art.º 1520.º do mesmo Código Civil (que reza: <<Os contratos de enfiteuse ou de censo anteriores a 1 de Abril de 1867 podem ser provados por qualquer meio...>>), aqui aplicável *a contrario sensu*.

E nem se diga que se não constam do arquivo das Finanças as escrituras públicas do aforamento, é porque houve extravio dos mesmos títulos.

É falível esta lógica no caso concreto dos autos, se se atender também ao facto provado de os dois prédios em questão se encontrarem omissos na Conservatória do Registo Predial de Macau (cfr. a alínea g) da Especificação), a despeito do carácter consabidamente obrigatório do registo, ainda que declarativo, de actos nomeadamente constitutivos da enfiteuse (por comando do disposto no art.º 2.º, n.º 1, alínea b), do Código do Registo Predial vigente na altura dos anos 70 do século passado, com o qual se acha compatível a norma mormente constante do art.º 179.º, n.º 1,

alínea a), da vindoura Lei de Terras n.º 6/80/M, de 5 de Julho), com a agravante de que a provada inscrição dos ditos dois prédios na matriz predial urbana e o facto de serem os mesmos “foreiros à Região Administração Especial de Macau” (a que aludem as alíneas h) e i) da Especificação) nem conseguem contribuir – por serem praticamente neutros ante a não comprovação do quesito 1.º, devido à falta de comprovação da existência dos negócios formais de constituição do aforamento – para tornar probatoriamente segura a tese do extravio das inicialmente existentes escrituras públicas.

Trata-se, pois, de uma petição de princípio por parte da recorrente, que, aliás, nem conseguiu exhibir qualquer documento que corporizasse as ditas escrituras públicas em duplicado ou pública-forma.

Nesta perspectiva, tem razão o Ministério Público ao considerar nos pontos 12.º e 13.º da sua resposta ao recurso, e respectivamente, que “o facto de ter procedido ao pagamento do foro não significa a existência de uma verdadeira relação de aforamento” e que “o que a A. podia reagir é exigir à Administração a devolução dos foros pagos por não ter constituída a respectiva relação jurídica subjacente válida”.

Não foi, pois, por acaso que o Colectivo *a quo* deu por não provados não só o quesito 1.º como também o quesito 4.º.

E agora **no concernente à 2.ª questão principal colocada no presente recurso**, é de responder à Autora que não houve nenhuma omissão de pronúncia na sentença recorrida (como causa geradora da sua

nulidade a que se refere o art.º 571.º, n.º 1, alínea d), parte inicial, do CPC), sobre a questão de “pedido de declaração dela como legítima titular do domínio útil dos prédios em causa nos autos, por os ter adquirido do Governo, em data que não se pode precisar, por título válido que entretanto se extraviou”.

É que esta questão-pedido já ficou realmente decidida como improcedente na sentença recorrida por falta da prova do alegado domínio útil, porquanto se pode ler, na respectiva fundamentação jurídica, as seguintes considerações tecidas perante o elenco dos factos então tidos por provados, para sustentar o dispositivo de “**Julgar improcedente o pedido da Autora, dele absolvendo os Réus**”:

- <<... a Autora alegou que, no século XIX, na data não apurada, é que foi constituído do domínio útil, mas este facto não ficou provado.>> (cfr. o teor (*sic*) do penúltimo parágrafo da pág. 37 do texto da sentença, a fl. 189 dos autos);
- e <<Concretamente dito, falta a prova do título da constituição do domínio alegado>> (cfr. a parte inicial da última frase do primeiro parágrafo da pág. 38 da sentença, a fl. 189v dos autos);

Resta, assim, aquilatar da justeza **da 3.ª questão colocada pela recorrente**, subsidiariamente em relação às duas acima resolvidas.

No fundo, e reiterando o então argumentado nos art.ºs 29.º a 45.º da sua petição inicial, pretende a recorrente que, em face da defendida prova da concessão por aforamento a seu favor (por provado o pagamento, por

sua parte à Fazenda Pública, do foro dos dois prédios dos autos), seja declarada judicialmente como legítima titular do domínio útil dos mesmos prédios, por ter adquirido esse domínio por usucapião, por lhe serem aplicáveis os n.ºs 1 e 3, e não o n.º 4 (como fez erradamente a Primeira Instância), do art.º 5.º da acima mencionada Lei de Terras.

E a este propósito, adianta a Autora que o Tribunal *a quo* procedeu à errada qualificação dos dois prédios em causa como “terrenos vagos”, uma vez que os mesmos prédios já entraram definitivamente no regime de domínio privado ou de propriedade privada a que alude o n.º 1 do mesmo art.º 5.º, por ela tido também por violado pela decisão recorrida.

Por aí, detecta-se um hiato fatal na lógica das coisas assim realizada pela recorrente, que compromete irremediavelmente o desejado provimento do seu recurso nesta parte subsidiária, porquanto:

- em primeiro lugar, como já fica explicada desenvolvidamente acima que *in casu* não se pode dar por provada a alegada já concessão por aforamento dos ditos dois prédios (no sentido de terrenos, no contexto de todo o presente acórdão definitivo), nunca é possível, independentemente de demais indagação por desnecessária, aplicar à situação fáctica provada nos autos, a norma do n.º 3 do art.º 5.º da Lei de Terras (em virtude precisamente, repita-se, da inverificação da hipótese fáctica de “concessão por aforamento” pressuposta pelo legislador nesta norma), nem tão-pouco, até, a norma do n.º 4 do mesmo art.º 5.º (não por razões ora sustentadas pela recorrente, mas sim unicamente por a

presunção aí estabelecida já se encontrar concretamente ilidida pela dita prova negativa, *in casu*, do aforamento dos mesmos dois terrenos), pelo que nem se afigura necessário, por inútil, aquilatar a justeza da tese de errada qualificação desses dois terrenos como “terrenos vagos”, sendo certo que mesmo que se entenda necessário esta indagação, sempre se dirá que, devido à prova negativa da alegada concessão por aforamento e à comprovada omissão dos mesmos dois terrenos no registo predial (cfr. a alínea g) da Especificação), os dois terrenos urbanos em questão devem ser realmente reputados, à luz do conceito plasmado no n.º 1 do art.º 7.º da Lei de Terras, como “terrenos vagos” a integrar o domínio privado do então Território de Macau, uma vez que, *in casu*, não se pode considerar que os mesmos já tenham entrado definitivamente no regime de propriedade privada ou de domínio público, nem que os mesmos já tenham sido afectados, a título definitivo, a qualquer finalidade pública (hipótese fáctica em que já não seja admissível o instituto de concessão por aforamento – vide, designadamente, os art.ºs 9.º, alínea b), 10.º, 11.º, n.º 1, 13.º, 14.º e 28.º, n.º 1, alínea b), da Lei de Terras) ou privada (hipótese fáctica, precisamente aqui não considerada provada, em que eles já tenham sido objecto de concessão por aforamento a favor de pessoa particular, nos termos conjugados dos art.ºs 25.º, n.º 1, alínea a), 29.º, n.º 1, alínea b), e 30.º, n.º 2, da Lei de Terras);

- outrossim, tirando os terrenos já legalmente reconhecidos como pertencentes ao regime de propriedade privada antes do

estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau, os quais naturalmente continuam a ser usucapíveis nos termos gerais previstos na lei civil substantiva, só o domínio útil dos “terrenos vagos urbanos” dentro dos terrenos do domínio privado do então Território de Macau (i.e., terrenos do domínio privado do então Território de Macau que não tenham chegado a ser afectados a título definitivo a qualquer finalidade pública ou privada) é que pôde ser objecto de usucapião declarada até antes do Dia 20 de Dezembro de 1999 (vide o n.º 1 do art.º 5.º da Lei de Terras, conjugado com a primeira parte do art.º 7.º da Lei Básica, por um lado, e, por outro, em confronto, as disposições conjugadas dos art.ºs 6.º, n.º 1, 7.º, 8.º, 5.º, n.º 3 ou n.º 4, 25.º, n.º 1, alínea a), e 30.º, n.º 2, da Lei de Terras, e da dita primeira parte do art.º 7.º, n.º 1, da Lei Básica), estando esta tese jurídica de impossibilidade superveniente de usucapião com o estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau no 20 de Dezembro de 1999, mas outrora possível nos termos previstos n.ºs 3 e 4 do art.º 5.º da mesma Lei de Terras, já tecida, com mais desenvolvimentos, na comunicação **“A Propriedade e as Terras no contexto da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau”**, apresentada em 27 de Março de 1998 pelo relator do presente acórdão definitivo, no III Seminário sobre “O Processo de Localização do Sistema Jurídico de Macau – Questões de Direito Privado e afins”, em Macau, e posteriormente publicada no *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau*, Ano III, N.º 7,

1999, págs. 155 e seguintes;

- por fim, e por decorrência de todo o acima explanado, é de afirmar também que os factos então dados por provados pelo Colectivo *a quo* não conseguem suportar, com razão legal, a tese de que os dois prédios urbanos dos autos já tenham entrado no regime de propriedade privada, sendo até sintomático desta conclusão do presente Colectivo *ad quem*, o facto provado de os mesmos prédios se encontrarem omissos no registo predial;
- e, em suma, não se provando *in casu* o alegado direito real de gozo como objecto de usucapião (i.e., o alegado direito de “domínio útil” dos dois terrenos dos autos, por força da alegada “concessão por aforamento”, ou o subsidiariamente alegado direito de “propriedade privada” dos mesmos), são totalmente irrelevantes os factos provados vertidos nas respostas aos quesitos 7.º a 14.º – vide *maxime* o art.º 1287.º do Código Civil de 1966, ao qual é equivalente o art.º 1212.º do actual Código Civil de Macau.

Desta feita, naufraga *in totum* o recurso *sub judice*, o que naturalmente não prejudica qualquer hipótese de a Autora vir a pedir ao Governo da Região Administrativa Especial de Macau, a concessão dos dois prédios urbanos dos autos, sob aval da segunda parte do art.º 7.º da Lei Básica, e por vias admissíveis previstas nas disposições aplicáveis da Lei de Terras.

## IV – DECISÃO

Nos termos explanados, **acordam em negar provimento ao recurso, mantendo a decisão recorrida**, ainda que com fundamentos algo diversos dos invocados pela Primeira Instância na sua sentença, para além de proceder à seguinte rectificação oficiosa de dois lapsos manifestos de escrita contidos nesse texto decisório:

– onde se lê “SE – Rua de XXX n.º XXX; SE – Rua ...” no 5.º parágrafo da pág. 16 da sentença a fl. 178v, se deve ler “SE – Rua XXX n.º XXX; SW – Rua...”;

– e onde se lê “... com os n.ºs 13 e 5...” no último parágrafo da pág. 17 da sentença a fl. 179 dos autos, se deve ler “... com os n.ºs XXX e XXX...”.

Sem custas, dada a isenção subjectiva da Autora.

Macau, 15 de Fevereiro de 2007.

---

Chan Kuong Seng  
(Primeiro Juiz-Adjunto vencedor)

---

Lai Kin Hong

(Segundo Juiz-Adjunto)

---

José Maria Dias Azedo

(Relator do processo)

(segue declaração de voto)

**Processo n.º 422/2006**

(Autos de recurso em matéria civil)

### **Declaração de voto**

Como primitivo relator, elaborei e submeti à apreciação da conferência projecto de acórdão onde propunha a procedência do recurso interposto pela A., “ASSOCIAÇÃO DE BENEFICÊNCIA DO HOSPITAL KIANG WU”.

Não merecendo o mesmo a concordância dos meus Exmº Colegas Juízes-Adjuntos, e vencido que fiquei por não me parecer de subscrever o entendimento pelos mesmos assumido e ora vertido no douto Acórdão que antecede, passo a expor dos motivos da minha divergência, seguindo, de perto, o projecto de acórdão que elaborei.

Vindo pela A. ora recorrente imputados à sentença recorrida os vícios de “erro no julgamento da matéria de facto e na decisão de direito”, começa-se, como lógico é, pela primeira das apontadas maleitas.

— Do “erro no julgamento da matéria de facto”.

Tanto quanto resulta das alegações e conclusões pela A. ora recorrente apresentadas, dois são os pontos da matéria de facto que, em sua opinião, se verifica o imputado “erro”, a saber, na resposta dada ao quesito 1º e 4º, (cfr. concl. 1ª a 8ª).

Quanto ao “quesito 1º”, tinha o mesmo o seguinte teor:

“Por volta de finais do séc. XIX, os prédios referidos na alínea a) da matéria de facto assente foram concedidos por aforamento à A. pelo então Governo de Macau?”; (cfr. fls. 128-v).

E, perante a resposta de “não provado”, entende a A. recorrente que *“Através dos documentos constantes dos autos (7 a 27 juntos à p.i.) apenas não se consegue concluir o momento em que foi feita a concessão do aforamento a favor da A., ou que a concessão do domínio directo tenha sido feita directa e originalmente a favor da A., mas resulta inquestionavelmente dos mesmos que em determinado momento, a mesma passou a ser enfiteuta*

*dos prédios em causa, portanto, devedora do foro devido pela titularidade do seu domínio útil, tendo cumprido as suas obrigações a esse respeito”, concluindo, ainda, que: “a resposta que deveria ser dada ao quesito 1, em face dos documentos 7 a 27 juntos com a petição inicial, é a de que está provado que os prédios foram concedidos por aforamento à A., ou a de que está provado que a A. é a enfiteuta dos mesmos”;* (cfr. concl. 2º e 3º).

Vejamos.

O invocado “documento nº 7”, é constituído por uma certidão em 19.04.2004 emitida pelo Chefe da Repartição de Finanças de Macau a pedido do Ilustre Mandatário da ora recorrente, onde se consigna – no que ora interessa – que, “revendo os livros de registo de Foros, Modelo vinte e um (M/21) e demais documentos existentes nesta Repartição, dele consta que o prédio urbano com os números treze e quinze da Rua XXX, é foreiro à Região Administrativa Especial de Macau”; (cfr. fls. 34).

Por sua vez, os “documentos juntos com os nºs 8 a 17, incluem 12 documentos (originais) emitidos pela então “Fazenda da Província de Macau”, com os quais se comprova que esta cobrou, e a A. recorrente pagou, o foro pelo prédio com o nº XXX da supra referida Rua nos anos de 1970 a 1982, no valor anual de MOP\$2.80; (cfr. fls. 35 a 44).

Finalmente, os “documentos juntos com os nº 18 a 27”, incluem também 12 documentos (originais) igualmente emitidos pela dita “Fazenda da Província de Macau”, com os quais se comprova que esta cobrou, e a A. recorrente pagou o foro pelo prédio com o nº XXX da Rua XXX nos anos de 1970 a 1982, no valor anual de MOP\$2.80; (cfr. fls. 45 a 54).

Perante isto, que dizer da resposta pelo Colectivo do T.J.B. dada – de “não provado” – ao “quesito nº 1”?

Pois bem, como é sabido, as respostas à matéria da base instrutória não tem que ser apenas de “provado” ou “não provado”, podendo ser “restritiva (provado apenas que ...) ou explicativa ..., mas tem de manter-se dentro da matéria articulada pelas partes”; (cfr. v.g. V. Lima in, “Manual de Direito Processual Civil”, pág. 504, onde se podem ver outros autores e jurisprudência sobre a questão).

Nesta conformidade, sendo que os documentos pela ora recorrente juntos são documentos autênticos, e que pelas RR. não foi arguida (nem declarada) a sua falsidade, não se nos afigura de manter a referida resposta pelo Colectivo “a quo” dada.

De facto, ainda que – como a própria recorrente aliás reconhece – possível não fosse uma resposta de integralmente provada a matéria levada

ao “quesito nº 1”, adequada também não é a de “não provada”, como que fazendo “tábua rasa” e não valorando em absoluto a prova documental – doc. nº 7 a 27 – pela ora recorrente junta aos autos.

Assim, atenta a matéria do quesito em causa e aos atrás referidos documentos assim como ao estatuído no artº 629º, nº 1 al. c) do C.P.C.M., impõe-se a alteração da resposta em causa, para que em seu lugar passe a constar que se “Provou apenas que os prédios urbanos com os nºs 13 e 15 da Rua da Nossa Senhora do Amparo são foreiros à R.A.E.M., e que a A. pagou os foros de tais prédios de 1970 a 1982, no montante anual de MOP\$2.80”.

— Quanto ao “quesito 4”, tinha o mesmo o teor seguinte:

“As escrituras do aforamento referido no quesito 1º extraviaram-se”?

E perante a resposta de “não provado”, entende a A. recorrente que: *“face à prova do aforamento (documentos 7 a 27 juntos à p.i.) e face à certidão que constitui o documento 28 junto à pi., deveria ter sido dado como provado, em resposta ao quesito 4, que a escritura de aforamento ou pelo menos o documento que o titula, se extraviou”*; (cfr. concl. 6ª).

Feita que já ficou a referência aos “documentos 7 a 27”, e certo sendo que na certidão emitida pelo Chefe da Repetição de Finanças que constitui o “documento nº 28” se consignou que “compulsando os elementos existentes

nesse serviço, dele nada constam arquivados escritura de concessão por aforamento do terreno, sito na Rua XXX, número XXX e XXX”, (cfr. fls. 50), “quid iuris”?

Antes de mais, recorda-se que nos termos do artº 89º nº 1 do então vigente Código do Notariado aprovado pelo D.L. nº 47/619 de 31.03.67, (tornado extensivo a Macau pela Portaria nº 23065 de 18.12.1967), deviam celebrar-se por “escritura pública”, os actos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção do direito de propriedade, usufruto, uso e habitação, enfiteuse, superfície ou de servidão sobre coisas imóveis.

Não se nega também que, independentemente do estatuído no comando legal citado, defensável é o ponto de vista do Colectivo a quo”, pois que, ainda que por mera hipótese, pode ter sucedido que a referida concessão não ocorreu por “escritura pública”. Porém, ponderando no preceituado, na posição assumida pelas RR. que se limitaram a impugnar genericamente os factos alegados pela A., que esta alegou expressamente que as escrituras de aforamento dos prédios XXX e XXX se tinham extraviado, e atento a que provado se deve considerar que os ditos prédios – por declaração emitida na certidão da Repartição de Finanças – “são foreiros à R.A.E.M”, provado estando também que a A. pagou o foro em relação a tais prédios pelo período compreendido de 1970 a 1982, e não nos parecendo que à respectiva cobrança

se tenha feito sem um “suporte documental”, afigura-se-nos lógico e razoável concluir, face também ao teor do invocado doc. n.º 28.º que, (pelo menos), o “documento com base no qual se procedeu à concessão por aforamento dos referidos prédios” se extraviou.

Assim, e em alteração à resposta pelo Colectivo “a quo” dada ao “quesito 4.º”, mostra-se-nos de fazer constar como tal que se provou que “o documento com base no qual se procedeu à concessão por aforamento dos prédios n.ºs XXX e XXX da Rua XXX se extraviou”.

Aqui chegados, e apreciados e decididos os vícios que, na opinião da recorrente inquinavam a matéria de facto, continuemos, passando agora para os que pela mesma vem imputados à decisão de direito.

— Dos “vícios de direito”

Começa a recorrente por afirmar que “*A sentença em causa nos autos é nula, e como tal deve ser declarada, por omissão de pronúncia nos termos do artigo 571.º, alínea d) do Código de Processo Civil, por não se ter pronunciado sobre o pedido principal formulado pela A. na sua p.i.*”; (cfr., concl. 8).

Atento do teor da referida sentença, tem a recorrente razão.

De facto, a final da sua petição inicial, pediu a ora recorrente que fosse (1º) *“declarada, para todos os efeitos, designadamente de registo, legítima titular do domínio útil dos prédios com os n.º XXX e XXX da Rua XXX, inscritos na matriz predial urbana sob os nos XXX e XXX, respectivamente, com as áreas e confrontações constantes das plantas cadastrais que instruem o presente processo como Docs. 1 e 2., por a A. os ter adquirido do Governo, em data que não se pode precisar, por título válido que entretanto se extraviou”*, (2º) *“ou caso assim não se entenda, por os ter adquirido originariamente pelo instituto da usucapião”*; (cfr., fls. 152).

Porém, de uma leitura a toda fundamentação e dispositivo da sentença proferida e ora recorrida, nenhuma referência se encontra quanto ao pedido principal formulado, evidente sendo assim que se incorreu na arguida “nulidade por omissão de pronúncia”.

Todavia, atento a que expressamente pedido vem, e podendo esta Instância suprir tal nulidade nos termos do artº 630º do C.P.C.M., que dizer quanto ao peticionado?

Cremos que o mesmo não procede.

Com efeito, ainda que provado seja de considerar que os “prédios 13 e 15 são foreiros a R.A.E.M. ”, e que tenha a A. pago os respectivos foros de 1970 a 1982, tal é, em nossa opinião, insuficiente para o provimento do peticionado.

Na verdade, e ainda que a partir de 1983 tenha deixado de haver cobrança de foros de montante anual inferior a MOP\$10.00, (cfr., artº 3º do D.L. nº 70/82/M de 30.12), o certo é que não se sabe o que sucedeu a partir de tal data, nomeadamente, se continuou a ser a ora recorrente a beneficiária da supra referida concessão de aforamento, pelo que, inviável é declara-se ser a mesma (hoje) “legítima titular do domínio útil dos prédios” em questão.

Aliás, cremos que de tal solução estava a própria recorrente ciente, e daí, o seu pedido subsidiário que, sem demoras se passa a apreciar.

Pretende a recorrente que se declare ser ela a “legítima proprietária do domínio útil dos prédios em questão por os ter adquirido por usucapião”.

Antes de mais, vejamos se há viabilidade legal para tal.

Começa-se por referir que a matéria “da aquisição da propriedade ou domínio útil de terrenos após o estabelecimento da R.A.E.M.” tem sido matéria algo controversa, dando lugar a interpretações várias, nomeadamente

face ao artº 7º da LBRAEM, onde se prescreve que “Os solos e os recursos naturais na Região Administrativa Especial de Macau são propriedade do Estado, salvo os terrenos que sejam reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau é responsável pela sua gestão, uso e desenvolvimento, bem como pelo seu arrendamento ou concessão a pessoas singulares ou colectivas para uso ou desenvolvimento. Os rendimentos daí resultantes ficam exclusivamente à disposição do Governo da Região Administrativa Especial de Macau”.

Em recente e douto Acórdão proferido pelo Vdº T.U.I. em 05.06.2006 e tirado no Proc. nº 32/2005, foi a questão abordada de forma que merece a nossa inteira adesão.

Na parte que ora releva para a decisão a proferir, e que vale a pena aqui recordar escreveu-se no referido veredicto que:

*“O chamado domínio útil é uma parte integrante da enfiteuse, que é uma forma antiga dos direitos reais sobre prédios. Uma vez constituída, tinha carácter perpétuo, sem limitação de prazo (artº 1492º, nº 1 do Código Civil Português de 1966). Na realidade, nela se verificava o desmembramento do direito de propriedade sobre prédios em domínio directo e domínio útil (artº 1491º, nº 1 do mesmo Código).*

*Era denominado senhorio o titular do domínio directo, com direito a receber o foro (artº 1499º, al. a) do referido Código). Quem tinha o domínio útil era o enfiteuta ou foreiro. Ele tinha direito a usar e fruir o prédio como coisa sua, a construir ou extinguir servidões ou o direito de superfície, e até o direito à remissão do foro quando verificados os requisitos legais, que equivalia a obtenção da propriedade plena (artºs 1501.º, als. a), b) e f) e 1511º do referido Código).*

*Embora deixasse de prever a enfiteuse no Código Civil vigente promulgado em 1999 e considerasse nula a constituição de qualquer nova enfiteuse sobre bens do domínio privado dos particulares a partir da entrada em vigor deste Código, mantêm válidas as enfiteuses anteriores. Segundo o nº 2 do artº 25º do Decreto-Lei nº 39/99/M, às situações de enfiteuse relativas aos referidos bens e constituídas antes da entrada em vigor deste Código continua, até à sua extinção, a ser aplicável o regime constante do Código Civil de 1966.*

*Ainda nos termos da al. b) do nº 2 do artº 3.º do mesmo Decreto-Lei, continuam em vigor as disposições relativas à enfiteuse, que subsistem como normas subsidiariamente aplicáveis à concessão de terrenos por aforamento, de harmonia com o preceituado no nº 1 do artº 45º da Lei de Terras.*

*A concessão por aforamento é uma das formas de disposição de terrenos públicos previstas na Lei de Terras.*

*Está regulado no artº 45º da Lei de Terras o regime jurídico desta forma de concessão:*

*"1. O aforamento rege-se pelas disposições desta lei e diplomas complementares, bem como pelas cláusulas dos respectivos contratos, observando-se em todo o omissos os preceitos aplicáveis do Código Civil.*

*2. Não é permitido o subaforamento, nem consentida a remição do foro." Para o concessionário que beneficia da concessão por aforamento, é legítimo usar e fruir o respectivo terreno nos termos definidos pelo artº 1501º, al. a) do Código Civil de 1966 e cláusulas do contrato de concessão, só que não lhe é permitida a remissão do foro, isto é, o direito de obter a plena propriedade.*

*A recorrente pretende adquirir o domínio útil do prédio em causa com base na usucapião.*

*Segundo o artº 5º da Lei de Terras (cujos nºs 3 e 4 foram aditados pela Lei nº 2/94/M):*

*"Artigo 5.º*

*(Propriedade privada)*

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

*2. O Governo procederá à delimitação dos terrenos que, constituindo propriedade privada, confinem com o domínio público.*

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

*4. Não havendo título de aquisição ou registo deste, ou prova do*

*pagamento de foro, relativo a prédio urbano, a sua posse por particular, há mais de vinte anos, faz presumir o seu aforamento pela Região e que o respectivo domínio útil é adquirível por usucapião nos termos da lei civil."*

*Pode-se presumir, desde já, o aforamento pela Região do terreno quando o domínio útil deste for adquirido por usucapião ao abrigo do n.º 4 do referido artigo.*

*Isso implica que o Estado só pode ser titular do respectivo domínio directo, o que é substancialmente diferente da forma de concessão por arrendamento. Tal como o domínio útil de enfiteuse, embora não seja uma propriedade plena, ele toma-se, de facto, uma forma de possuir terrenos na Região por particulares, atendendo as suas características e o conteúdo do direito, como se fosse a repartição do direito de propriedade entre o particular e o Estado, em violação do princípio de que a propriedade de terrenos cabe ao Estado, consagrado no art.º 7.º da Lei Básica.*

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

*na Região a favor de particulares.”*

Subscrevendo o assim entendido, também por acórdão deste T.S.I. de 13.07.2006, Proc. n.º 279/2006, (do ora relator) decidiu-se julgar improcedente um recurso interposto de uma sentença proferida no T.J.B., consignando-se no sumário do mesmo que “Estatuindo-se no art.º 7º da L.B.R.A.E.M. que “Os solos e os recursos naturais da Região Administrativa Especial de Macau são propriedade do Estado, salvo os terrenos que sejam reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau”, inviável é a aquisição por usucapião (ainda que) do domínio útil de prédio que, aquando do estabelecimento da R.A.E.M., não esteja já legalmente reconhecido como constituindo propriedade privada de particulares”.

Será que “in casu” se deve proferir idêntica decisão?

Vejamos.

Nas situações a que se referem os Acórdãos atrás citados, e – tanto quanto nos parece – inversamente ao que sucede no caso dos presentes autos, nenhuma concessão por aforamento ocorreu, e provado também não estava que os prédios sobre os quais se pretendia a aquisição por usucapião, eram “foreiros à R.A.E.M.”

Perante isto, e admitindo que a questão comporte outro entendimento – que se respeita – cremos que a solução adoptada nos mencionados acórdãos não é a adequada para a situação dos presentes autos.

De facto, e como resulta da factualidade dada como provada, dúvidas não pode haver que, sendo os prédios n.ºs XXX e XXXº da Rua XXX “foreiros à R.A.E.M.”, está já a sua propriedade plena desdobrada nos chamados “domínio directo” e “domínio útil”, o que nos parece afastar a aplicabilidade do art.º 7º da L.B.R.A.E.M. que, como se disse, impede a aquisição por usucapião de prédio que, aquando da sua entrada em vigor não esteja já “legalmente reconhecido como constituindo propriedade privada de particulares”.

Na verdade, e ainda que cientes que em Direito não há verdades absolutas, este o entendimento que nos parece adequado, já que, o verdadeiro alcance da concessão por aforamento consiste, no fundo, num acto através do qual um particular (pessoa física ou jurídica), adquire um direito de propriedade imperfeito, precisamente o “direito útil” do terreno.

E, se assim é, se tal domínio útil já se encontra, pelo menos desde 1970, atribuído e reconhecido como propriedade particular, mostra-se-nos pois de concluir que é o mesmo passível de usucapião.

Assim, resultando da matéria de facto que a ora A. pagou o foro pelos prédios em causa desde 1970 a 1982 – aliás, até tem os ditos prédios inscritos a seu favor na matriz predial urbana – que ao longo dos anos foi celebrando contratos de arrendamento sobre os prédios, (pelos menos desde 1978; cfr., fls. 29 e segs.), recebendo as respectivas rendas, agindo sempre na convicção de ser a dona dos ditos prédios, à vista de toda a gente, sem violência nem oposição de ninguém, de forma continuada e com a consciência de não estar a lesar o direito de quem quer que seja, afigura-se-nos que verificados estão os requisitos materiais e temporais legalmente previstos, (cfr., artºs 1251º, 1263º, 1268º, 1287º e 1296º do C.C. de 1967), para que, tal como peticiona, seja declarada que adquiriu o seu domínio útil por usucapião.

Macau, aos 15 de Fevereiro de 2007

José M. Dias Azedo