

案號：90/2007

合議庭裁判書日期：2007 年 5 月 10 日

(民事上訴案)

主題：

地租簿冊

以長期租借方式批地

國有土地

私有土地

利用權

都市無主土地

取得時效

《基本法》第 7 條

7 月 5 日第 6/80/M 號法律

《土地法》

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」這原則。故此，某一私人的名字獲登記於公共財政部門地租簿冊內這事實，並不必然意味前澳門政府曾真的以長期租借方式向這私人批出土地。

二、任何由前澳門政府向私人以長期租借方式批出土地的行為，祇代表有關土地已被確定分配用於私人用途，而非該土地已於 1999 年 12 月 20 日之前轉入私有土地制度，這是因為不得把國有土地的利用權與私有土地的利用權混淆。

三、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」的利用權，才得成為截至 1999 年 12 月 20 日前獲法院宣告且祇可由法院宣告的因時效而取得的標的物——見《土地法》(即 7 月 5 日第 6/80/M 號法律)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。

四、「無主土地」是指在前「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。

裁判書製作人

陳廣勝

Processo n.º 90/2007

Data do acórdão: 2007-05-10

(Recurso civil)

Assuntos:

- livro de foro
- concessão por aforamento
- terrenos do Estado
- terrenos de propriedade privada
- domínio útil
- terrenos vagos urbanos
- usucapião
- art.º 7.º da Lei Básica
- Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho
- Lei de Terras

S U M Á R I O

1. Como em matéria fiscal, vigora, na prática, em prol dos interesses da Fazenda Pública, o brocardo “paga-se primeiro, e discute-se depois”, o facto de o nome de uma pessoa particular ter sido registado no livro de foro das Finanças, não significa necessariamente que tenha existido um

autêntico aforamento de algum terreno por parte do então Governo de Macau a favor daquela pessoa.

2. Qualquer acto de aforamento de terreno concedido pelo então Governo de Macau a favor de uma pessoa particular, só poderia representar a afectação definitiva do terreno em questão a uma finalidade privada, e nunca a passagem do próprio terreno, antes do Dia 20 de Dezembro de 1999, para o regime de propriedade privada, visto que não se pode confundir o domínio útil de um terreno do Estado com o domínio útil de um terreno do regime de propriedade privada.

3. 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 é que pôde ser objecto de usucapião judicialmente e apenas judicialmente declarada até antes do Dia 20 de Dezembro de 1999 – vide o n.º 1 do art.º 5.º da Lei de Terras (Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho), 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.

4. Entende-se por “terrenos vagos” os 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.

O relator,

Chan Kuong Seng

Processo n.º 90/2007

(Recurso civil)

Recorrente:

A

Recorridos:

Herdeiros desconhecidos de **B**, herdeiros desconhecidos de **C**, Região Administrativa Especial de Macau, e demais interessados incertos.

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

I – RELATÓRIO

Em 13 de Junho de 2005, **A**, já melhor identificado nos autos, moveu acção ordinária com processo comum para pedir que fosse declarado, por causa de usucapião, e para todos os efeitos, nomeadamente para registo na Conservatória do Registo Predial de Macau, como o único e legítimo “proprietário” (*sic*) do domínio útil do imóvel omissa no registo predial, localizado em Coloane, junto ao Largo da Fonte e identificado com o n.º

XXX da XXX, com as confrontações especificadas na planta cadastral n.º XXX, de 1 de Dezembro de 2004, dos Serviços de Cartografia e Cadastro de Macau.

Findos os articulados, saneado o processo e realizada a audiência de julgamento no Tribunal Judicial de Base com produção da prova, foi proferida a final, em 4 de Setembro de 2006, a sentença pelo Mm.º Juiz Presidente do Colectivo *a quo*, na qual se julgou a acção improcedente, com custas pelo Autor.

Inconformado, recorreu o Autor para este Tribunal de Segunda Instância, para pedir a revogação da decisão recorrida, e sua substituição por outra que o declarasse como o único e legítimo “proprietário” (*sic*) do domínio útil do imóvel dos autos, com fundamento em usucapião, tendo formulado em segunda via, a convite do relator, as seguintes conclusões da sua alegação:

<<[...]

- I. O Recurso tem como objecto a sentença que julgou a acção improcedente e em consequência não declarou o Recorrente único e legítimo proprietário do domínio útil do imóvel sito em Coloane, junto ao XXX e identificado como o nº XXX, com fundamento em usucapião;
- II. A não inscrição no registo predial não afasta a possibilidade do terreno ser concedido por aforamento dada a natureza meramente declarativa do registo que não é obrigatório;
- III. O terreno está registado no Livro de foro das **Finanças em nome de B** (cfr.

alínea c) da especificação) e inscrito na matriz predial da Freguesia XXX em nome de **B** (cfr. alínea b) da especificação) o que prova que houve fraccionamento do direito real;

- IV.** Usucapido é o Sr. **B** e não esta Região;
- V.** O Tribunal *a quo* ao considerar essencial a existência do registo do fraccionamento para que fosse admissível a usucapião violou os artigos 4º e 7º do Código de Registo Predial, violação que se imputa, desde já à sentença recorrida;
- VI.** O Recorrente possui o domínio útil do prédio há mais de 26 anos, sempre actuou na convicção de exercer o direito de propriedade e promoveu o aproveitamento económico do mesmo;
- VII.** Ao considerar que a usucapião implica a constituição de um novo direito real o Mm Juiz *a quo* violou a norma do artigo 1242º, alínea c) do Código Civil, violação que igualmente se imputa à sentença recorrida;
- VIII.** Os efeitos da usucapião vão retroagir à data do início da posse (Maio de 1979), data que releva para determinar o momento da aquisição do direito de propriedade (artigo 1213º Código Civil);
- IX.** A sentença recorrida violou ainda o disposto no artigo 5º da Lei de Terras que permite a aquisição do domínio útil por via de usucapião;
- X.** Antes da constituição da RAEM as entidades competentes já reconheceram o desmembramento da referida propriedade com a consequente inscrição do domínio directo no livro de foros;
- XI.** A sentença recorrida ao considerar que a situação em causa nos presentes autos é a de um terreno não inscrito nem descrito na conservatória, ou seja,

um verdadeiro terreno vago e que como tal não é possível a usucapião na medida em que a usucapião exige a constituição de um novo direito real que parece que a Lei Básica não autoriza, fez uma errónea interpretação e aplicação do referido preceito legal ao caso concreto pelo que a padece vários vícios de nulidade que se assacam.

[...] >> (cfr. o teor de fls. 170 a 172 dos presentes autos correspondentes, e *sic*).

Ao recurso não respondeu o Ministério Público como representante processual dos herdeiros desconhecidos de **B**, dos herdeiros desconhecidos de **C**, da Região Administrativa Especial de Macau e de demais interessados incertos, todos como Réus na acção.

Subidos os autos, feito o exame preliminar e corridos os vistos, cumpre decidir.

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. 88 a 89v e do acórdão de fls. 108 a 109v, de resposta aos quesitos):

- Existe um imóvel localizado em Coloane, junto ao XXX e

identificado com o n.º XXX da XXX, constituído por rés-do-chão e um andar, com as confrontações que se encontram especificadas na planta cadastral n.º XXX, de 1 de Dezembro de 2004, emitida pelos competentes Serviços de Cartografia e Cadastro de Macau (alínea A da Especificação);

- Este imóvel encontra-se omissa na Conservatória do Registo Predial, e está inscrito na matriz predial da Freguesia XXX sob o n.º XXX com o valor matricial de MOP\$520,00 em nome de **B** (alínea B da Especificação);

- Está, igualmente registado no Livro de foro das Finanças em nome de **B** (alínea C da Especificação);

- O Autor adquiriu, em Maio de 1979, por escrito particular, o imóvel em causa pelo preço de HKD\$26.000,00 (vinte e seis mil dólares de Hong Kong) ao Senhor **C**, que então residia na Rua XXX, n.º XXX, em Coloane (resposta ao quesito 1.º);

- Para esse efeito, recorreu a um financiamento bancário junto de “The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation”, sucursal de Macau, no valor de HKD\$20.000,00, reembolsável em três anos (resposta ao quesito 2.º);

- Como contrapartida para abertura das referidas facilidades bancárias, o Autor prometeu dar como garantia, em hipoteca, o referido imóvel, com o n.º XXX da XXX (resposta ao quesito 3.º);

- E constituiu um seguro cujo objecto era o imóvel em causa junto de “The New Zealand Insurance Company Limited”, contra os riscos

inerentes da sua normal e natural utilização (resposta ao quesito 4.º);

– Desde a data referida na resposta ao quesito 1.º que o Autor assina contratos de fornecimento de água e electricidade (resposta ao quesito 5.º);

– E faz no imóvel em causa as obras de manutenção e reparação que foram sendo necessárias (resposta ao quesito 6.º);

– E nunca pagou rendas a quem quer fosse nem ninguém as exigiu ou reclamou (resposta ao quesito 7.º);

– Todos estes actos foram praticados à vista de toda a gente (resposta ao quesito 8.º);

– Sem oposição de ninguém (resposta ao quesito 9.º);

– Ininterruptamente (resposta ao quesito 10.º);

– Convicto de não lesar direitos de terceiros (resposta ao quesito 11.º);

– Em nome próprio na condição de proprietário do prédio em causa (resposta ao quesito 12.º).

III – DO DIREITO

De antemão, nota-se que a este Tribunal *ad quem* só cabe resolver as questões concreta e materialmente postas pela parte recorrente nas suas

alegações, cujas conclusões já delimitam o âmbito do seu recurso, e já não também apreciar, um por um, a justeza de todos e quaisquer motivos aí 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, p á g. 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. E isto obviamente sem prejuízo de apreciação de matéria de conhecimento oficioso, nem de verificação da situação em que o conhecimento de certas questões postas na alegação se encontre concretamente prejudicado por solução a dar a outras.

Outrossim, convém fazer um reparo: se bem que o Autor tenha pedido, quer na petição inicial quer na alegação do recurso, que fosse declarado como o único e legítimo proprietário do domínio útil do imóvel dos autos, o termo “proprietário” aí empregue com imprecisão jurídica deve ser aqui tido como significando “titular”, porquanto o direito real em questão nos autos é o domínio útil (como um dos exemplos de direitos reais limitados), e não o direito de propriedade (como o direito real pleno).

E entrando agora no cerne do presente recurso, traduzido na questão nuclear de saber se o domínio útil do prédio dos autos é usucapível pelo Autor, é de reafirmar aqui, desde já, por ser também pertinente à solução do caso dos autos, o seguinte entendimento já materialmente vertido sobretudo no recente acórdão de 15 de Fevereiro de 2007, lavrado pelo ora

relator então na qualidade de primeiro juiz-adjunto vencedor, no Processo n.º 422/2006:

– 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 (entendendo-se por “terrenos vagos” os 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 (judicialmente e apenas judicialmente) declarada até antes do Dia 20 de Dezembro de 1999 (vide o n.º 1 do art.º 5.º da Lei de Terras (Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho), 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.

Ora, para justificar a possibilidade de usucapião do domínio útil do prédio (no sentido de terreno) dos autos, o Autor preconiza que “Antes da constituição da RAEM as entidades competentes já reconheceram o desmembramento da referida propriedade com a consequente inscrição do domínio directo no livro de foros” – cfr. sobretudo a conclusão X da alegação do recurso.

Entretanto, e ao contrário do defendido pelo Autor *maxime* nas conclusões II e III da mesma peça, a mera inscrição do dito prédio na matriz predial da Freguesia XXX em nome de um particular chamado **B** e o registo do mesmo imóvel no Livro de foro das Finanças em nome do mesmo particular, não têm a pretendida virtude de sustentar a tese de existência do efectivo aforamento do prédio. É que ainda na esteira do mesmo acórdão de 15 de Fevereiro de 2007, como em matéria fiscal, vigora, na prática, em prol dos interesses da Fazenda Pública, o brocardo “paga-se primeiro, e discute-se depois”, o facto de o nome de **B** ter sido registado no Livro de foro das Finanças em relação ao prédio dos autos, não significa necessariamente que tenha existido um autêntico aforamento do mesmo terreno por parte do então Governo de Macau a favor dessa pessoa particular.

Assim sendo, os ditos dois factos provados atinentes aos registos meramente fiscais (a que aludem as alíneas B e C da Especificação) não podem realmente ter a almejada força comprovativa do falado já aforamento do terreno dos autos a favor do referido **B**, e como tal, cai necessariamente por terra a tese do Autor sumariada na conclusão VI da sua alegação do recurso.

Por outro lado, nem se diga que o mesmo terreno já tenha entrado, antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau, no regime de propriedade privada. É que da matéria de facto já fixada pela Primeira Instância (que nem sequer tenha sido objecto de impugnação pelo Autor ora recorrente), não se pode concluir, de maneira alguma, que o mesmo terreno já tenha sido legalmente reconhecido, antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau, como pertencente ao regime de propriedade privada.

E contra esta última conclusão, não se pode invocar o argumento, juridicamente falível, de que com o aforamento, pelo então Governo de Macau, em data anterior ao Dia 20 de Dezembro de 1999, de um determinado terreno a favor de uma pessoa particular (hipótese fáctica esta que no caso dos autos não se pode dar como provada, nos termos já acima analisados), o domínio útil do mesmo prédio já entrou no regime de propriedade privada, e como tal, seria susceptível de usucapião. Na verdade, este tipo de aforamento (*in casu* somente hipotético) concedido pela então Administração Portuguesa de Macau a favor de uma pessoa particular, só e só poderia implicar a afectação definitiva do terreno a uma

finalidade privada, e nunca a passagem do próprio terreno, antes do Dia 20 de Dezembro de 1999, para o regime de propriedade privada, visto que não se pode confundir o domínio útil de um terreno do regime de propriedade privada (à luz do qual esse domínio útil naturalmente pode continuar a ser objecto de usucapião nos termos gerais da lei civil substantiva), com o domínio útil de um terreno do Estado.

Posto isto, é de concluir mesmo que o terreno dos autos nunca ingressou no regime de propriedade privada antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau. E estando a acção do Autor proposta em 13 de Junho de 2005 (cfr. o registo de entrada exarado na primeira página da petição inicial), ou seja, depois da entrada em vigor da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, e independentemente, assim, de demais indagação por desnecessária, nunca haveria hipótese da sua procedência com fundamento em usucapião, mesmo que o terreno em questão fosse um prédio urbano (nota-se que *in casu*, nem resultou provado na Primeira Instância que o mesmo prédio é urbano), pelo que se mostra indubitavelmente descabida a tese sustentada pelo Autor e sumariada na conclusão IV da sua motivação do recurso, de que usucapido é o Sr. **B** e não a Região Administrativa Especial de Macau.

Com isso, há que naufragar o recurso, sem necessidade de mais considerações, por ociosas, sendo, pois, concretamente prejudicado o conhecimento de outras questões postas na alegação do recurso do Autor.

IV – DECISÃO

Em sintonia com o expendido, **acordam em negar provimento ao recurso, mantendo a decisão recorrida**, ainda que com fundamentos algo diversos dos invocados pela Primeira Instância na sua sentença.

Custas do recurso pelo Autor.

Macau, 10 de Maio de 2007.

Chan Kuong Seng
(Relator)

Lai Kin Hong
(Segundo Juiz-Adjunto)

João Augusto Gonçalves Gil de Oliveira
(Primeiro Juiz-Adjunto)
(com declaração de voto)

Declaração de voto

Processo n.º 90/2007

Votei a decisão, mas, com todo o respeito pela douta fundamentação explanada, não a acompanho apenas no segmento em que se parece distinguir o domínio útil de um terreno do regime de propriedade privada com o domínio útil de um terreno do Estado.

Tenho para mim que, a partir do momento em que o aforamento é constituído e o domínio útil de um terreno do Estado é afecto à satisfação de interesses privados, a constituição do direito real em que se traduz o domínio útil assume a natureza privada e fica sujeito ao regime do domínio privado, assumindo a natureza perpétua ou tendencialmente perpétua.¹

Embora ainda consiga perceber o que se pretende ao distinguir entre um domínio útil desdobrado de um domínio directo pertencente ao Estado daqueloutro pertencente a um particular, penso que a *nuance* não é suficiente para alterar a natureza conceptual do domínio útil integrante do domínio privado dos particulares.

Quanto ao mais, não se tendo feito prova de alguma das três formas de constituição da enfiteuse, contrato, testamento ou usucapião - artigo 1497º do CC pré-vigente -, antes da entrada em vigor da Lei Básica, sendo que o mero registo no Livro de Foros das Finanças não é meio válido para comprovação do direito, e pelas demais razões aduzidas, acompanho a posição que ora fez vencimento.

10 de Maio de 2007

João A. G. Gil de Oliveira

¹ - Oliveira Ascensão, Direito Civil, Reais, Coimbra Editora, 1993, 641