

案號：18/2007

合議庭裁判書日期：2007年5月3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》

私有土地

國有土地

農用地

以長期租借方式批地

利用權

取得時效

都市無主土地

裁判書內容摘要

一、 不得憑農用地已被證實以長期租借方式批予私人這事實，去斷言該土地已歸入私有土地制度。

二、 這是因為前「澳門地區」向私人以長期租借方式批出土地的

行為，祇意味有關土地已被確定分配用於私人用途，而絕非代表該土地已轉入私有土地制度。

三、如此，不得把私有土地的利用權與國有土地的利用權混淆。

四、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。

五、「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 18/2007

Data do acórdão: 2007-05-03

(Recurso civil)

Assuntos:

- art.º 7.º da Lei Básica
- Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho
- Lei de Terras
- terrenos de propriedade privada
- terreno do Estado
- terreno rústico
- concessão por aforamento
- domínio útil
- usucapião
- terreno vago urbano

S U M Á R I O

1. A partir do comprovado aforamento do terreno rústico dos autos a favor de uma pessoa particular, não se pode concluir que o mesmo terreno já tenha entrado no regime dos terrenos de propriedade privada.

2. Isto porque o dito aforamento concedido pelo então Território de Macau a favor de uma pessoa particular apenas implica a afectação definitiva do mesmo terreno a uma finalidade privada, e nunca a passagem do terreno para o regime de propriedade privada.

3. Não se pode, pois, confundir o domínio útil de um terreno do regime de propriedade privada, com o domínio útil de um terreno do Estado.

4. 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.

5. 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 18/2007

(Recurso civil)

Recorrentes: **A** e sua mulher **B**

Recorridos: Herdeiros desconhecidos de **C** e **D** e interessados incertos, ora representados pelo Ministério Público

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

I – RELATÓRIO

Em 14 de Dezembro de 2005, **A** e sua mulher **B**, já melhor identificados nos autos, moveram acção ordinária com processo comum contra os herdeiros desconhecidos de **C** e **D**, com paradeiro desconhecido, e os interessados incertos, *in casu* a serem representados pelo Ministério Público, para pedir que fossem declarados como titulares, por usucapião,

do domínio útil de dois terços indivisos do prédio rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX, a fls. XXX, do Livro XXX, e sito no XXX, Coloane, com todas as consequências legais, nomeadamente para efeitos de registo dessa parcela de terreno a favor dos mesmos Autores na mesma Conservatória.

Não contestaram os Réus.

Saneado o processo e realizada a audiência de julgamento no Tribunal Judicial de Base com produção da prova, foi proferida a final, em 3 de Outubro de 2006, a sentença pelo Mm.º Juiz Presidente do Colectivo *a quo*, na qual se julgou a acção improcedente, com custas pelos Autores.

Inconformados, recorreram os Autores para este Tribunal de Segunda Instância, para pedir a revogação da decisão recorrida, e sua substituição por outra que considerasse procedente o pedido na petição inicial, tendo, para o efeito, tecido as seguintes conclusões na sua alegação apresentada a fls. 240 a 297 dos autos:

<<[...]

1 - Conforme resulta da matéria de facto provada, o Estado, nomeadamente a Repartição Superior da Fazenda, através de escritura de aforamento, celebrada em 12/06/1916, veio permitir aos foreiros, **C**, **E** e **D**, viúva de **F**, o qual veio a falecer em 03/02/1916, que estes inscrevessem a seu favor o domínio útil do terreno.

2 - Encontrando-se, com efeito, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, o domínio útil do terreno em questão, a favor de uma sociedade civil

constituída pelos respectivos **C**, **E** e **D**, sob o n.º XXX, a fls. XXX do Livro XXX e inscrito sob o n.º XXX, a fls. XXX do Livro XXX e ainda inscrito no Livro de Registos de Foro, Modelo 21, sob o n.º XXX.

3 - Acontece que, em 1968, **C** e **D**, venderam a sua parte no terreno a **G**, pai do ora Apelante marido, tendo construído aí uma casa de um piso, instalando aí a sua família, pago as contribuições e impostos devidos, na convicção de que não prejudicava ninguém, em posse pública, pacífica e sem interrupção, dos 2/3 do prédio rústico.

4 - Logo após esta compra, o pai do ora Apelante marido entrou na posse do referido terreno, tendo aliás, com a ajuda do seu filho, ora Apelante, em 1970, conforme esta provado, nos presentes autos, procedido à abertura de um poço no aludido terreno, a fim de obter água para o cultivo da hortaliça e das flores e para sua habitação própria.

5 - Estando provado, igualmente, que pelo menos, desde 1982 até à data da sua morte, exerceu nesse terreno o seu negócio de jardinagem, sob a firma denominada “**H**”.

6 - Sendo que actualmente, são os AA. os únicos, que cultivam a totalidade do prédio rústico, e que após a morte do pai do Autor marido, em 15/03/1989, instalaram-se com os seus três filhos na construção residencial feita pelo seu falecido pai **G** no aludido terreno, dela fazendo a sede da sua vida social e familiar desde então.

7 - Aliás, o Autor marido já trabalhava com o pai, sendo que, conforme já foi mencionado, em 1970, o ora Apelante ajudou o falecido pai a abrir um poço no aludido terreno, a fim de obter água para o cultivo da hortaliça e das flores e para a

sua habitação própria, tal como ficou provado nos presentes autos;

8 - Assim, como se pode verificar, os AA. têm possuído, em seu nome, desde 1989, a aludida parcela de terreno, sendo reconhecidos por todos, como seus proprietários, na convicção que não prejudicam ninguém, pagando as contribuições e impostos devidos e suportando as despesas com obras de beneficiação.

9 - Pagando, aliás, contribuição industrial pela actividade de jardinagem, continuando a cultivar a referida parcela de terreno.

10 - E até à presente data, os AA. têm aproveitado o prédio rústico em questão, fazendo-o à vista de toda a gente, sem oposição de quem quer que fosse, continuamente, como se fossem os donos.

11 - Estatui o próprio art. 5, n.º 4 da Lei 6/80/M que *“inexistindo título de aquisição ou registo deste ou prova de pagamento do foro respeitante a prédio urbano a sua posse por particular há mais de vinte anos faz presumir o seu aforamento pelo território e que o respectivo domínio útil é adquirível por usucapião, nos termos da lei civil”*.

12 - E como se pode comprovar, os AA jamais pagaram o foro a quem quer que seja (facto do art. 85º) e nunca ninguém exigiu o foro aos AA (facto do art. 86º) e pelo menos, desde 1982 o A. marido exerceu nesse terreno, com o seu pai, o negócio de jardinagem, sob a administração da firma denominada “**H**”, tendo após a morte do seu pai, o A. e a sua mulher continuado a exercer inalteradamente, sobre a aludida parcela de terreno e prosseguido o mesmo negócio sob a firma “**T**”, pagando a contribuição industrial pela actividade de jardinagem.

13 - É certo que os Apelantes fundam a sua posse e a do falecido pai do A. marido, em compra e venda celebrada por escrito particular e, por conseguinte, nula nos

termos dos artigos 875º do CC de 1966 e 89º, alínea a) do Código do Notariado.

14 - Contudo, neste caso, não nos podemos esquecer da figura jurídica da sucessão na posse, aqui invocada pelos Apelantes, pois como sabemos por morte do possuidor, a posse continua nos seus sucessores desde o momento da morte independentemente da apreensão material da coisa.

15 - Sendo, como é, a posse dos AA., pública, pacífica e contínua, mas intitulada e, portanto, de má fé, sem registo de mera posse, a usucapião só ocorreu ao fim de vinte anos, tendo-se completado já o prazo da usucapião do direito possuído pelos AA. tendo-se tal direito radicado na sua esfera jurídica desde o início da posse – 1317º, c), C. C. (de 1966).

16 - Um terreno que tenha entrado no regime de propriedade privada fica sujeito ao direito privado, ao direito civil geral.

17 - Os direitos sobre um imóvel nestas condições são livremente negociáveis e transmissíveis, bem como usucapíveis.

18 - Um terreno considera-se sujeito ao regime de propriedade privada desde que sobre ele tenha sido constituído definitivamente um direito de propriedade por pessoa que não seja de direito público (artº 5º Lei de Terras).

19 - Não é proibida, por pelo art. 8º da Lei das Terras, a usucapião de qualquer direito real desde que o imóvel a que tal direito se refere ou o próprio direito a adquirir se integre no regime de propriedade privada.

20 - A jurisprudência tem entendido que *“tratando-se de regime de propriedade privada, o domínio útil pode ser adquirido por usucapião, de acordo com o disposto nos artigos 1685 do Código Civil de 1867 e 1498 do Código Civil Vigente (Código Civil de 1966)”* (Ac. Do TSJ de 22/01/1994).

21 – *“Assim todos os particulares que à data da constituição da R.A.E.M. e da entrada em vigor da Lei Básica já tivessem adquirido a propriedade de um prédio urbano (isto é tivessem uma posse boa para a usucapião há mais de vinte anos) não deveriam ver o seu direito posto em crise após a criação da R.A.E.M. pois já existe o reconhecimento de falta a Lei Básica no artigo 7º. É que reitera-se, não é a sentença que vai operar qualquer mudança na ordem jurídica existente (...) a invocação da usucapião é apenas condição para que o direito se torne eficaz e não para que se constitua.*

22 - Não concordam os Apelantes com o entendimento do Meritíssimo Juiz do Tribunal a quo quando o mesmo alega que não há “posse” sobre uma quota ideal de um imóvel.

23 - O pedido de aquisição por usucapião, do direito do domínio útil de 2/3 do prédio rústico, e dos actos materiais nele constante, versam sobre um objecto concreto e definido.

24 - Pois sendo a usucapião uma forma de aquisição originária (ex novo) do direito real – rompendo, por isso, com todas as limitações legais que tenham a coisa possuída por objecto, tornando o direito imune dos vícios que anteriormente pudesse ter – a aquisição do direito de propriedade por usucapião pode incidir sobre uma parcela de um terreno, mesmo em violação das normas respeitantes a fraccionamento de terrenos. Neste sentido, ver Ac. do Tribunal da Relação do Porto, n.º 4696, Boletim n.º 24.

25 - Por outro lado ao prédio rústico em apreço não se aplica o preceituado no art. 5º da Lei n.º 6/80/M de 5 de Julho (Lei de Terras).

26 - Sobre o aludido prédio rústico há título de aquisição, registo e prova do

pagamento do foro, sendo que o mesmo está inscrito na conservatória no Registo Predial, viável é assim a usucapião do seu domínio útil, por força do preceituado no artigo 7º da lei Básica da R.A.E.M., pois sobre o aludido prédio rústico já tinha sido definitivamente constituído um direito de propriedade por particulares antes do estabelecimento da R.A.E.M., como por demais consta dos factos assentes.

27 - Mais, ao impedir a usucapião dos prédios rústicos, nos casos em que se deva considerar que o prédio se radicou na esfera jurídica do particular antes de 19 de Dezembro de 1999, estamos a pôr em causa todo o sistema vigente e que a lei Básica pretendeu que se mantivesse, quer em termos de interpretação e aplicação das leis, quer em termos de direito privado mormente no que concerne ao instituto da usucapião e de aquisição de direitos reais em Macau.

28 - Face aos factos provados, não podem restar dúvidas em como os Apelantes são titulares do domínio útil de dois terços indivisos do prédio rústico em questão.

29 - Sendo que caso o Tribunal a quo tivesse valorado a prova produzida nos autos de forma adequada, e feito uma adequada aplicação do direito, apenas se poderia esperar que o pedido deduzido pelos Apelantes tivesse sido julgado procedente.

30 - Assim, ao não considerar os AA. como titulares do domínio útil de dois terços indivisos do prédio rústico em questão a sentença recorrida violou os artigos 1175º, 1184º, 1185º, 1187º, alínea a), 1193º, 1212º, art. 5º da Lei de Terras, e os artigos 7º, 8º e 103º da Lei Básica.>> (cfr. o teor de fls. 290 a 297 dos autos, e *sic*).

Ao recurso respondeu o Ministério Público em nome dos Réus, pugnando pelo improvimento do mesmo, através de um conjunto de razões assim concluídas literalmente a fls. 301v a 302:

<<[...]

- 1.) O instituto de usucapião tem como fundamento a posse exercida sobre determinada coisa durante um lapso do tempo;
- 2.) Ao passo que a posse é como situação de facto, só pode ter por objecto uma coisa. Não pode haver um exercício de poderes de facto sobre um direito;
- 3.) A lei das Terras só permite a usucapião do prédio urbano, fica de fora a possibilidade de usucapião do prédio rústico;
- 4.) Mesmo em relação ao prédio urbano, a susceptibilidade de usucapião não é ilimitada.
- 5.) Com efeito, com a alteração introduzida pela Lei n.º 2/94/M, de 4 de Julho, relativa à Lei das Terras, nomeadamente, no seu artigo 2.º, torna-se clara os obstáculos legais em relação aos prédios urbanos onde a sua extensão excede mais de dez por cento a área ocupada pelo edifício que nela estejam incorporados.>>

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 da matéria fáctica alegada na petição inicial mormente a fls. 2 a 19, com o acórdão de fls. 182 a 185v que julgou a matéria de facto, e com supressão aqui, sob a forma de “[...]”, de alguns dados concretos pessoais, em prol da intimidade dos mesmos):

– O prédio rústico, S/N, do XXX (Coloane), está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX, a fls. XXX do Livro XXX, com a área de 8.186,00 metros quadrados, sito na Freguesia de XXX (Coloane) (doc. n.º1) (*facto do artigo 1.º*);

– Confrontando a (*facto do artigo 2.º*):

S/N – XXX; N – Terreno do XXX (Desc. XXX); S – Caminho XXX;

E – Terreno foreiro (Desc. XXX); W – XXX (doc. n.º1);

– Encontra-se, porém, o mesmo omissa na Matriz Predial (doc. n.º 2) (*facto do artigo 3.º*);

– O valor matricial não vem indicado na aludida certidão da Conservatória do Registo Predial (doc. n.º1) (*facto do artigo 4.º*);

– Encontra-se inscrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, a favor do Território de Macau, o seu domínio directo, conforme inscrição n.º. XXX, a fls. XXX do Livro XXX (doc. n.º1) (*facto do artigo 6.º*);

– Encontra-se aí inscrito o domínio útil do mesmo a favor de uma sociedade civil constituída por **C**, **E** e a mulher china **D** (doc. n.º1) (*facto do artigo 7.º*);

– O domínio útil do aludido terreno descrito sob o N.º XXX, a fls.

XXX do Livro-XXX está inscrito sob o N.º XXX, a fls. XXX do Livro XXX, a favor de uma sociedade civil constituída por **C**, **E** e a mulher china **D**, desde 12/06/1916, por lhes ter sido dado de aforamento pela Repartição Superior da Fazenda por escritura de 12/06/1916 (doc. n.º1) (*facto do artigo 8.º*);

– Este prédio rústico está inscrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, em comum e em partes iguais, em nome de **C**, **E** e **D** como ademais consta da inscrição N.º XXX, a fls. XXX do Livro XXX (doc. n.º1) (*facto do artigo 9.º*);

– O aludido terreno, situado na Ilha de Coloane, em favor de **C**, **E** e **D**, descrito na C.R.P. sob o N.º XXX, encontra-se inscrito no Livro de Registo de Foros, Modelo vinte e um (M/21), sob o N.º XXX (doc. n.º 3) (*facto do artigo 10.º*);

– O contrato de aforamento, relativamente ao supramencionado imóvel, celebrado na Repartição Superior da Fazenda, em 12 de Junho de 1916, menciona como segundos outorgantes, **C** casado, **E**, casado e **D**, viúva de **F** (docs. n.ºs 4 e 5) (*facto do artigo 11.º*);

– O Estado outorgara, em escritura de aforamento, em 12/06/1916, que permitiu aos foreiros, **C**, **E** e mulher china **D** inscreverem na Conservatória do Registo Predial em seu favor o domínio útil do terreno, acima mencionado (doc. n.º 1) (*facto do artigo 12.º*);

– Tendo o aludido **F** vindo a falecer em 3 de Fevereiro de 1916, como ademais consta do aludido contrato de aforamento (docs. n.ºs 4 e 5) (*facto*

do artigo 13.º;

– Pelo menos, desde 1982, até à data da sua morte do falecido **G**, o negócio de jardinagem, sob a firma de “**H**” (doc. n.º 7) (cfr. fls. 89 a 96) (*facto do artigo 18.º*);

– Tendo este aí, igualmente, construído aí uma casa, de um piso (rés-do-chão com mezanine) (*facto do artigo 19.º*);

– A qual tem hoje o N.º XXX do XXX (*facto do artigo 20.º*);

– O pai do Autor **G**, pagou as contribuições e impostos devidos, na convicção de que não prejudicava ninguém, em posse pública, pacífica e sem interrupção, dos 2/3 (dois terços) indivisos do prédio rústico (docs. nos. 7 a 12) (*facto do artigo 24.º*);

– Por outro lado, um dos co-proprietários, então, do prédio rústico, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX, a fls. XXX do Livro XXX, era **E** casado com **J** (*facto do artigo 29.º*);

– O qual era, igualmente, agricultor de hortaliças no aludido terreno (*facto do artigo 30.º*);

– Os quais faleceram na Ilha de Coloane, em Macau, em meados do ano de 1941, sem testamento, nem qualquer outra disposição de última vontade (doc. n.º 13) (*facto do artigo 32.º*);

– Por duto acordão, datado de 10/07/1996, lavrado de fls. 183 a 184 verso da acção especial de justificação de qualidade de herdeiro n.º 493/92 , 1.º Juízo/4.ª Secção, do então Tribunal de Competência Genérica de Macau,

foram **L** [...]; **M** [...]; **N** [...]; **O** [...]; **P** [...]; **Q** [...]; **R** [...] e **S**, também conhecido por **S** [...], declarados “como únicos e universais herdeiros do seu falecido ascendente **E**”, somente quanto à quota parte adquirida do falecido **E** (docs. n.ºs 13 e 1) (*facto do artigo 33.º*);

– Ao declarar os acima mencionados indivíduos únicos e universais herdeiros do falecido **E**, foi-lhes igualmente conferido o direito de sucederem no bem imóvel por este (**E**) deixado, descrito com o n.º XXX, a fls. XXX do Livro XXX da Conservatória do Registo Predial de Macau (docs. n.ºs 13 e 1) (*facto do artigo 34.º*);

– Sendo os aludidos indivíduos os únicos herdeiros sucessíveis de **E**, que foi casado com **J**, seus avós maternos (doc. n.º 13) (*facto do artigo 35.º*);

– Tendo **E** e **J** falecido na Ilha de Coloane, em meados do ano de 1941, sem deixarem testamento ou qualquer outra disposição de última vontade (doc. n.º 13) (*facto do artigo 36.º*);

– Presentemente, são os AA. os únicos que cultivam a totalidade do prédio rústico (*facto do artigo 42.º*);

– Por outro lado, da escritura de aforamento do terreno em causa, celebrada em 12 de Junho de 1916, consta que os segundos outorgantes **C** e **E** eram casados, sem se precisar com quem e que a mulher china **D**, com a qual aqueles haviam constituído uma sociedade civil, era viúva do china **F** (docs. n.ºs 4 e 5) (*facto do artigo 48.º*);

– Tendo **D** enviuvado do **F**, em 3 de Fevereiro de 1916, pouco antes da

outorga da mesma escritura de aforamento (docs. n.ºs 4 e 5) (*facto do artigo 49.º*);

– Tendo em 1983, procedido à electrificação da sua habitação (doc. n.º 14) (*facto do artigo 61.º*);

– Tendo o **G** falecido em 15 de Março de 1989, em Zhuhai, na República Popular da China (doc. n.º 15) (*facto do artigo 63.º*);

– O Autor instalou-se com a sua mulher e os seus três filhos na construção residencial feita pelo seu falecido pai no aludido terreno, dela fazendo a sede da sua vida social e familiar desde o ano da morte de **G** (docs. n.ºs 16 a 19) (*facto do artigo 64.º*);

– Em 1970, o pai do Autor **G** com ajuda do ora Autor marido, abriu um poço no aludido terreno, a fim de obter água para o cultivo da hortaliça e das flores e para sua habitação própria (*facto do artigo 67.º*);

– Em 1983, o **G** electrificou a sua aludida casa (doc. n.º 14) (*facto do artigo 68.º*);

– Em 2001, o Autor marido instalou água canalizada em sua habitação, devido a exigências do I.A.M.C. (*facto do artigo 69.º*);

– Dedicando-se, aí, ao negócio de jardinagem, sob a firma de “I” (*facto do artigo 71.º*);

– Pagando a contribuição industrial pela actividade de jardinagem (docs. n.ºs 18 a 20) (*facto do artigo 73.º*);

– Têm os AA. possuído, em seu nome, desde então (1989), a aludida

parcela de terreno (*facto do artigo 74.º*);

– Os AA. sempre dispuseram dessa parcela de terreno, como melhores aprouveram (*facto do artigo 75.º*);

– Sendo reconhecidos por todos, designadamente pela vizinhança, como seus proprietários (*facto do artigo 76.º*);

– Tudo, sem oposição de ninguém, “a vista de toda a gente, considerando-se os mesmos proprietários da aludida parcela de terreno (*facto do artigo 77.º*);

– E, na convicção de que não prejudicaram, nem prejudicam ninguém (*facto do artigo 78.º*);

– Os AA. têm vindo a possuí-la, pagando as contribuições e impostos devidos e suportando as despesas com obras de beneficiação (doc. n.ºs 16 a 20) (*facto do artigo 79.º*);

– Porém, continuam, ainda, presentemente a cultivar a referida parcela de terreno, dedicando-se os mesmos aí à actividade de jardinagem (doc. n.º 20) (*facto do artigo 81.º*);

– Os AA. jamais pagaram o foro a quem quer que seja (doc. n.º 21) (*facto do artigo 85.º*);

– E nunca ninguém exigiu o foro aos AA. (doc. n.º 21) (*facto do artigo 86.º*);

– Tendo pai do Autor marido, **G**, pago o foro devido até ao ano de 1982 (doc. n.º 21) (*facto do artigo 87.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 naturalmente 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.

Assim sendo, é de saber primeiro se o prédio rústico dos autos já tenha ingressado, como defendem com veemência os Autores ora recorrentes, no regime de propriedade privada.

Pois bem, de acordo com a matéria de facto julgada como provada pelo Colectivo *a quo* (mormente os factos provados a que aludem os art.ºs 6.º, 7.º, 8.º, 11.º e 12.º da petição inicial), verifica-se que por escritura de 12 de Junho de 1916, foi constituído o aforamento do prédio rústico dos autos a favor de uma sociedade civil, passando o domínio útil do mesmo

prédio a ser inscrito no Registo Predial em nome dessa sociedade, e o seu domínio directo inscrito em nome do então Território de Macau.

Segue-se, pois e logicamente, que não obstante o comprovado aforamento deste terreno dos autos a favor de uma pessoa colectiva particular, não se pode concluir que a partir daí, o mesmo prédio já tenha entrado no regime dos terrenos de propriedade privada. Isto porque, aliás, o dito aforamento concedido pelo então Território de Macau a favor de uma sociedade privada *apenas e apenas* implica a afectação definitiva do mesmo terreno a uma finalidade privada, e nunca a passagem do próprio terreno para o regime de propriedade privada.

Na verdade, não se pode confundir o domínio útil de um terreno do regime de propriedade privada (à luz do qual esse domínio útil pode naturalmente ser objecto de usucapião nos termos gerais da lei civil substantiva), com o domínio útil de um terreno do Estado, sendo certo que o domínio útil do terreno dos autos não foi constituído por um ente particular a favor daquela sociedade civil também particular, mas sim pelo então Território de Macau precisamente como uma pessoa colectiva de direito público.

Por isso, naufraga a tese dos ora recorrentes *maxime* sumariada nas conclusões 18 e 26 da sua alegação, com o que cai por terra a sua pretensão de ver usucapível o domínio útil do prédio dos autos como se fosse um direito real do regime de propriedade privada, não sendo, pois, necessário, por inútil, indagar da questão de alegada sucessão da posse

entretanto verificada no mesmo terreno, referida sobretudo nas conclusões 14 e 22 da mesma motivação.

Nestes termos, há que manter a decisão recorrida, ainda que com fundamentação jurídica algo diversa da invocada pelo Mm.º Juiz Presidente do Colectivo *a quo*, porquanto na esteira do entendimento vertido sobretudo no recente acórdão de 15 de Fevereiro de 2007 deste Tribunal de Segunda Instância, lavrado pelo mesmo 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.

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 pelos recorrentes.

Macau, 3 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 vencido)

Declaração de voto vencido

Processo n.º 18/2007

Não acompanho o douto acórdão que fez vencimento por duas ordens de razões.

Em primeiro lugar, 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.

Depois, em segundo lugar, acho que a interpretação ora feita não leva em conta a salvaguarda feita pela Lei Básica de respeitar as situações de direito privado já constituídas à data da sua entrada em vigor. E quanto ao caso em apreço não pode haver dúvidas, não só pela existência do contrato de aforamento, como pela própria presunção resultante do registo e não ilidida, da constituição, existência e titularidade do domínio útil no domínio privado dos particulares.

Subscrevi e continuo a subscrever o entendimento no que respeita à impossibilidade de constituição de novos direitos reais sobre os prédios que à data da entrada em vigor da Lei Básica não integrassem a propriedade privada, na esteira do que acordado foi no acórdão deste Tribunal, no processo n.º 316/2004 de 17 de Fevereiro e onde ainda aqui me louvo.

Há três formas de constituição da enfiteuse: contrato, testamento ou usucapião - artigo 1497º do CC pré-vigente.

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

No novo quadro *constitucional* operado a partir da entrada em vigor da Lei Básica que prevê, no artigo 7º, que todos os terrenos passam a ser propriedade do Estado, com exceção dos que integram o domínio privado pertencente aos particulares, deixa de ser possível a aquisição por usucapião do domínio útil a que se refere o artigo 5º, n.º 4 da Lei de Terras ou a sua constituição por qualquer outra forma.

Donde decorre, no fundo, que o que importa, face ao art. 7º da Lei Básica, é determinar se o direito real em questão já foi constituído ou não à data da sua entrada em vigor.

Ora, no caso em apreço parece não haver dúvidas que essa situação se observava - foi constituído por contrato, aliás, registado - já à data da entrada em vigor da Lei básica, realidade indesmentível face, não só à presunção derivada do aludido registo, como ainda da comprovação do próprio contrato de aforamento.

A usucapião aqui destina-se apenas a repor um trato sucessivo, não tendo qualquer repercussão na dominialidade do direito já há muito, manifestamente, de natureza privada.

Embora avesso a uma argumentação *ad terrorem*, creio, no entanto, que a posição adoptada põe em risco toda e qualquer outra situação de direito privado, em termos de direitos reais menores constituídos sobre terrenos do Estado.

Com todo o respeito pela opinião contrária e na certeza da falibilidade das interpretações que o direito comporta, não acompanho a mui douta e bem

elaborada posição que ora fez vencimento, por entender que a restrição resultante do artigo 7º da Lei Básica não se aplica ao caso concreto.

*

É este, com a devida vénia, nos aspectos essenciais, o sentido da minha declaração de voto vencido.

3 de Maio de 2007

João A. G. Gil de Oliveira