

Processo nº 469/2007

(Autos de recurso em matéria civil)

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

Relatório

1. A e sua mulher **B**, intentaram acção declarativa com processo comum ordinário contra:

(1º) **C**:

(2º) **D**;

(3º) **E**;

(4º) **F**; e

(5º) **MINISTÉRIO PÚBLICO E DEMAIS INTERESSADOS**

INCERTOS.

Na petição inicial que apresentaram alegavam que:

- “1º Os Autores acham-se na posse pública, continua, pacífica, e de boa fé há mais de 28 anos, com o "animus si habendi" e sem oposição de ninguém, dos imóveis com os n.ºs XXX, XXX e XXX da Travessa XXX, actualmente com os n.ºs XXX e XXX no local.*
- 2º com a área de 52 metros quadrados, confrontando a N com o Largo XXX, n.ºs XXX, a S com a Travessa XXX, a E com a Rua de XXX e a W com o prédio n.º XXX (no local XXX) da Travessa XXX,*
- 3º inscritos na matriz predial da freguesia de XXX sob o n.ºs XXX e XXX, em nome dos ora 3º e 4º Réus, **E e F**,*
- 4º com o valor matricial de MOP\$2,160.00 e MOP\$1,380.00, respectivamente - atribuindo-lhe o valor de MOP\$1,000,001.00 - encontrando-se registados na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs XXX do livro XXX e XXX do livro XXX (Doe. 1, 2, 3, 4 e 5) que se juntam e a semelhança dos restantes se dão por inteiramente reproduzidos para todos os legais efeitos),*
- 5º Embora os imóveis em causa estejam registados junto da*

Repartição de Finanças em nome dos 3º e 4º Réus, como se tratando de duas propriedades autónomas, o certo é que se trata de um único imóvel em função da junção/anexação e que se encontra na posse dos ora Autores,

6º há mais de 28 anos, ou seja a partir de 28 de Agosto de 1977, altura em que o comprou aos ora 1º s Réus, que por sua vez havia o adquirido aos anteriores titulares.

7º Na verdade, o Autor A adquiriu, em 28 de Agosto de 1977, por acordo escrito ao Senhor C o referido imóvel,

8º pelo preço de MOP\$3,000.00 (três mil patacas), tendo recebido do mesmo a respectiva quitação

9º e como prova da manifestação de vontade de ambos, os interessados celebraram um contrato particular de transmissão de propriedade,

10º passando os Autores, de então para cá, a estar na posse daquele imóvel, exercendo sobre o mesmo, à vista de toda a gente e sem oposição de ninguém, ininterruptamente, a condição de proprietários.

11º sendo certo que desde a aquisição do referido imóvel ninguém reivindicou a titularidade do bem em causa.

12º *Assim, os Autores assumiram-se, desde a data da aquisição, como donos e legítimos possuidores do referido imóvel,*

13º *e fizeram no mesmo obras de manutenção e reparação que foram sendo necessárias,*

14º *e nunca pagaram rendas a quem quer que seja nem ninguém as exigiu ou reclamou.*

15º *A posse nas circunstâncias acima referidas confere aos Autores o direito de invocar, como invocam, a aquisição do identificado imóvel, por usucapião.*

Na verdade,

16º *constitui a usucapião um dos modos de aquisição do direito de propriedade (artigos 1212º e 1241º do Código Civil),*

17º *concorrendo no caso vertente os requisitos legalmente exigidos (artigos 1184º a 1186º, todos do mesmo Código),*

18º *sendo que as jurisprudências mais recentes, dos tribunais superiores da RAEM, sobre a usucapião vêm a confirmar a susceptibilidade de se adquirir por usucapião os imóveis com a situação jurídica idêntica aos dos autos (cfr. acórdãos do TSI n.ºs 316/2004, de 17 de Fevereiro de 2005, 279/2006, de 13 de Julho e do TUI n.º 3212005, de 5 de Julho de 2006).*

19º As partes são legítimas e com capacidade judiciária e o tribunal competente,

20º deve a presente acção ser julgada provada e procedente e os ora Autores declarado, para todos os efeitos legais, nomeadamente para a inscrição da titularidade junto da competente Conservatória do Registo Predial de Macau,

21º como os únicos e legítimos proprietários do imóvel actualmente com os n.ºs XXX e XXX da Travessa XXX, com 52 metros quadrados, por corresponder a área coberta,

22º acrescida de mais 10% dessa mesma área, ou seja 5.2 metros quadrados, nos termos do artigo 2º da Lei n.º 2/94/M conjugado com o artigo 5º da Lei de Terras (cfr. ainda nesse sentido, Vicente João Monteiro, Noções Elementares do Registo Predial de Macau, Edição da Direcção dos Serviços de Justiça, Dezembro, 1997”; (cfr., fls. 2 a 7).

*

Conclusos os autos ao Mmº Juiz do T.J.B., proferiu o mesmo o seguinte despacho:

“Vêm os autores intentar a presente acção ordinária contra C, D, E, F, Ministério Público e demais interessados incertos, pedindo que lhes seja reconhecido o direito de propriedade sobre os imóveis actualmente com os n.ºs XXX e XXX da Travessa XXX.

Salvo o devido respeito por opinião contrária, julgo que a acção não pode deixar de improceder ab initio, nos termos do art.º 394.º, n.º 1, alínea d) in fine do Código de Processo Civil de Macau, por ser evidente que a pretensão ou pedido formulado pelos autores não pode proceder.

Analizados os autos, não obstante invocaram os autores que os imóveis em causa integraram ou integram na propriedade privada (segundo a interpretação que fiz após a leitura do articulado), mas a verdade é que em conformidade com as certidões de registo predial juntas aos autos como documentos n.º 4 e 5, que fazem prova plena, tais imóveis são terrenos sujeitos ao regime de enfiteuse, isto é, trata-se duma situação de desmembramento do direito de propriedade em domínio directo e domínio útil, nos termos do art.º 1491.º, n.º 1 do Código Civil de 1966 revogado.

Por seu turno, segundo o art.º 7.º da Lei Básica da RAEM, prevê-se 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 de Região Administrativa Especial de Macau ... " .

Com a entrada em vigor da Lei Básica da RAEM, todos os terrenos passam a ser propriedade do Estado com excepção daqueles que se integraram e se integram na propriedade privada pertencente aos particulares, que continuam a ser objecto de protecção.

No presente caso, verifica-se que a RAEM é titular do domínio directo dos dois imóveis em causa, o que evidencia que os mesmos não são terrenos de propriedade privada, pelo que não resta outra solução senão julgar improcedente a acção.

*Face aos fundamentos acima expostos, decido já nesta fase processual, julgar improcedente a acção intentada pelos autores **A** e **B**.*

Custas pelos autores.

Registe e notifique"; (cfr., fls. 197 a 205).

Inconformados, os AA., recorreram, apresentando as seguintes conclusões:

"I. O presente Recurso tem como objecto o despacho de

indeferimento liminar proferido a fls 27 e 27v que decidiu julgar improcedente a acção intentada pelos Autores, ora Recorrentes, obstando assim à possibilidades de lhes ser reconhecido o direito de propriedade sobre os imóveis actualmente com o n.ºs XXX e XXX da Travessa XXX com fundamento em usucapião, nos termos em que melhor se encontram explicitados na sua petição inicial e que aqui se dá por inteiramente reproduzida para todos os legais efeitos;

- II. Os Recorrentes encontram-se na posse pública, continua, pacífica, e de boa fé há mais de 28 anos, com "animus rem sibi habendi" e sem oposição de ninguém, dos prédios;*
- III. A Lei não impede que a pretensão dos Recorrentes venha a proceder depois de provados os factos alegados;*
- IV. Os Recorrentes gozam, há mais de 28 anos, do domínio de facto sobre os prédios e actuam na convicção de exercer o direito de propriedade e promovendo o aproveitamento económico dos mesmos;*
- V. O artigo 7º da Lei Básica da RAEM impede a constituição de nova propriedade sobre TERRENOS depois da criação desta Região e nada mais;*

- VI. *O escopo do artigo 7º da Lei Básica não são os "prédios urbanos" mas unicamente os "Terrenos";*
- VII. *O nº 4 do artigo 5º da Lei das Terras não viola o disposto no artigo 7º da Lei Básica porque faz presumir o aforamento pela RAEM dos PRÉDIOS dos quais não consta qualquer título de aquisição ou registo deste ou prova do pagamento do foro o que não faz com que o possuidor há mais de 20 anos se tome proprietário do terreno;*
- VIII. *A Lei Básica não proíbe o reconhecimento do direito de propriedade sobre o domínio útil dos PRÉDIOS como se pretende;*
- IX. *O domínio útil dos prédios não está registado na Conservatória do Registo Predial mas isso não prejudica a pretensão dos Recorrentes;*
- X. *O sistema registral é meramente declarativo (nº 1 do artigo 4º do Código do Registo Predial);*
- XI. *O registo não é obrigatório, pelo que ninguém poderá ser prejudicado por não proceder ao registo de determinado bem prédio que lhe pertence;*
- XII. *O registo apenas constitui a base de legitimação do respectivo*

titular inscrito, no sentido de o habilitar a apresentar-se como único com legitimidade para intervir no comércio jurídico dispondo do imóvel. A legitimação tem como destinatários os terceiros;

- XIII. Admitir a usucapião do domínio útil sobre os prédios não implica a constituição de um novo direito real uma vez que esse direito já existe desde há mais de 28 anos;*
- XIV. A data do início da posse é que releva para efeitos de determinação do momento da aquisição do direito por via de usucapião (artigo 1242º, c) do Código Civil);*
- XV. O facto constitutivo do direito real não é a sentença, mas sim a posse por certo lapso de tempo;*
- XVI. A sentença reconhece um direito já existente na esfera jurídica dos ora Recorrentes;*
- XVII. A aquisição por usucapião é originária;*
- XVIII. O acto judicial pelo qual se procura o reconhecimento da aquisição originária da propriedade por via da usucapião tem eficácia retroactiva à data do início da posse;*
- XIX. Com a entrada em vigor da Lei Básica é ainda possível a usucapião do domínio útil de prédio urbano a que se refere o*

artigo 5º da Lei das Terras;

XX. A Lei fala em Terrenos e não Imóveis;

XXI. A Lei só dispõe para o futuro, e ainda que lhe seja atribuída eficácia retroactiva, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular;

XXII. O desmembramento da propriedade em dois domínios ocorreu antes da entrada em vigor da legislação magna da RAEM;

XXIII. Os prédios dos autos antes do estabelecimento da RAEM, já se encontravam legalmente reconhecidos como constituindo propriedade privada de particulares, ou seja, pertencente aos ora Recorrentes;

*XXIV. Os prédios estão inscritos na matriz predial em nome de **E** e **F**;*

XXV. O registo é anterior ao estabelecimento da RAEM o que possibilita aos Recorrentes, serem declarados, para todos os efeitos legais, únicos e legítimos proprietários do domínio útil dos prédios, facto que em nada contraria a Lei Básica uma vez que por via dos registos já o direito de propriedade do domínio útil foi reconhecido;

XXVI. O Território de Macau concedeu o domínio útil dos prédios aquiescendo ao desdobramento do direito real máximo, em dois domínios, entrando assim o domínio útil de tais prédios no comércio jurídico privado;

XXVII. Não admitir o reconhecimento de direitos reais já adquiridos por usucapião com fundamento em que essa aquisição vai contra o artigo 7º da Lei Básica é, subverter o espírito dessa Lei.”

A final, pedem “a revogação da decisão recorrida, devendo a mesma ser substituída por outra que determine o seguimento da causa nos termos e para os efeitos do nº 2 do artigo 395º do Código de Processo Civil”; (cfr., fls. 97 a 103).

*

Em resposta, afirma o Exmº Magistrado do Ministério Público que:

“1- Os imóveis em causa são terrenos sujeitos ao regime de enfiteuse, isto é, trata-se duma situação de desmembramento do direito de propriedade em domínio directo e domínio útil, nos termos do art. 1491º nº 1 do Código Civil de 1966

revogado.

- 2- *Dispõe o artº 7º da Lei Básica 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".*
- 3- *O prédio em causa não está reconhecido como propriedade privada.*
- 4- *É de acordo com a citada norma da Lei Básica, propriedade do Estado RAEM.*
- 5- *Tal norma "impede a limitação ou desdobramento do direito real máximo em que se traduz o direito de propriedade conferido, sem limitação, ao Estado, a partir de 20 de Dezembro de 1999".*
- 6- *O referido art. 7º da Lei Básica só permite o arrendamento ou concessão das terras pertencentes à Região Administrativa Especial de Macau.*
- 7- *Logo não é possível a aquisição, por usucapião do domínio útil de prédio propriedade do Estado.*

8- *Nesse sentido se pronunciou, por unanimidade, o TSI, no seu douto acórdão de 17 de Fevereiro de 2005 - Proc. n° 316/2004*"; (cfr., fls. 70 a 72).

*

Adequadamente processados os autos, e nada obstando, passa-se a decidir.

Fundamentação

2. Como se deixou relatado, pretendiam os AA. que por sentença fossem declarados “os únicos e legítimos proprietários” do imóvel identificado nos presentes autos.

Foi porém a petição inicial no âmbito da qual deduziram o supra referido pedido objecto de indeferimento liminar, já que, da análise pelo Mm° Juiz a quo empreendida, concluiu que “*a RAEM é titular do domínio directo dos dois imóveis em causa, o que evidencia que os*

mesmos não são terrenos de propriedade privada”.

Ora, à mesma conclusão chegamos nós face ao teor dos documentos (nº 4 e nº 5) pelos próprios AA. juntos com a petição inicial que apresentaram, pois que assim consta dos mesmos – certidões emitidas pela Conservatória do Registo Predial; a fls. 14 a 21 – onde se consigna que o domínio directo dos imóveis em questão pertence à RAEM.

Face a este facto que os próprios AA. não impugnam, há que dizer que o pedido pelo mesmos deduzido, (nos termos em que o foi), não podia ser acolhido.

De facto, e como pelo Vdº TUI já foi entendido:

“No dia 20 de Dezembro de 1999, entrou em vigor a Lei Básica.

Prescreve o artº 7º desta Lei:

“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."

Desta norma resulta que foi estabelecido pela Lei Básica o princípio de que a propriedade e a gestão dos solos e recursos naturais no âmbito da Região cabem respectivamente ao Estado e ao Governo da Região. No entanto, a fim de respeitar e proteger os poucos terrenos da propriedade privada já existentes em Macau, é admitida excepção a este princípio, isto é, continuar a reconhecer os direitos de propriedade privada de terrenos anteriormente existentes.

Há um requisito para a excepção, que consiste em que os terrenos de propriedade privada devem ser "reconhecidos, de acordo com a lei, antes do estabelecimento da RAEM."

Uma vez que após o estabelecimento da Região, todos os terrenos situados no âmbito territorial da Região são de propriedade do Estado, excepto os que foram reconhecidos como propriedade privada nos termos da lei antes do estabelecimento da Região. Em consequência, não

é possível constituir nova propriedade privada de nos terrenos depois da criação da Região, sob pena de violar a disposição do artº 7º da Lei Básica”; (cfr., Ac. do TUI de 05.07.2006, Proc. nº 32/2005).

Porém, deveria o Mmº Juiz indeferir liminarmente (toda) a petição inicial, sem que outra solução tivesse ?

Vejamos.

Como sabido é, (e no despacho recorrido também se consignou), o direito de propriedade pode desdobrar-se em “domínio directo” e “domínio útil”.

No que toca ao “domínio directo” dos imóveis em questão, e tendo presente o que até aqui se expôs, afigura-se-nos claro que outra solução não tinha o Mmº Juiz a quo, nada pois havendo a censurar.

E quanto ao “domínio útil”?

Ora, no aspecto em questão, outra nos parece que devia ser a

solução.

Antes de mais, há que consignar que o entendimento quanto à possibilidade de usucapião do “domínio útil” de um imóvel como o dos autos, que tudo indica tenha sido concedido a particulares – refira-se que na mencionada certidão consta a referência a uma “escritura de 20.01.1894 da Repartição da Fazenda Provincial” – não é pacífico e unânime, havendo pois quem o considere de todo inviável, e outros, que assim não deva ser; (cfr., v.g., o Ac. deste T.S.I. de 13.07.2006, Proc. nº 279/2006; de 15.02.2007, Proc. nº 422/2006 e de 03.07.2007, Proc. nº 18/2007).

Aliás, e se bem ajuizamos, também no referido Ac. do Vdº T.U.I. se admite a usucapião do domínio útil, nele se tendo consignado expressamente que “o domínio útil só constitui a exceção prevista no artº 7º 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”.

Nestes termos, certo sendo que “a sentença não pode condenar em

quantidade superior ou em objecto diverso do que se pedir”, (cfr., artº 564º nº 1 do C.P.C.M.), nada impedindo porém que perante um pedido como o deduzido pelos AA., fosse o mesmo apenas em parte acolhido, declarando-se os mesmos (caso assim se venha a entender), titulares do domínio útil dos imóveis em questão, e sendo também o indeferimento liminar por evidente improcedência da pretensão apresentada um indeferimento baseado em razões de fundo, (mérito da pretensão), cremos pois que não é de proferir tal decisão quando a questão em causa – como “in casu” sucede – tenha “soluções controvertidas”; (neste sentido, cfr., v.g., o Ac. deste T.S.I. de 03.02.2005, Proc. nº 10/2005).

Com o exposto, chega-se à decisão a proferir, pois que, face à situação dos autos, afigura-se-nos que em vez do despacho proferido, devia antes o Mmº Juiz indeferir liminarmente o pedido tão só na parte em que se pedia a declaração de titularidade do “domínio directo” do imóvel em questão, prosseguindo-se com os autos para posterior decisão sobre o domínio útil do mesmo.

Decisão

3. Nos termos expendidos, em conferência, acordam revogar o despacho recorrido para que em sua substituição, e outro motivo não obstando, seja proferida decisão em conformidade com o atrás consignado.

Custas pelos Recorrentes AA. na proporção do seu decaimento.

Macau, aos 20 de Setembro de 2007

José M. Dias Azedo

Chan Kuong Seng

Lai Kin Hong