

Processo nº 113/2008

(Autos de recurso em matéria civil)

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

Relatório

1. A (XXX) e B (XXX), propuseram acção declarativa com processo ordinário contra C, MINISTÉRIO PÚBLICO e INTERESSADOS INCERTOS, pedindo, a final que fossem declarados “*para todos os efeitos legais, nomeadamente para o registo junto da competente Conservatória do Registo Predial de Macau, (...) os únicos e legítimos proprietários da parcela A, com 240 metros quadrados, por corresponder a área coberta, do imóvel (...) identificado, acrescida de mais 10% dessa mesma área, ou seja 24 metros quadrados, nos termos do artigo 2º da Lei nº 2/94/M conjugado com o artigo 5º da Lei de Terras (...)*”; (cfr., fls.

2 a 8).

*

O processo seguiu os seus termos, e, oportunamente, proferiu o Mmº Juiz Presidente do Tribunal Colectivo sentença julgando “improcedente o pedido dos Autores, dele absolvendo-se os Réus”; (cfr., fl. 100 a 100-v).

*

Inconformados, os AA. recorreram para, nas alegações que apresentaram, concluir como segue:

- “1. *O presente recurso vem interposto da douta sentença do Tribunal Judicial de Base, que decidiu julgar improcedente a acção ordinária movida pelos ora Recorrentes e que, consequentemente, absolveu os réus do pedido.*
2. *Salvo o devido respeito por opinião contrária, não andou bem o Tribunal a quo ao decidir desta forma.*
3. *Os Recorrentes moveram uma acção ordinária junto do Tribunal*

Judicial de Base onde a final pediam que fossem considerados únicos e legítimos proprietários da parcela A, com 240 metros quadrados, por corresponder a área coberta, do imóvel melhor identificado nos autos, acrescida de mais 10% dessa mesma área, ou seja mais 24 metros quadrados, nos termos do artigo 2º da Lei nº 2/94/M conjugado com o artigo 5º da Lei de Terras.

- 4. Produzida a prova ficaram provados todos os factos pertinentes para o reconhecimento do direito de titularidade do imóvel em causa, tais sejam a posse pública, pacífica e de boa fé.*
- 5. De boa-fé porque estão e sempre estiveram convictos de terem uma posse titulada, resultante da compra do referido imóvel por um escrito particular.*
- 6. Posse pacífica na medida em que foram investidos no imóvel dos autos sem violência, nos termos do artigo 1184º do Código Civil, para além de ser pública, porquanto foi sempre exercida por forma a poder, como foi e é, conhecida por todos os interessados, incluindo o Governo de Macau e os herdeiros da titular inscrito.*
- 7. A posse é concebida, na acepção rigorosa da lei civil (artigos 1175º e 1177º, a contrário do CC), como o poder de facto que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao*

exercício do direito de propriedade ou de outro direito real.

8. *Daí que quer o Código Civil Português, quer o diploma semelhante de Macau, acolheram claramente a concepção subjectiva da posse, que requer o animus possidendi. .*
9. *Os factos alegados são, de per si, totalmente idóneos para preencher por completo os elementos da posse, porquanto uns, resultantes do gozo do direito e diário sobre a utilidade do imóvel preenchem o corpus, enquanto o animus possidendi, como elemento subjectivo, se estriba na convicção de se ter efectivamente adquirido o direito de propriedade através do escrito particular assinado em 1982.*
10. *Dos factos provados não se percebe o raciocínio desenvolvido pelo Ex.mo Senhor Juiz a quo, quer pelas contradições constantes da decisão e quer pela má subsunção dos factos ao direito.*
11. *Não se percebe pois dos documentos juntos aos autos, resulta que o imóvel em causa teve em tempos os números 12 da Rua Marginal do Canal das Hortas e 5 da Travessa do Canal das Hortas, sendo que ficou provado que um dos proprietários deste imóvel arrendou, parte do mesmo ao Senhor **D**, para aí instalar um estabelecimento.*
12. *Por outro lado, do extracto da certidão do Registo Predial resulta*

que o imóvel em causa encontra-se registado na Conservatória em nome da primeira Ré.

- 13. E o que se peticionou não foi mais do que a usucapião do imóvel edificado sobre o terreno, pelo que não se compreende as questões suscitadas em sede de sentença final.*
- 14. Quer a Lei de Terras, quer a legislação avulsa permite a usucapião dos imóveis nesta condição, limitando-o a área coberta acrescida de mais 10% dessa mesma área.*
- 15. A usucapião é um dos modos de aquisição do direito de propriedade, nos termos e para os efeitos dos artigos 1212º e 1241º, do Código Civil, concorrendo no caso vertente os requisitos legalmente exigidos para o efeito (cfr. artigos 1184º a 1186º do referido Código).*
- 16. A posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo - in casu 25 anos - faculta aos possuidores, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação, constituindo esta forma de aquisição - a usucapião - uma das formas de constituição definitiva do direito de propriedade, já que o artigo 1193º do Código Civil estabelece uma presunção da titularidade do direito a favor do seu*

possuidor.

- 17. No caso sub judice, conforme ficou provado, os Recorrentes adquiriram o referido imóvel do titular inscrito junto da Conservatória do Registo Predial, que por sua vez o adquirira em regime de arrendamento, por escritura pública outorgada no dia 21 de Outubro de 1940, junto da então Repartição Central dos Serviços de Fazenda e lavrada a fls. 79 do livro 74.*
- 18. O que afasta, desde logo, a presunção legal constante da parte final da norma do artigo 1193º do Código Civil, até porque o direito resultante da concessão por arrendamento abrange poderes de construção ou transformação, sendo que as construções efectuadas se mantêm na propriedade do concessionário.*
- 19. Nos termos do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro, mormente dos seus artigos 1º e 2º, a propriedade das construções efectuadas sobre o terreno concedido por arrendamento é susceptível de transmissão, designadamente no regime de propriedade horizontal, desde que observados os condicionalismos da Lei de Terras.*
- 20. Sendo transmissíveis, por maioria de razão poderão ser adquiridas*

por usucapião, a partir do momento que se encontram preenchidos todos os requisitos legais constantes da Lei Civil.

21. *O imóvel dos autos se encontra em condições de ser adquirido por usucapião, nos termos constantes da Lei em vigor reforçada pela posição assumida quer pela doutrina e quer pelas mais recentes jurisprudências sobre a matéria.*

O Registo é uma presunção legal de veracidade no sentido de que o direito existe na exacta medida em que se encontra registada.”

Pedem, assim que “seja revogada a sentença ora colocada em crise e conseqüentemente sejam os mesmos considerados únicos e legítimos proprietários da parcela A, com 240 metros quadrados, por corresponder a área coberta, do imóvel melhor identificado nos autos, acrescida de mais 10% dessa mesma área, ou seja mais 24 metros quadrados, nos termos do artigo 2º da Lei nº 2/94/M conjugado com o artigo 5º da Lei de Terras. ”; (cfr., 107 a 121).

*

Em Resposta, pugna o Exmº Magistrado do Ministério Público

pela improcedência do recurso; (cfr., fls. 125 a 126).

*

Passa-se a decidir.

Fundamentação

Dos factos

2. Vem dados como provados os factos seguintes:

- “– O imóvel, sito junto à Rua XXX e Travessa XXX (antigo prédio n° XXX da Rua XXX e n° XXX da Travessa XXX), em Macau, RAEM (facto do artigo 1°).
- Inscrito na matriz predial da freguesia de XXX sob o n° XXX, com o valor matricial de MOP\$7,560.00 - descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n° XXX do Livro B-XXX (doc. 1 e 2, que se juntam e a semelhança das restantes se dão por inteiramente reproduzido), se encontra registado em nome de C, ora 1ª Ré, pela inscrição n° XXX do Livro F6, em virtude de lhe ter sido concedido

por arrendamento, pelo prazo de 50 anos a contar de 21 de Outubro de 1940, conforme escritura da Repartição Central dos Serviços de Fazenda, outorgada em 21 de Outubro de 1940 e lavrada a fls. 79 do Livro 74 (facto dos artigos 2º e 3º).

- Sendo composto pelas parcelas A e B, respectivamente com a área de 240 e 214 metros quadrados, confrontando à Norte com Viela sem designação, Sul com a Rua XXX, este com Travessa XXX e Oeste com a Rua XXX nºs XXX, Avenida XXX nºs XXX e Rua Norte do XXX nºs XXX (nº XXX) (doc. nº 3) (facto do artigo 4º).*
- O Autor A adquiriu, em meados de 1982, por escrito particular, a Senhora C, o referido imóvel (facto do artigo 6º).*
- Pelo preço de HKD\$2,600,000.00 (dois milhões e seiscentos mil dólares de Hong Kong), tendo recebido da mesma a respectiva quitação (facto do artigo 7º).*
- 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 (facto do artigo 8º).*
- Sendo certo que desde a aquisição do referido imóvel ninguém reivindicou a titularidade do bem em causa (facto do artigo 9º).*
- Como também arrendou, em finais de 1982, parte daquele imóvel*

- ao Sr. D para aí instalar um estabelecimento (facto do artigo 12º).*
- Fez no referido imóvel as obras de manutenção e reparação que foram sendo necessárias (facto do artigo 13º).*
 - E nunca pagou rendas a quem quer que seja nem ninguém as exigiu ou reclamou (facto do artigo 14º).”; (cfr., fls. 96-v a 97-v).*

Do direiro

3. Inconformados com a decisão proferida pelo Mmº Juiz do T.J.B., vem os AA. da mesma recorrer para este T.S.I., alegando e concluindo como atrás se deixou transcrito.

Cremos que útil e adequado é antes de mais relembrar o pedido que os mesmos AA. deduziram na sua petição inicial.

E, tal como se deixou relatado, pretendiam os mesmos AA. que o Tribunal os declarasse “*os únicos e legítimos proprietários da parcela A, com 240 metros quadrados, por corresponder a área coberta, do imóvel (...) identificado, acrescida de mais 10% dessa mesma área, ou seja 24 metros quadrados, nos termos do artigo 2º da Lei nº 2/94/M conjugado*

com o artigo 5º da Lei de Terras (...)”.

Ora, tal pretensão, como infra se verá, não pode – face à factualidade dada como provada – proceder, necessário não nos parecendo grandes elaborações para assim de concluir.

Vejamos.

A matéria da aquisição do direito da propriedade de imóveis em Macau – após 1999 – foi tratada em douto Acórdão do V^{do} T.U.I. de 05.07.2006, tirado no Processo nº 32/2005, nele se tendo expressamente consignado que:

“Está consagrado no art.º 7.º da Lei Básica o princípio de que a propriedade e a gestão dos solos e recursos naturais no âmbito da RAEM cabem, respectivamente, ao Estado e ao Governo da Região, e admite, ao mesmo tempo, os direitos de propriedade privada de terrenos reconhecidos legalmente antes do estabelecimento da Região.

Não é possível constituir nova propriedade privada de terrenos depois da criação da Região.

Se a acção de reconhecimento do direito de propriedade sobre

terrenos fosse proposta por interessados apenas depois do estabelecimento da Região, os seus pedidos estariam manifestamente em desconformidade com o art.º 7.º da Lei Básica, por força do qual todos os terrenos não reconhecidos como de propriedade privada até ao estabelecimento da Região passam, a partir deste, a integrar na propriedade do Estado.

Mesmo que a acção tenha sido instaurada antes do estabelecimento da Região, os referidos pedidos também não podem proceder se não houver sentença transitada até ao momento do estabelecimento da Região, pois os pedidos de interessados violam a disposição do art.º 7.º da Lei Básica.

Os tribunais não podem proferir sentença de reconhecimento do direito de propriedade privada sobre os terrenos, em desobediência ao disposto no art.º 7.º da Lei Básica, após o estabelecimento da Região, ou seja, a partir da entrada em vigor da Lei Básica.

Do mesmo modo, na concessão por aforamento e na enfiteuse, o domínio útil, embora não seja uma propriedade plena, torna-se, de facto, uma forma de possuir terrenos da Região por particulares, atendendo às suas características e ao 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.

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.”

Mostrando-se-nos correcto o assim afirmado, e não estando o imóvel aqui em causa e cujo direito de propriedade reivindicam os ora recorrentes, legalmente reconhecido como “propriedade privada”, pouco há a dizer para se constatar que não podia o pedido deduzido – e reafirmado em sede do presente recurso – proceder.

De facto, a factualidade dada como provada dá-nos conta que o imóvel em causa se encontra registado em nome de C, 1º R, pela inscrição nº XXX do Livro F6, em virtude de lhe ter sido – saliente-se – “concedido por arrendamento”, pelo prazo de 50 anos, a contar de 21 de Outubro de 1940, conforme escritura da – então – Repartição Central dos Serviços da Fazenda outorgada em 21 de Outubro de 1940.

Tal realidade implica a constatação de que o dito imóvel pertence – em toda a sua extensão – à Região Administrativa Especial de Macau, (já que com a “concessão por arrendamento” não se transfere o direito de propriedade sobre o bem dado de arrendamento), o que, em conformidade com a doutrina do atrás citado Acórdão do V^{do} T.U.I., inviabiliza, irremediavelmente, a pretensão dos ora recorrentes em serem declarados seus “únicos e legítimos proprietários”.

Dest’arte, e sem necessidade de mais alongadas considerações, confirma-se a decisão recorrida.

Decisão

4. Nos termos e fundamentos expostos, acordam negar provimento ao recurso.

Custas pelos recorrentes.

Macau, aos 12 de Março de 2009

José M. Dias Azedo

Chan Kuong Seng

(na esteira da tese veiculada na comunicação “A Propriedade

e as Terras no contexto da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau”, de 27/3/1998, publicada no Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, Ano III, n.º 7, 1999, págs. 155 e seguintes, e também nos acórdãos deste T.S.I., por mim relatados, em 15/2/2007 para o processo n.º 422/2006, em 3/5/2007 para o processo n.º 18/2007, e em 10/5/2007 para o recurso n.º 90/2007).

Lai Kin Hong