

Processo n.º 136/2002

Data do acórdão: 2004-04-22

(Recurso civil)

Assunto:

- art.º 631.º, n.º 5, do Código de Processo Civil de Macau

S U M Á R I O

Quando a tese alegada pela recorrente para rogar o provimento da sua pretensão já se encontra cabal e suficientemente rebatida e contrariada pela fundamentação da sentença impugnada, o Tribunal de Segunda Instância pode limitar-se a aderir à mesma fundamentação como solução concreta do recurso no sentido da sua improcedência, nos termos nomeadamente permitidos pelo art.º 631.º, n.º 5, do Código de Processo Civil de Macau.

O relator,

Chan Kuong Seng

Processo n.º 136/2002

(Recurso civil)

Recorrente (2.^a Ré): Companhia de Investimento Predial (A), Limitada

Recorrida (Autora): Associação de Piedade e de Beneficência “B”

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

1. A Companhia de Investimento Predial (A), Limitada, como 2.^a Ré já melhor identificada nos autos de acção ordinária n.º 83/1999 da 5.^a Secção do anterior Tribunal de Competência Genérica de Macau, e hoje afecta ao 5.º Juízo do actual Tribunal Judicial de Base, nomeadamente contra ela movida pela Associação de Piedade e de Beneficência “B”, também já aí melhor identificada, veio recorrer ordinariamente para este Tribunal de Segunda Instância (TSI), da seguinte sentença final proferida a fls. 462 a 479v dos mesmos autos, na parte em que se declarou, em procedência parcial da acção, a referida Autora como dona e legítima

titular do direito de propriedade do prédio sito em Macau, na Rua da XX, n.º 16 (no local, n.º 14), descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 7572, com todas as consequências legais:

<<I - RELATÓRIO

ASSOCIAÇÃO DE PIEDADE E DE BENEFICIÊNCIA DENOMINADA “B”, também conhecida por “B*”, e ainda entre os portugueses por “**PAGODE B**”, com sede no pagode “B”, também conhecido por “B*”, sito em Macau, na Estrada XX, e ora representada pejo seu Presidente, (C), vem instaurar a presente

ACÇÃO DECLARATIVA DE AQUISIÇÃO, POR USUCPAIÃO, com processo ordinário contra:

1. **(D)**, com última morada conhecida em Macau, na Rua da XX, n.º. 14;
2. **COMPANHIA DE INVESTIMENTO PREDIAL (A), LIMITADA**, com sede em Macau, na Avenida Sidónio Pais, n.º.x;
3. **(E)**, casado, com última morada conhecida em Macau, na Rua Almirante Costa Cabral, n.º.x;
4. **(F) CONSTRUÇÃO DE BARCOS CHINESES**, com sede em Macau, na Rua da XX, n.º.18;
5. **(G)**, casada e residente em Macau., na Rua Sacadura Cabral, n.º.x, xº andar “R”;
6. **(H)**, residente em Macau, na Rua Manuel de Arriaga, n.º.x, xº andar “G”;
7. **(I)**, residente em Macau, na Rua Manuel de Arriaga, n.º.x, xº andar “G”;
8. **INTERESSADOS INCERTOS**, e
9. **MINISTÉRIO PÚBLICO**

Alegando, fundamentalmente e em síntese:

Os prédios sitos na Rua da XX, n.ºs 14, 16 e 18 e descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau, encontram-se inscritos respectivamente, o 1.º a favor de (D), o 2.º, sucessivamente, a favor de (J), já falecida, (G), (H) e (I) e Companhia de Investimento Predial (A), Limitada, o 3.º, a favor de (E) e na Direcção dos Serviços de Finanças de Macau, sob o artigo n.º 31490-00, a favor do "(F) Construção de Barcos Chineses".

Porém, há mais de 49 anos, que o possuidor dos supra referidos prédios, é outra pessoa.

Em data que não sabe precisar, mas anterior ao ano de 1950, por caridade e beneficência para com a A., (D), (J) e (E) , os então titulares inscritos, respectivamente, dos prédios sitos na Rua da XX, n.º 14, 16 e 18, doaram os seus direitos á ora A., prestigiada instituição de benemerência do Território, que tem por fim venerar o Buda, exercer o seu culto, estabelecer escolas gratuitas para os pobres e praticar outros actos de beneficência.

No tempo da guerra sino-japonesa, que coincidiu com o período da 2.º Guerra-Mundial, foram inúmeras e frequentes as doações de móveis, e sobretudo de imóveis, á ora A., por parte, principalmente, de particulares, como expressão da sua devoção e veneração para com o Buda.

Todavia, nunca aquelas doações chegaram a ser reduzidas a escrito ou a escritura pública.

Não obstante, desde então que, a ora A., passou a possuir aqueles prédios, de forma pública, pacífica e de boa fé,

Perante todos se comportando como única e legítima titular da propriedade dos mesmos.

Dando-os, inclusivé, de arrendamento.

A A. arrendou a (K), o prédio sito na o Rua da XX, nº 14, mediante o pagamento de uma única renda anual, de MOP\$35.00 .

Em finais de 1950, (K), desistiu do mencionado arrendamento, devolvendo á A. a posse dos referidos prédios.

Após o que, o (F) Construção de Barcos Chineses, também conhecido por Associação de Fabricação de Barcos “L” , requereu á A. autorização para ocupar o mencionado prédio, como espaço de recreio dos alunos da Escola.

Na verdade, aquela Associação já ocupava, com autorização da ora A., os prédios sitos na Rua da XX, nº 16 e 18, mediante o pagamento da respectiva renda, desde data que não sabe precisar, mas anterior a 1950.

Tendo, então, aí instalado, uma Escola dos Irmãos e Filhos da Associação de Fabricação de Barcos "L".

A qual, todavia, encerrou há, aproximadamente, 10 anos atrás.

Ocupação essa, na qual a A. imediatamente consentiu.

Desconhece-se, porém, o valor da renda de então, porquanto, os respectivos recibos, entretanto, se perderam.

Mas, a verdade é que, desde aquela data que, aquele (F) ou Associação, arrenda á A. os mencionados prédios, sitos na Rua da XX, nºs 14 a 18.

Actualmente, como espaço de convívio para os seus associados.

Mediante o pagamento, periódico e atempado, da respectiva renda, anual.

No valor de MOP\$30.00 (Trinta patacas).

Ainda hoje a A. arrenda os prédios sitos em Macau, na Rua da XX n° 14, 16 e 18, recebendo a respectiva renda.

Exercendo, desse modo, a sua posse sobre os referidos prédios, como se de dona e legítima titular do direito de propriedade daqueles prédios se tratasse.

Desde, há pelo menos, 49 anos.

De forma pública, pacífica, ininterrupta e de boa fé.

Sem que a tal pessoa alguma se oponha.

Sendo por todos reconhecida como dona e legítima titular do direito de propriedade daqueles prédios.

Em 1950, a titular inscrita do prédio n° 16, (J), doou-o à ora A., ausentando-se, então, para a República Popular da China.

E, tanto assim é que, (G), uma vez adquirido o direito de propriedade do mesmo, por sucessão hereditária, conforme inscrição na Conservatória do Registo Predial de Macau, n° 118.680, a fls. 92, do Livro G, datada de 12/07/91, nunca o reivindicou á ora A.

E, mau grado a transmissão verificada em 1991, a favor de (G), é a A. quem, desde, pelo menos. 1950, continua a exercer, sobre o referido prédio, os actos correspondentes ao exercício do direito de propriedade, nomeadamente, dando-o de arrendamento, na presença de todos e sem oposição de quem quer que seja.

Sendo, assim, nula, a aquisição derivada da partilha, por ter sido transmitida coisa alheia e, conseqüentemente, ineficaz, em relação á ora A que, naquela data,

havia já adquirido o direito de propriedade do prédio sito na Rua da XX, n° 16, por usucapião.

Pelo que, é igualmente nula, a respectiva escritura pública de compra e venda, outorgada em 27/11/91, uma vez que, por meio daquela, se transmitiu coisa alheia e, conseqüentemente, ineficaz, relativamente á A.

E, por último, também a ora 2º Ré, até à presente data, não só nunca comunicou á A. que era titular, inscrita, do respectivo direito de propriedade, como nunca reivindicou daquela, a propriedade ou a posse do referido imóvel.

Ou seja, aquando da aquisição do respectivo direito de propriedade, também, a 2º Ré, sabia, que o respectivo direito, pertencia, outrossim, á A, que, desde há longa data vinha ocupando e usando, exclusivamente e em nome próprio, o mencionado prédio.

Aliás, a A. só tomou conhecimento das supra referidas transmissões, quando se propôs instaurar a presente acção.

Pelo exposto, também a escritura pública de compra e venda, outorgada em 11/03/98, no Cartório Notarial da Notária Privada, (M), é nula, porque alheio o prédio que, a mesmo, por esse meio, transmitiu á ora 2º Ré e, logo, também ela ineficaz, relativamente, á A.

Por outro lado, atentas as confrontações descritas, aquando da descrição inicial de cada um dos prédios, ora em apreço, na Conservatória do Registo Predial de Macau, a Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro de Macau, certificou, em 22/01/99 e 19/03/99 , que, o prédio que ostenta no local o n° 14, corresponde, outrossim, ao prédio inscrito naquela Conservatória, com o n° 16.

Sendo que o prédio que ostenta no local. o n° 16. corresponde, outrossim, ao prédio inscrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, com o n° 18,

Finalmente, o prédio que ostenta no local. o n° 18, corresponde, outrossim, ao prédio n° 20, cuja descrição se encontra omissa, quer na Conservatória do Registo Predial de Macau, quer na matriz.

Estão, assim, reunidos os pressupostos que permitem, à A, adquirir, também por usucapião, o domínio útil dos três referidos prédios.

Conclui, pedindo que a presente acção seja considerada procedente, por provada e, conseqüentemente:

Seja a A. declarada dona e legítima titular do direito de propriedade dos prédios sitos em Macau, na Rua da XX n° 14 16 e 18, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau., sob o n° 5813, a fls. 183v, do Livro B23, n° 7572, a fls. 59-v, do Livro 8-25, e n° 10487, a fls. 83, do Livro B28, respectivamente, com todas as consequências legais, nomeadamente, para efeitos de registo de aquisição, na referida Conservatória;

Ou, subsidiariamente, caso se venha a provar que, de facto, os prédios que ostentam no local, os n° 14 e 16, correspondem, outrossim, aos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob os n° 7572, a fls. 59-v, do Livro B-25, e n° 10487, a fls. 83, do Livro B28, respectivamente, e que o prédio que ostenta no local o n° 18, corresponde, afinal, ao prédio n° 20, omissa naquela Conservatória, deverá, outrossim:

- Ser a A. declarada dona e legítima titular do direito de propriedade dos prédios sitos em Macau na Rua da XX, nºs 16 (no local, nº 14) e 18 (no local nº 16), descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob os n° 7572, a fls.

59-v, do Livro B-25 e n° 10487, a fls. 83, do Livro B28, respectivamente, com todas as consequências legais, nomeadamente, para efeitos de registo de aquisição, na referida Conservatória, e efeitos de alteração da numeração no local, por parte do Leal Senado de Macau;

- Ser a A. declarada dona e legítima titular do domínio útil do prédio sito na Rua da XX. n° 20 (no local. n° 18), com todas as consequências legais, nomeadamente, para efeitos de descrição e registo a seu favor, na Conservatória do Registo Predial de Macau;

Ser declarada a ineficácia jurídica, em relação à A :

- Da aquisição, por meio de partilha, do direito de propriedade do prédio sito na Rua da XX, n° 16, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n° 7572, a fls. a fls. 59-v, do Livro B-25, por (G), conforme inscrição n° 118 680, a fls. 92, do Livro G, daquela Conservatória;

- Da aquisição, por escritura pública de compra e venda, do direito de propriedade do prédio sito na Rua da XX, n° 16, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n° 7572, a fls. 59-v, do Livro B-25, por (H) e (I), conforme inscrição n° 121 817, a fls. 62, do Livro G-125;

- Da aquisição, por escritura pública de compra e venda, do direito de propriedade do prédio sito na Rua da XX, n° 16, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n° 7572, a fls. 59-v, do Livro B25, pela COMPANHIA DE INVESTIMENTO PREDIAL (A), LIMITADA, conforme inscrição n° 1149G, do Livro G;

E, conseqüentemente, ser declarado o cancelamento do registo de cada uma das supra referidas transmissões, na Conservatória do Registo Predial de Macau;

Por último, deve ser determinada a anexação dos prédios nos 16 e 18 (conforme numeração no local) da Rua da XX, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau, nos termos supra referenciados, passando aqueles a constituir um só prédio com a área de 154 m²;

A Associação (X) de Macau, contesta, alegando, em síntese:

As alegadas doações não foram reduzidas a escrito.

Impugna os actos de posse invocados pela A. e os referidos arrendamentos.

A R. ocupa os referidos prédios desde que foi formado o (F), em 1946, tomando conta do templo aí existente, tendo aí construído e explorado uma escola e um espaço de recreio e desporto, fazendo os três prédios parte do mesmo conjunto, colocado pela Associação (ou (F)) à disposição dos seus associados e dos mais necessitados. Mas já não é verdade que tenha pedido qualquer autorização à A. para ocupar os referidos prédios e aí prosseguir a sua finalidade estatutária, como não é verdade que tenha pago qualquer renda à A. .

Basta atentar nos documentos juntos sob os n.ºs 12 a 21 da p.i. para concluir que aí nada se diz relativamente ao pagamento de rendas de quaisquer prédios, sendo antes um simples recibo onde consta que a R. pagou uma determinada quantia, em determinada data, à A., sem menção da motivo do pagamento. Quanto à verdadeira razão de ser desses pagamentos, tais são apenas doações feitas pela R. à A, como as doações que habitualmente são feitas aos templos.

O prédio nº 18 da Rua da XX, foi doado em 1945 ao (F) Construção de Barcos Chineses (nome por que então era conhecida a R.), por (E), o qual, por sua vez, o adquirira em 1935, por escritura, a Carlos Augusto José da Luz, descrevendo-se então o prédio como *'prédio Número DEZOITO da RUA DA XX, com porta de serventia Número vinte para a mesma rua, descrito na Conservatória do Registo Predial desta Comarca sob o número DEZ MIL QUATROCENTOS OITENTA E SETE a folhas oitenta e três do livro B vinte e oito, e inscrito a seu favor pela inscrição Numero vinte mil e trinta e um a folhas cinquenta e uma do livro G dezasseis'*. O mesmo (E) viria, posteriormente, em 1957, mediante escritura, a vender o mesmo prédio ao (F) Construção de Barcos Chineses, tendo esse prédio sido provisoriamente inscrito em 19.07.1957 a favor da R (ou do (F)), mediante a inscrição na 29.741, a fls. 83 do Libro B28.

Relativamente a esse prédio a R. já desde os anos 50 suportava os encargos com electricidade.

Conclui, pela improcedência da acção.

A C^a de Investimento Predial (A) lda, contesta, alegando, em síntese:

Por escritura pública datada de 11.3.1998, lavrada a tps. 43 e ss. do livro de notas para escrituras diversas nº 91 do Cartório da Notária Privada (M), a ora 2a Ré comprou, pelo preço de MOP\$ 515.000,00, *"livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto, o prédio urbano (...) inscrito na matriz predial sob o artigo 71114, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº 7572, a fls. 59 verso do livro 8-25, freguesia de Santo António"* uunta, como Doc. 1, cópia autenticada da referida escritura; realçado nosso).

Nos termos da referida descrição predial n.º 7572, o prédio adquirido pela 2ª Ré, trata-se do *"prédio n.º 16 da Rua da XX, freguesia de Santo António, confronta do N. com a Rua da XX; S. com a Rua do Y; L. com o n.º 14; e O. com o n.º 18"*.

Este mesmo prédio corresponde à parcela designada por "A2", com área de 85m², a que se refere a Planta Cadastral 39/99, emitida em 22.3.1999, tudo conforme devidamente certificado pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, nos termos do Doc. 26 da petição inicial e de acordo com a referida planta, aquele prédio está localizado no fim da Rua do Y, onde a mesma cruza com a Rua da XX.

Sucede que o prédio adquirido pela 2ª Ré e a que se refere a escritura junta como Doc. 1, ostenta no local, como número de polícia, o n.º 14.

Impugna o acto de posse traduzido no arrendamento alegado pela A. relativamente ao prédio sito no n.º 14, não existindo qualquer documento escrito que titula aquele contrato.

Se na realidade tivesse havido alguma doação da dita (J) a favor da Autora, as partes não deixariam de ter titulado por escrito o contrato. No que respeita à pessoa de (J), conforme resulta da referida inscrição predial n.º 12.320, a mesma era residente em Macau.

Não é verdade que o prédio descrito sob o n.º 7572 tenha alguma vez sido doado à Autora.

Pelo menos desde a data da referida partilha que a 5ª Ré passou a considerar-se proprietária do referido prédio, actuando enquanto tal. Com efeito, passou a deslocar-se frequentemente ao local que visitava para verificar se estava tudo em ordem.

E quanto ao facto da 5a Ré "não ter reivindicado à ora A." o direito de propriedade, longe de demonstrar qualquer posse da Autora, revela acima de tudo que a mesma se considerava a única e legítima proprietária do terreno, não sentindo necessidade de o reivindicar de quem quer que fosse.

E tanto assim é que, por escritura pública datada de 27.11.1991, a 5a Ré, vendeu o mesmo prédio aos ora 6º e 7º Réus, conforme inscrição 121.817 a tis. 62 do livro G-125 da Conservatória do Registo Predial de Macau. O que se diz a respeito da 5a Ré vale igualmente para os 6º e 7º Réus, que após a celebração da referida escritura pública, passaram a agir na convicção de serem proprietários do prédio que passaram a visitar regularmente.

Aliás, foi na qualidade de proprietários e no pleno exercício dos seus direitos, que transmitiram o prédio a favor da 2a Ré, numa manifestação inequívoca da sua posse.

Por fim, desde a transmissão a favor da 2a Ré, conforme escritura pública de 11.3.1998, passou esta, na qualidade de proprietária, e com exclusão de outrem, a deslocar-se frequentemente ao prédio e, bem assim, a suportar todos os encargos que o mesmo importa, nomeadamente pagando a contribuição predial, os quais embora se encontrem emitidos em nome do anterior proprietário, foram liquidados pela 2a Ré.

A respectiva transmissão a favor da 5a Ré é totalmente válida e eficaz, pois verificou-se na sequência da morte da sua antiga proprietária (J), conforme reconhecido por sentença judicial, proferida nos autos de Inventário nº 2/91.

É também válida a transmissão posteriormente operada a favor da 2a Ré, titulada por escritura pública.

Também a 2ª Ré não conhecia nem podia conhecer a alegada posse da Aurora; conforme se referiu, o imóvel há muito que se encontrava devoluto, não havendo qualquer manifestação aparente da posse da Autora.

Conclui, pela improcedência da acção no que respeita ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 7572, a fls 59v do liv B-25.

Mantendo-se os pressupostos processuais fixados a fls 288, procedeu-se a julgamento com observância do devido formalismo, tendo sido fixada a matéria controvertida nos termos do acórdão de fls 439 e segs.

Foram proferidas pelas partes pertinentes alegações de direito.

II - FACTOS

Vêm provados os seguintes factos:

1. O prédio urbano que se encontra descrito na Conservatória do Registo predial de Macau sob o n.º. 5813 a fls. 183-v do Livro B23 localiza-se, nos termos da mesma descrição, na Rua da XX n.º. 14.

2. Tendo sido, em 16 de Abril de 1902, inscrita a sua aquisição, a favor de (D), ora 1º Réu, conforme inscrição n.º 958, a fls. 128, do Livro G2.

3. Prédio este omissa na matriz.

4. Mas, cujo valor, indicado na Conservatória do Registo predial de Macau, é o de MOP\$270.00 (Duzentas e setenta patacas).

5. O prédio urbano que se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 7572 a fls. 59-v do Livro B25 localiza-se, nos termos da mesma descrição, na Rua da XX n.º 16;

6. Tendo sido, em 31 de Março de 1933, inscrita a aquisição do mesmo, a favor de (J), já falecida, que para o efeito outorgou a respectiva escritura pública de compra e venda com o então proprietário do prédio, tudo conforme inscrição n.º 12320, na Conservatória do Registo Predial de Macau.

7. Cujas transmissões do direito de propriedade, por sucessão hereditária, a favor de (G), ora 5.º Réu, foi registada em 12 de Julho de 1991, conforme inscrição n.º 118.680, a fls. 92, do Livro G, daquela mesma Conservatória.

8. Que, por sua vez, o transmitiu a (H) e (I), ora 6.º e 7.º Réus, respectivamente, conforme inscrição n.º 121.817, a fls. 62, do Livro G-125, na Conservatória do Registo Predial de Macau.

9. Que, por último, transmitiram aquele mesmo direito, à Companhia de Investimento Predial (A), Limitada, ora 2.º Réu, em 11/03/98, conforme inscrição n.º 1149G, do Livro G.

10. Prédio esse, inscrito na Direcção dos Serviços de Finanças de Macau, sob o art.º n.º 71114-00, com o valor matricial de MOP\$1,350,000.00 patacas.

11. O prédio urbano que se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 10487 a fls. 83 do Livro B28 localiza-se, nos termos da mesma descrição, na Rua da XX n.º 18.

12. Tendo sido, em 02 de Outubro de 1940, inscrita a sua aquisição, a favor de (E), ora 3.º Réu, conforme inscrição n.º 20.031, a fls. 51, do Livro G16.

13. Prédio esse, que se encontra inscrito na Direcção dos Serviços de Finanças de Macau, sob o art.º n.º 31490-00, a favor do “(F) Construção de Barcos Chineses”, ora 4.º Réu, com o valor matricial de 6,480.00 patacas.

14. Na Conservatória do Registo Predial de Macau, são omissas as áreas ocupadas pelos prédios sitos na Rua da XX, n° 14, 16 e 18.

15. Que os Serviços de Cartografia e Cadastro certificaram como sendo de 85 *m*², a área do prédio que ostente, no local, o n° 16.

16. E, de 69 *m*², a área do prédio que ostente, no local, o n° 18.

17. Atentas as confrontações descritas, aquando da descrição inicial de cada um dos prédios, ora em apreço, na Conservatória do Registo Predial de Macau, a Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro de Macau, certificou, em 22/01/99 e 19/03/99, que, o prédio que ostente no local o n° 14, corresponde, outrossim, ao prédio inscrito naquela Conservatória, com o n° 16.

18. Sendo que o prédio que ostenta, no local, o n° 16 corresponde, outrossim, ao prédio inscrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, com o n° 18.

19. O prédio que ostente, no local, o n° 18, corresponde, outrossim, ao prédio n° 20, cuja descrição se encontra omissa, quer na Conservatória do Registo Predial de Macau, quer na matriz.

20. Em 16 de Abril de 1931, constituiu-se legalmente a Associação de Piedade e de Beneficência denominada “B”.

21. Conforme Estatutos publicados no Boletim Oficial de Macau, n° 16, de 18 de Abril de 1931.

22. Associação essa que se encontra igualmente inscrita nos Serviços de Identificação de Macau, sob o n° 344.

23. À qual foi atribuída a qualificação legal de pessoa colectiva de utilidade pública administrativa, conforme Despacho n° 7/SAAEJ/99, publicado no Boletim Oficial de Macau, n° 7, 11 Série, de 19/02/99.

24. Em data indeterminada, mas anterior ao ano de 1950, por caridade e beneficência para com a A., (J), a então titular inscrita do prédio sito na Rua da XX, n.º 16, (actual n.º 14), doou os seus direitos à ora A.

25. Todavia, nunca aquela doação chegou a ser reduzida a escrito ou escritura pública.

26. Desde logo, porque então se desconhecia a necessidade daquela formalidade.

27. Em 18 de Março de 1950, a A. arrendou a (K) um prédio sito na Rua da XX, que, actualmente tem o n.º 14.

28. Ou seja, o “terreno desocupado sito no canto entre a Rua da XX e Rua do Y (lado esquerdo de (L)).

29. Mediante o pagamento de uma única renda anual, de MOP\$35.00 (trinta e cinco patacas).

30. Pelo prazo de 5 anos, findo o qual, (K), estava obrigada a devolvê-lo à A.

31. Acordaram as partes, findo o contrato, no prazo estipulado, (K) teria preferência na celebração de um novo arrendamento.

32. Tendo-se ainda convencionado que, em caso de mora, relativamente ao pagamento da renda, a A. teria do direito de exigir a imediata restituição do imóvel.

33. Assim e ao abrigo do mencionado arrendamento, entre 18/03/1950 e Dezembro de 1950, (K), usou e fruiu do mencionado prédio, mediante o pagamento da respectiva renda, conforme o recibo de fls. 50.

34. Em finais de 1950, (K), desistiu do mencionado arrendamento, devolvendo à A. o referido prédio n.º 14.

35. Após o que, o (F) Construção de Barcos Chineses, também conhecido por Associação de Fabricação de Barcos “L”, requereu à A. autorização para ocupar o mencionado prédio, como espaço de recreio dos alunos da Escola.

36. A referida Associação já ocupava, os prédios sitos na Rua da XX, que actualmente têm os n.ºs 16 e 18, desde data que não sabe precisar, mas anterior a 1950.

37. Tendo, então, aí instalado, uma Escola dos Irmãos e Filhos da Associação de Fabricação de Barcos “L” e ainda um tempo (L).

38. Mas, a verdade é que, desde Dezembro de 1950 que, aquele (F) ou Associação, arrenda à A. o mencionado prédio sito na Rua da XX, que actualmente tem o n.º 14.

39. Mediante o pagamento, periódico e atempado, da respectiva renda, anual no valor de MOP\$30.00 (trinta patacas).

40. A um empregado da A. que, para o efeito, anualmente, se desloca ao local dos prédios arrendados.

41. Conforme recibos que ora se juntam, referentes aos anos de 1958 a 1965, 1968 e 1990 a 1999.

42. Sendo que, os recibos referentes ao anos de 1966, 1967 e 1969 a 1989, entretanto, se perderam.

43. Arrendamento esse que não foi, à data reduzido a escrito.

44. Porquanto, então, se desconhecia a necessidade daquela formalidade.

45. Até ao ano de 1999 a A. arrenda o prédio sito em Macau, na Rua da XX, que actualmente tem o n.º 14, recebendo a respectiva renda.

46.A A. agiu na convicção de que como fosse proprietária do prédio sito na R. da XX que actualmente tem o n.º 14.

47.Durante, pelos menos, 49 anos.

48.À vista do público.

49.Sem que a tal pessoa alguma se tenha oposto.

50. Sendo, quanto àquele prédio que actualmente tem o n.º 14, por todos reconhecida como dona e legítima titular do direito de propriedade daquele prédio.

51.(G), uma vez registado, como titular do direito de propriedade do prédio sito na Rua da XX, n.º 16, por sucessão hereditária, conforme inscrição na Conservatória do Registo Predial de Macau, n.º 118.680, a fls. 92 do Livro G, datada de 12/07/91, nunca o reivindicou à ora A.

52.Reivindicação de propriedade e de posse essas que, (H) e (I), igualmente não exerceram, quer quando, por meio de escritura de compra e venda, foi declarada a transmissão da propriedade do mesmo prédio, conforme inscrição n.º 121.817, a fls. 62, do Livro G-125, naquela mesma Conservatória, datada de 12/12/91, quer posteriormente, até à data da declaração de transmissão à ora 2º Ré, em 11/03/98.

53.E, por último, também a ora 20 Ré, até à presente data, não só nunca comunicou à A. que era titular, inscrita, do respectivo direito de propriedade, como nunca reivindicou daquela, a propriedade ou a posse do referido imóvel.

54. A descoordenação entre a numeração dos prédios e a numeração constante da descrição predial especificada nas al. Q) a S) perdura já desde data não apurada.

III - FUNDAMENTOS

Cumpra analisar os factos e aplicar o direito.

O presente litígio circunscreve-se fundamentalmente às seguintes questões:

A) Se há lugar à aquisição da propriedade por via da prescrição aquisitiva positiva em relação aos diversos prédios descritos na p. i. e a que o pedido se refere;

B) Se a inscrição registral a favor da Ré (A) é ou não impeditiva do reconhecimento do direito invocado pela A.;

*

A) Cumpra apreciar o pedido, reconduzindo-se a causa à questão de saber se os actos praticados pelo A. consubstanciam a forma de aquisição originária do direito peticionado, ou se, pelo contrário, algo, de facto ou de direito, impede tal aquisição.

1. Desde logo se constata que a A. não logrou provar os actos de posse integrantes da usucapião relativamente aos prédios, um descrito na Conservatória sob o n.º 18 (descrição n.º 10487, a fls 83 do Liv. B28) e 20 da R. da XX, (no local, actualmente com os n.ºs 16 e 18), pelo que nessa parte a acção não deixará de proceder – vejam-se as respostas negativas e restritivas aos quesitos 1.º, 2.º, 13.º, 16.º, 23.º, 24.º, 28.º, entre outros.

Aliás, é a própria A. que reduz tacitamente o seu pedido, aquando das alegações de direito, ao reiterar o pedido de reconhecimento do seu direito apenas

relativamente ao prédio sito na R. da XX, nº16 (no local, nº14), descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o nº7572, a fls 59-v, do Liv. B-25.

2. Quanto à localização e descrição deste prédio, assinala-se que é este o prédio em causa, aquele que no local tem o nº de polícia 14, sendo que o prédio com a descrição registal nº 5813 se trata de outra realidade, ponto em que as partes estarão de acordo, cfr. artigos 3º a 12º da contestação da 2ª Ré e 98º a 100º da p.i. E de uma forma definitiva, supra II. 17 (al. Q da Especificação).

3. Contrariamente ao que foi sustentado pela 2ª Ré, a Autora foi e é legítima possuidora, com exclusão de outrem, do prédio nº 16 da R. da XX (no local, nº14), em Macau, com a descrição referida nos autos, pese embora a titularidade inscrita a favor da Ré contestante.

As utilidades do identificado prédio foram efectivamente desfrutadas pela Autora e seus antepossuidores, comportando-se sempre em relação ao mesmo como dona, à vista de toda a gente e por todos como tal reconhecida.

Esta afectou o referido prédio que lhe foi doado verbalmente a um arrendamento, à sua afectação, por intermédio de terceiros, a um recreio de crianças, recebeu rendas em relação ao mesmo.

Ora, a posse da A. foi adquirida de forma pacífica e mantida em nome e interesse próprios, com a intenção de haver para si o prédio, aproveitando assim todas as utilidades deste, nomeadamente recebendo as suas rendas.

A A. sempre actuou com a convicção de que não lesava direito alheio.

A posse foi exercida ostensivamente, com conhecimento de toda a gente e sem qualquer oposição.

Essa posse, já anteriormente exercida por (J), foi continuada e mantida pela A., já desde data anterior a 1950, como se proprietária fosse durante, pelo menos, 49 anos. Donde, a posse da A. prevalece, porque iniciada antes do registo da partilha.

Na verdade, dispõe o artigo 1268º, nº 1, do C.C. que, se a posse for anterior à data do registo, como no caso, prevalece a presunção fundada na posse. E, da posse, deriva, por sua vez, a presunção de propriedade do mencionado prédio, pela ora A.

A posse do direito de propriedade ou de outro direito real de gozo durante um certo lapso de tempo gera a susceptibilidade de aquisição do direito a cujo exercício corresponde a actuação do respectivo titular - artigos 1251º, 1260º, 1261º, 1262º, 1287º, 1296º e 1316º do C.Civil.

Assim, é a posse e o decurso do tempo que determinam a aquisição prescritiva positiva ou mais simplesmente a usucapião.

4. Mas sustenta a 2ª Ré contestante que há falta de pressupostos da usucapião, no essencial, porquanto não terá havido posse da A. sobre a coisa, já que se não alegou sequer que tenha havido tradição da coisa com a referida doação e que a doadora fosse a possuidora daquele imóvel.

E se adquiriu a posse ao abrigo da al. a) do art. 1263º do CC, então não se verificam os indispensáveis actos materiais que relevam para efeitos de aquisição da posse. Assim, a A. teria praticado apenas um *poder puramente jurídico, tal como o da administração da coisa*.

Não tem, contudo, razão a Ré contestante. Seguimos apenas o ensinamento de um dos maiores mestres vivos em Direitos Reais, o Prof. Oliveira Ascensão, ao

dizer, em sede dos elementos da posse “Com esta base, diremos que a relação entre pessoa e coisa não tem de se traduzir necessariamente por actos materiais; basta que se mantenha um estado de facto em que não surjam obstáculos a essa actuação. Podemos efectivamente ,dizer que enquanto a coisa estiver submetida à vontade do sujeito, de tal modo que este possa renovar a actuação material sobre ela, querendo, há **corpus**.

(...)

Para efeitos de prescrição aquisitiva ou usucapião, pode dizer-se que a nossa lei se aproximou da teoria de Jhering, enquanto que na generalidade das hipóteses basta a possibilidade de exercício de actos materiais, nos termos sustentados por Savigny. Se bem que não haja no Código de 66 preceito correspondente ao art. 531º, deve entender-se que a sua doutrina se manteve. Veja-se, a propósito, o capítulo da usucapião.

E nem se pretenda que o **corpus** só existe verdadeiramente quando há o gozo normal e completo, sendo a possibilidade de continuação da posse alguma coisa que respeita, não à situação de facto, base da posse, mas .à situação jurídica que sobre ela se constitui. Não se pode nomeadamente dizer que desde que não há gozo efectivo não há **corpus**, e apenas a situação jurídica posse se prolonga ainda, por força da lei, até à superveniência do facto impeditivo do exercício. Como veremos, a situação jurídica prolonga-se mesmo quando não há sequer efectiva possibilidade de exercício.

(...)

*Basta uma relação de pessoa e coisa que exprima a subordinação da coisa à vontade da pessoa - expressa na possibilidade de continuar o gozo- para que o **corpus** exista.”* Direitos Reais, 1971, pág. 244.

5. Mas a posse boa para usucapir terá de ser pública e pacífica. Não será forçoso que seja titulada ou sequer de boa fé. Estas características da posse relevam apenas para alongamento ou encurtamento do prazo de usucapião (artºs 1294º a 1297º C.C.).

Além disso, a lei permite até a sucessão de posses, - sem perda de características e continuidade, isto é sem interrupção do prazo, cfr. artº 1255º C.C. - A. Varela, C.C. anotado, vol. IV, pág. 13 e H. Mesquita, reais, pág. 103 – desde que devidamente comprovada.

No Código Civil de 1967 e na falta de registo do título de aquisição ou mera posse os prazos de usucapião são de 15 anos (se for de boa fé) e de 20 anos (se for de má-fé) - artº 1296º.

Havendo título de aquisição e registo dele os prazos são de 10 anos ou de 15 conforme a posse seja de boa fé ou de má-fé - artº 1294º.

Não havendo registo de título de aquisição, mas registo de mera posse, será de 5 anos o prazo quando a posse for de boa fé ou de 20 anos ainda que não seja de boa fé - artº 1295º.

No caso presente, dúvidas não há, no campo meramente privatístico, de que a A., possuindo como possuiu o mencionado prédio, em tudo se comportando como sua proprietária, como tal reconhecida por todos, à vista de toda a gente, pacífica e

continuadamente, por todo este tempo, tivesse adquirido o direito correspondente aos actos praticados por usucapião e, assim, o direito de propriedade.

6. Prescreve o n.º 4, do artigo 5.º da Lei das Terras, alterada pela Lei n.º 2/94/M, de 04 de Julho, que: "*Não havendo título de aquisição ou registo deste, ou prova do pagamento do foro, relativo ao prédio urbano, a sua posse por particular, há mais de 20 anos, faz presumir o seu aforamento pelo Território e que o respectivo domínio útil é adquirível por usucapião nos termos da lei civil.*"

Ora, no caso dos autos dúvidas não restam de que a titularidade do direito chegou a estar inscrita em nome da transmitente (J).

É verdade que se pressupõe que se trate de um prédio do domínio privado e susceptível de ser adquirido por usucapião, entendida esta como um modo de aquisição originária de direitos reais, pela transformação em jurídica duma situação de facto, de uma mera aparência, em benefício daquele que exerce a gestão económica da coisa - P. Lima e A. Varela in C. C. Anotado, art.º 1287.º.

E a grande distinção que eventualmente se colocaria seria a da destrição entre bens de domínio público e bens de domínio privado do Estado e aqueles que sendo propriedade privada dele estão excluídos. Defendia Castro Mendes in Teoria Geral do Direito Civil, 1979, II., 181, que o domínio público se caracteriza pelos poderes directos e imediatos sobre bens de que o Estado é titular enquanto munido de "inperium", o que desde logo releva para fins de exclusão da possibilidade de apropriação privada à luz do que dispõe o artigo 202.º, n.º 2 do C. Civil, ao prever "*fora do comércio todas as coisas que não podem ser objecto de direitos privados, tais como as que se encontram no domínio público...*". Domínio privado do Estado

é o conjunto de bens afectos ao Estado despido de poderes de autoridade, ou seja, afectos em termos de direito privado e inseridos no comércio jurídico correspondente - Menezes Cordeiro in Dtos. Reais, 1979, 178. Dele fazem parte os bens susceptíveis de disposição nos termos comuns, mas o facto de não estarem no comércio jurídico privado não obsta a que a lei estabeleça a possibilidade de restrições à sua alienação, donde decorre a distinção entre domínio privado disponível ou indisponível, diferença esta que normalmente assenta na afectação ou não a um determinado serviço público ou fins de utilidade pública.

Nos termos dos n.ºs 1 e 2 do art.º 342.º do C. Civil àquele que invocar um direito cabe fazer a prova dos factos constitutivos do direito invocado, enquanto a prova dos factos impeditivos ou extintivos do direito compete àquele contra quem a invocação é feita. A A. invoca a seu favor a posse (prolongada) e com ela a presunção da titularidade do direito exercido - art.º 1268.º/1 do C. Civil. Mais: alega e prova a única forma (pleníssima) de aquisição originária. Aqui o princípio derivado do ónus da prova conduz a que se não possa concluir que, da mera inexistência de título formal translativo, o terreno seja vago quando invocada a usucapião.

É, por conseguinte, nesta óptica, que, neste caso em particular, porque o prédio em questão entrou definitivamente no domínio privado, que não deve ser equacionada aqui a questão dos terrenos vagos e da insusceptibilidade da sua aquisição por via de usucapião.

*

B) A 2ª Ré suscita ainda uma outra questão e que seria impeditiva do reconhecimento do direito da A. Baseia-se para tanto no disposto no artigo 291º do CC e nos termos do qual a declaração de nulidade ou anulação do negócio jurídico que respeita a bens imóveis não prejudica os direitos adquiridos sobre os mesmos bens, a título oneroso, por terceiro de boa-fé, se o registo da aquisição por parte do terceiro for anterior ao registo da acção de nulidade ou anulação do negócio precedente à aquisição de direitos por parte do terceiro a uma das partes.

Ainda aqui a Ré contestante carece de razão. É que o artigo 291º do CC, tal como o art. 85º do CRP pré-vigente regula a nulidade de negócios jurídicos e assim a prevalência entre várias transmissões com especial ênfase dado ao registo e não já uma situação de prioridade registal face à própria aquisição originária. É a própria lei do Registo que estabelece a ressalva nos termos do art. 5º,nº2,a) do CRP actual e 7º,nº2,a) do CRP pré-vigente. Cfr. Isabel Pereira Mendes, in Estudos sobre Registo Predial, 1998) pág. 50 e 51, 102 e 103 e a situação paralela relatada a fls 94 e 95; vd. ainda anotação do seu Código do Registo Predial, artigo 17º.

É que o registo de transmissão, tendo uma função meramente declarativa, não dá nem tira direitos; apenas garante ao adquirente os poderes que o alienante efectivamente tinha sobre a coisa. Assim, ficará prejudicada a sua força translativa da posse, se se não provar que a tinha o transmitente.

A este propósito, ainda a lição do referido Prof. Oliveira Ascensão, dizendo que não há que falar numa *usucapio contra tabulas*” *Eis-nos pois chegados a um sistema coerente, e quanto possível simples, sobre a publicidade constitutiva. No conflito entre direitos incompatíveis sobre a coisa, valem as regras substantivas; mas se alguém, a título oneroso e de boa fé, praticou um acto de aquisição porque*

se fiou na situação registal, passa a ter um direito que derrota o do verdadeiro titular. Nada pode porém contra a usucapião ultima ratio na solução dos conflitos entre adquirentes de direitos reais, que o titular verdadeiro pode aqui invocar nos termos gerais.”- ob. cit. pág. 415.

Tudo ponderado, resta decidir, não sem que se diga que não se acolhe o pedido de ordenar a substituição dos n.ºs de polícia, competência estrita administrativa e na certeza de que é a descrição predial que há-de retratar e conformar-se com a realidade e não a inversa.

*

IV - DECISÃO

Nos termos e fundamentos expostos, julgo parcialmente procedente e provada a acção e, em consequência, declaro a A. dona e legítima titular do direito de propriedade do prédio sito em Macau na Rua da XX, n.ºs 16 (no local, n.º 14), descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob os n.º 7572, a fls. 59-v, do Livro B-25, com todas as consequências legais, nomeadamente, para efeitos de registo de aquisição, na referida Conservatória.

Mais se declara **ineficaz, em relação à A,** a aquisição, por meio de partilha, do direito de propriedade do prédio sito na Rua da XX, n.º 16, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 7572 a fls. a fls. 59-v, do Livro B-25, por (G), conforme inscrição n.º 118 680, a fls. 92, do Livro G, daquela Conservatória; a aquisição, por escritura pública de compra e venda, do direito de

propriedade do prédio sito na Rua da XX, nº 16, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o nº 7572, a fls. 59-v, do Livro B-25, por (H) e (I), conforme inscrição nº 121 817, a fls. 62. do Livro G-125; a aquisição, por escritura pública de compra e venda, do direito de propriedade do prédio sito na Rua da XX, nº 16, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o nº 7572, a fls. 59-v, do Livro B25, pela COMPANHIA DE INVESTIMENTO PREDIAL (A), LIMITADA, conforme inscrição nº 1149G, do Livro G.

Mais ordeno o **cancelamento do registo** de cada uma das supra referidas transmissões, na Conservatória do Registo Predial de Macau.

Julgo improcedente e não provada a acção na parte respeitante aos prédios sitos na R. da XX, nºs 18 (no local nº16), descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob os nº 10487, a fls. 83, do Livro B28 e o não descrito, que no local tem o nº 18 e ainda relativamente ao prédio descrito na Conservatória como tendo o nº 14, sob o nº 5813, a fls 183 v. do Liv. B-23, dele absolvendo os 1ª. 3º e 4º Réus.

Custas por 2ª Ré e A., na proporção do valor dado no art. 11º da p. i. para a Ré contestante (A) e do valor dado nos artigos 5º e 15º para a A.

[...]>> (cfr. o teor da sentença em causa a fls. 462 a 479v dos autos, e *sic*).

Para o efeito, a mesma 2.^a Ré ora recorrente concluiu a sua alegação de recurso e nela peticionou como segue:

<<[...]

1. Apesar do prédio sito na Rua da XX n.º 16 (no local n.º 14), descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 7572 estar **inscrito a favor da Recorrente, conforme inscrição n.º 1149G**, a Sentença recorrida declarou a Recorrida como sendo dona e legítima titular do direito de propriedade do mesmo prédio, por o ter adquirido por usucapião, ordenando, conseqüentemente, o cancelamento daquela inscrição.

2. Sucede que a Recorrida não logrou demonstrar, nos presentes autos, ser possuidora do identificado imóvel, pelo que não se verifica um dos pressupostos exigidos pelo artigo 1287.º do Código Civil de 1966 para aquela o ter adquirido por usucapião.

3. Com efeito, apenas ficou provado que aquele prédio foi doado à Recorrida, por (J), embora por contrato nulo por falta de forma.

4. E apesar da Recorrida ter repetido por várias vezes que sempre se comportou como única e legítima titular da propriedade, em concreto apenas provou ter celebrado dois contratos de arrendamento sobre aquele imóvel, **não tendo sequer alegado um único acto material que tenha praticado directamente sobre o mesmo.**

5. Nos termos da **alínea a) do artigo 1263.º do Código Civil de 1966**, só a prática de actos materiais correspondentes ao exercício do direito releva para efeitos de aquisição da posse; isto é, **para que a posse seja adquirida ao abrigo desta disposição é fundamental que haja uma actuação material sobre a coisa,**

não bastando a mera celebração de negócios jurídicos, ainda que haja a convicção de agir na qualidade de proprietário.

6. Ora sendo o arrendamento um mero acto de administração e puramente jurídico (cfr. artigo 1024.º do Código Civil de 1966), o mesmo não permite fundamentar a aquisição da posse, pelo que é forçoso concluir que **os únicos actos que a Recorrida logrou demonstrar** – precisamente dois arrendamentos – **não fundamentam, nos termos da lei, a qualidade de possuidora de que se arroga.**

7. Ainda assim, contudo, a Sentença recorrida concluiu, sem hesitações, que a Recorrida foi e é, efectivamente, legítima possuidora do prédio supra identificado e inscrito a favor da Recorrente, fazendo apelo, para tanto, à posse dos anteriores proprietários que alegadamente a teriam transmitido à Recorrida.

8. Sucede que, **nos presentes autos, nada foi alegado, e consequentemente provado, relativamente à posse de anteriores titulares do imóvel, tendo a Recorrida limitado-se a alegar, muito simplesmente, que o imóvel lhe foi doado por (J).**

9. Ora, sendo a doação um contrato dotado de eficácia real (cfr. artigos 408.º e 954.º do Código Civil de 1966), a existência do mesmo não implica, nem sequer permite presumir **que a referida doadora fosse possuidora do imóvel** e, muito menos, **que tenha havido tradição do mesmo.**

10. Assim, ao fazer apelo para a posse de anteriores titulares do prédio – chegando mesmo a falar em “sucessão de posses, sem perda de características e continuidade” – **a Sentença recorrida fundamentou-se em factos que não foram provados ou sequer alegados pelas partes, violando, consequentemente, o disposto no artigo 659.º, n.º 3 do Código de Processo Civil de 1961 e o**

princípio do dispositivo, expressamente consagrado nos artigos 264.º e 664.º daquele diploma.

11. Em suma, à luz dos factos assentes nos autos, é de excluir que a Recorrida tenha adquirido a posse sobre o imóvel supra identificado, quer pela *prática de actos materiais sobre o mesmo*, quer pela *respectiva tradição*, quer ainda por *constituto possessório* (cfr. *alíneas a), b) e c)* do artigo 1263.º do Código Civil de 1966). Com efeito, não se verificam os pressupostos de nenhuma destas formas de aquisição da posse os quais, em boa verdade, não foram sequer alegados pela Recorrida.

12. E excluídas que estão também as restantes formas de aquisição da posse previstas na lei, é forçoso concluir que a Recorrida não pode ter adquirido o identificado imóvel, por usucapião, uma vez que falta um dos pressupostos fundamentais deste instituto: a posse.

13. Por último, a sentença recorrida enferma de um erro flagrante em matéria do que é a “boa posse para efeitos de usucapião”.

14. Com efeito, os ensinamentos do Prof. OLIVEIRA ASCENSÃO citados pelo Meritíssimo Juiz a *quo* no sentido de que “*a relação entre a pessoa e a coisa não tem de se traduzir necessariamente por actos materiais bastando que se mantenha um estado de facto em que não surjam obstáculos a essa actuação*” são perfeitamente válidos, mas em matéria de **CONSERVAÇÃO DA POSSE**, onde na verdade, impera a tese de Savigny (cfr. artigo 1257.º, n.º 1 do Código Civil de 1966).

15. Porém, conforme expressamente citado, embora não compreendido, pela sentença recorrida, **PARA EFEITOS DE USUCAPIÃO**, ensina o Ilustre Professor,

é válida a teoria de Jhering: isto é, **a boa posse para efeitos de usucapião é uma posse efectiva, consubstanciada na prática de actos materiais**, já que “*seria valorativamente contraditório extinguir o direito do titular verdadeiro em benefício de quem, afinal, tão pouco realiza uma actividade socialmente benéfica de aproveitamento da coisa*”.

16. Assim, não tendo a Recorrida alegado sequer um único acto material que tenha praticado sobre o prédio inscrito a favor da Recorrente, é forçoso concluir que, segundo a lei e a boa doutrina, designadamente a do Prof. OLIVEIRA ASCENSÃO, a alegada posse daquela não é uma posse boa para efeitos de usucapião.

17. Consequentemente, não poderá reconhecer-se, como o fez a Sentença recorrida, que aquela adquiriu por essa via e em prejuízo da Recorrente o direito de propriedade.

18. Porém, e para o caso de assim não se entender – o que apenas por cautela de patrocínio se admite – sempre se dirá que o **juízo da matéria de facto feito pelo Tribunal Colectivo está errado no que toca às respostas de alguns quesitos**.

19. Com efeito, aquele Tribunal deu como provado, nos quesitos 3.º e 22.º, que a Recorrida desconhecia a forma legal a que estão sujeitos os contratos de doação e arrendamento, o que é claramente contrariado por diversos elementos de prova juntos aos autos.

20. Desses mesmos elementos resulta precisamente que **a Recorrida tinha aquele conhecimento**, pelo que conclui-se que, também ao contrário do que se provou, aquela não celebrou efectivamente a doação e o arrendamento sem forma a

que se referem os quesitos 1.º e 16.º, pois se fosse essa a sua intenção não teria deixado de utilizar a necessária forma legal.

21. Termos em que deve a Sentença recorrida ser revogada e substituída por outra que, **em face dos factos provados**, julgue a presente acção totalmente improcedente por não provada; porém, **caso assim não se entenda**, deve ao abrigo do artigo 629.º, n.º 1 do Código de Processo Civil de 1999, **ser alterada a decisão da matéria de facto** no que toca aos quesitos 1.º, 3.º e 16.º a 23.º - que deverão ser julgados não provados com a necessária improcedência da acção – ou, pelo menos, **ser ordenada a renovação ou repetição da prova**, nos termos previstos no n.º 2 e n.º 3 do mesmo artigo, com o que [...] farão a habitual **JUSTIÇA!**>> (cfr. o teor da parte final da alegação do recurso a fls. 504 a 507 dos autos, e *sic*).

2. Respondeu a esse recurso a Autora recorrida, no sentido de improcedência do mesmo, por razões assim concluídas na parte final da sua contra alegação:

<<[...]

1º - O Tribunal Colectivo julgou e apreciou correctamente e ponderadamente a matéria de facto produzida na audiência de discussão e julgamento.

2º - Os pontos de facto que a Recorrente considera incorrectamente julgados e os meios probatórios, que segundo a mesma, impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da decisão recorrida, não têm qualquer correspondência concreta com a matéria de facto realmente provada na audiência

de discussão e julgamento e com os meios de prova constantes do processo em causa.

3º - Não é de reputar deficiente, obscura ou contraditória a decisão sobre os pontos determinados da matéria de factos e especificados pela Recorrente nas suas alegações.

4º - As testemunhas indicadas pela Recorrente nada provaram na audiência de discussão e julgamento, nomeadamente não provaram os quesitos relativos à matéria de facto articulada pela Recorrente nos seus articulados.

5º - Não havendo, assim, qualquer outra prova em sentido contrário, da apresentada pela ora Recorrida, quanto à matéria de facto impugnada pela Recorrente constante das suas alegações.

6º - Pelo que, o presente recurso interposto pela Recorrente é utilizado para fins puramente dilatórios, visando apenas o protelamento do trânsito em julgado de uma decisão, inquestionavelmente, correcta.

7º - Pois, a Recorrida demonstrou nos presentes autos ser possuidora do prédio sito na Rua da XX, no. 16 (no local no. 14), descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o no. 7572. Verificando-se no presente caso sub-júdice os pressupostos exigidos pelo artigo 1287 do Código Civil de 1966 para a Recorrida o ter adquirido por usucapião.

8º - No caso concreto, resultou provado que a posse da ora Recorrida sobre o prédio sito na Rua da XX no. 16 (actual no. 14), é pública e pacífica, para além de ser conhecida or todos os eventuais interessados (vidé art. 1262 do C.C.) e foi adquirida sem violência (vidé art. 1261 do C.C.). Durante elo menos 49 anos.

9º - É, assim, a posse da Recorrida «boa posse» para efeitos de usucapião.

10º - Da factualidade dada como provada se conclui que se mostram reunidos, no caso «sub-júdice», todos os requisitos determinantes da aquisição, pela Recorrida do direito de propriedade sobre o imóvel sito na Rua da XX, no. 16 (actual no. 14)

11º - Assim, não tem razão a Recorrente, quando alega que há falta de pressupostos da usucapião, no essencial, porquanto não terá havido posse da Recorrida sobre a coisa, já que se não alegou sequer que tenha havido tradição da coisa com a referida doação e que a doadora fosse a possuidora daquele imóvel.

12º - No caso concreto, resultou provado que, quer (G), uma vez registada, como titular do direito de propriedade do aludido imóvel, por sucessão hereditária, quer (H) e (I), quando, por meio de escritura de compra e venda foi declarada a transmissão da propriedade do mesmo prédio, quer, igualmente, a ora Recorrente não só nunca comunicaram à Recorrida, que eram titulares inscritos do respectivo direito de propriedade, como nunca reivindicaram da Recorrida a propriedade ou a posse do referido imóvel.

13º - Igualmente, não tem razão a Recorrente quando alega, que há falta de boa posse para efeitos de usucapião.

14º - Resultou igualmente provado que, a Recorrida afectou o aludido prédio, que lhe foi doado verbalmente a um arrendamento, à sua afectação, por intermédio de terceiros, a um recreio de crianças, recebendo rendas em relação ao mesmo.

15º - Igualmente, no caso concreto, resultou provado que, a posse, já anteriormente exercida por (J), foi continuada e mantida pela Recorrida, já desde data anterior a 1950, como se proprietária fosse durante, pelo menos, 49 anos. Donde, a posse da Recorrida prevalece, porque iniciada antes do registo da partilha.

16º - Assim, no caso presente, a Recorrida, possuindo, como possuiu o mencionado prédio, em tudo se comportando como sua proprietária, como tal reconhecida por todos, à vista de toda a gente, pacífica e continuamente, por todo este tempo (durante, pelo menos, 49 anos), adquiriu o direito correspondente aos actos praticados por usucapião e, assim, o direito de propriedade sobre o aludido prédio.

17º - As Respostas aos Quesitos não tiveram qualquer reclamação da Recorrente.

18º - A convicção do Tribunal Colectivo baseou-se no depoimento das testemunhas ouvidas na audiência de discussão e julgamento, na análise e apreciação crítica e comparativa dos documentos juntos aos autos, assim como na própria percepção directamente colhida pelo Tribunal, através da deslocação feita ao local em sede de audiência.

19º - Mais, a Sentença Recorrida fundamentou-se em factos, que foram alegados e, que foram posteriormente provados na audiência de discussão e julgamento.

20º - Pelo que, é totalmente descabido a Recorrente afirmar, como afirma nas suas alegações, que o julgamento da matéria de facto feito pelo Tribunal Colectivo está errado.

21º - Finalmente, os argumentos da Recorrente não têm a força necessária e suficiente para colocar em crise a prova em que a decisão assentou.>> (cfr. o teor de fls. 531 a 534 dos autos, e *sic*).

3. Feito o exame preliminar dos autos e corridos os vistos legais, cumpre decidir da presente lide recursória.

4. Ora, tendo em conta mormente o teor das conclusões da minuta do recurso, é de observar desde já que a 2.^a Ré, para rogar o provimento do mesmo, invoca dois grupos de razões, um dito de principal e devidamente sumariado nos pontos 1 a 17 das conclusões da sua mesma peça, de forma de pedir a improcedência total da acção subjacente à presente lide recursória em face dos factos já dados por provados pela Primeira Instância, e outro tido por subsidiário, e concisamente resumido nos pontos 18 a 20 das mesmas conclusões, para peticionar, ao abrigo do art.º 629.º, n.º 1, do Código de Processo Civil de Macau (CPC, aplicável à presente lide apenas na matéria própria de recursos – cfr. o disposto no art.º 2.º, n.º 2 e n.º 6, al. c), do Decreto-Lei aprovador do mesmo), a alteração da decisão da matéria de facto entretanto feita pelo Tribunal recorrido no tocante aos quesitos 1.º, 3.º e 16.º a 23.º, por estes, no entender dela, deverem ser julgados como não provados com a necessária e consequente improcedência da mesma acção, ou, pelo menos, com determinação da renovação ou repetição da prova, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do mesmo preceito.

4. 1. Vamo-nos, assim, debruçar primeiro sobre a pretensão principal da 2.^a Ré, com necessária pressuposição, tal como é sugerida por esta recorrente tão-só para este efeito, de que a matéria de facto tenha sido bem decidida pelos Mm.ºs Julgadores da Primeira Instância.

Pois bem, depois de analisada atentamente a fundamentação jurídica veiculada no texto da sentença final da Primeira Instância na parte ora sob impugnação à luz das disposições legais aplicáveis à matéria em litígio e aliás já aí devidamente citadas, realizamos que toda a tese sustentada pela recorrente nesta parte do seu recurso já se encontra cabal e suficientemente rebatida e contrariada com brilhantismo e judiciosa perspicácia pelo Mm.º Juiz Presidente do Colectivo autor daquele texto decisório, pelo que nos limitamos a aderir aos fundamentos ali vertidos como solução concreta de negação de provimento ao presente recurso na parte em apreço, nos termos nomeadamente permitidos pelo art.º 631.º, n.º 5, do CPC.

4. 2. Com o acima concluído, é ainda mister conhecer das pretensões formuladas pela recorrente a título subsidiário que se traduzem materialmente na impugnação da decisão de facto feita pela Primeira Instância em determinados pontos por ela identificados na alegação do recurso.

Pois bem, da nossa parte, dos autos não se nos afigura patente qualquer erro do Tribunal Colectivo *a quo* no julgamento da matéria de

facto em questão, visto que não nos parece ter o mesmo Colégio Judicial decisor violado, no processo da formação da sua convicção (com base “no depoimento das testemunhas ouvidas em audiência, cruzados os vários depoimentos e valorados criticamente em função do conteúdo e relacionamento das testemunhas com os interessados, ponderado o grau de isenção, imparcialidade ou desinteresse de cada um deles de forma a formar uma síntese quanto à veracidade dos factos relatados”, bem como ainda na “análise e apreciação crítica e comparativa dos documentos juntos aos autos, nomeadamente os relativos aos documentos de fls 48 a 73, fotos juntas, elementos cadastrais, certidões registrais, não esquecendo a própria percepção directamente colhida pelo Tribunal, através da deslocação feita ao local em sede de audiência” – cfr. a indicação dos meios de prova de suporte à formação da convicção dos Mm.ºs Juizes do Colectivo do Tribunal recorrido, constante do acórdão sobre a matéria de facto proferido a fls. 439 a 441 dos autos), qualquer das regras da experiência humana na normalidade de situações ou das *legis artis* vigentes no campo de julgamento da matéria de facto, pelo que o sumariado nos pontos 19 e 20 da minuta do recurso *sub judice* não passa de uma mera interpretação subjectiva da versão fáctica das coisas na óptica pessoal da 2.ª Ré, tendente a pôr em causa a livre convicção dos Mm.ºs Julgadores da Primeira Instância no julgamento da matéria de facto nos pontos concretos por ela agora impugnados, em relação aos quais, nota-se, não vigora nenhuma norma do direito probatório do tipo de prova legal ou “pré-tarifada”, com a agravante de que os pontos concretos da “versão das

coisas” vista pela ora recorrente e referida sumariamente nas conclusões 19 e 20 da sua alegação não são, aliás, essenciais para a decisão jurídica do Tribunal *a quo* na parte ora posta em crise no presente recurso.

Daí que há de naufragar o recurso também nesta parte.

4. 3. Em suma, é de julgar improcedente o recurso no seu todo, até porque é de louvar aqui a douta decisão recorrida, por legalmente fundada perante a factualidade aí bem dada por assente e, portanto, imune de qualquer das ilegalidades assacadas pela ora recorrente.

5. Em sintonia com todo o acima expendido, **acordam em negar provimento ao recurso**, com custas nesta Instância pela 2.^a Ré recorrente.

Macau, 22 de Abril de 2004.

Chan Kuong Seng (relator)

Choi Mou Pan

Lai Kin Hong