

Processo n.º 695/2010

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **15 de Dezembro de 2011**

ASSUNTO:

- Posse
- Aquisição por usucapião
- Art.º 7.º da Lei Básica

SUMÁRIO:

- A posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade (ou de outro direito real), nos termos do artigo 1175.º do Código Civil.

- Mas a posse do direito de propriedade não é o direito de propriedade.

- Daí que não é possível reconhecer a titularidade do direito de propriedade, com a prova da mera posse.

- Não foi feita prova de o terreno em causa ter a natureza de propriedade privada, ou o seu domínio útil ter integrado naquele regime, o mesmo não é passível de aquisição por usucapião face ao disposto do art.º 7.º da Lei Básica da RAEM.

O Relator,

Ho Wai Neng

Processo n° 695/2010

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **15 de Dezembro de 2011**

Recorrente: **A (Autora)**

Recorridos: **Ministério Público e Interessados Incertos (Réus)**

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

I – Relatório

Por sentença de 25/05/2010, decidiu-se julgar improcedente o pedido da Autora, pelo qual pede que seja declarada única e legítima proprietária do prédio n° 1 do Pátio da Á guia, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n° XXXXX.

Dessa decisão vem recorrer a Autora, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

- I. Vem a ora Recorrente interpor Recurso da Sentença proferida pelo Douto Tribunal de Primeira Instancia que julgou improcedente a acção e, em consequência, decide absolver os Réus Ministério Publico e Interessados Incertos, do pedido formulado pela Autora, A, ou seja, de ser declarada única e*

legítima proprietária do prédio n.º 1 do Pátio da Águia em Macau, para todos os efeitos legais, nomeadamente para inscrição da titularidade junto da competente Conservatória do Registo Predial de Macau.

- II. A factualidade assente e provada nos presentes autos, o âmago do disposto no artigo 7.º da Lei Básica e o conceito de posse conforme configurado no ordenamento jurídico, não se coadunam com a decisão proferida pelo douto Tribunal a quo.*
- III. Conforme ficou assente no caso sub judice, por decisão transitada em julgado a 13 de Julho de 1995 nos autos n.º 333/94 do 2.º Juízo do então Tribunal de Competência Genérica de Macau foi declarada a titularidade da mera posse a favor da Autora sobre o prédio com o n.º 1 sito no Pátio da Águia, descrito na conservatória do Registo Predial sob o n.º XXXXX, através da inscrição n.º 2960 do Livro F16L a fls 164, nessa Conservatória.*
- IV. Conforme resulta do registo a Recorrente é titular de um direito de natureza real, definitivo, judicialmente reconhecido pelo então Território de Macau, inscrito a seu favor desde 1995: A posse!*
- V. Do registo da posse a favor da Recorrente não poderá deixar de se retirar as consequências jurídicas que dela decorrem, relevantes em termos da pretensão formulada.*
- VI. A posse trata-se de um poder exercido sobre uma coisa, para a satisfação de um interesse de um particular, com regime e efeitos jurídicos próprios, a que a*

ordem jurídica confere tutela (coerciva) e meios de defesa próprios.

- VII. *Reconhecer judicialmente que a Recorrente exerce sobre o prédio certo poder, para satisfação dos seus interesses, com a possibilidade de o defender contra eventuais ofensas por banda de terceiros, e de inscrever em seu nome junto da Conservatória do Registo Predial um direito real (a posse), não se coaduna com o entendimento que esse prédio não entrou já definitivamente no regime da propriedade privada.*
- VIII. *A posse, tal como vem comprovada face à sentença que titulou o registo, não deixa quaisquer dúvidas sobre uma afectação da coisa exclusivamente privada, não se divisando aí um rasgo mínimo que seja de qualquer dominialidade, demonstrando-se assim uma constituição e ingresso em termos definitivos desse terreno na propriedade privada.*
- IX. *Com a comprovação da posse da Recorrente, ainda para mais registada, tem de se ter por verificado o correspondente direito que não deixará de ser o direito de propriedade, que já entrou na esfera jurídica da Recorrente, sob pena de se esvaziar de conteúdo a posse.*
- X. *A posse leva a presumir a propriedade, presunção essa que, para a improcedência do pedido da Recorrente, teria necessariamente de ter sido ilidida com base em melhor posse ou em registo contrário.*
- XI. *Não tendo sido ilidida a propriedade da Recorrente, resultante da sua posse, já judicialmente reconhecida e inscrita a seu favor na Conservatória do Registo*

Predial, o prédio em causa nos presentes autos terá necessariamente de ser considerado como pertencente a particular, integrando-se no sector da propriedade privada.

XII. *Sobre o prédio com o n.º 1 do Pátio da Águia foi constituído definitivamente um direito de propriedade, não na data do registo nem da sentença que titulou o registo, porquanto tais actos não têm, como se sabe, natureza constitutiva, mas sim a partir do momento em que o direito que se pretende ver reconhecido e invocado urbi et orbe, ou seja, a partir do momento em que a Recorrente proclamou publicamente que era titular do direito e que pretendia vê-lo judicialmente reconhecido, isto é, na data em que intentou a acção judicial que correu termos no 2.º Juízo do então Tribunal de Competência Genérica de Macau sob n.º 333/94, antes, pois, da criação da Região Administrativa Especial de Macau.*

XIII. *O artigo 7.º da Lei Básica impede apenas a constituição de situações novas, o que não é o caso porquanto há muito já o prédio entrou no domínio da propriedade privada e foi como tal reconhecido antes de 1999.*

XIV. *A Recorrente possui o n.º 1 do Pátio da Águia, comportando-se como proprietária, sempre à vista de toda a gente, de forma pública, pacífica e continuada, posse que já logrou registar, abrindo portas para a aquisição dos direitos correspondentes aos actos praticados, por via de usucapião, que neste caso se destina "apenas a repor o trato sucessivo, não tendo qualquer*

repercussão na dominialidade do direito já há muito, manifestamente, de natureza privada" (neste sentido acórdão de 16.01.2008, do Tribunal da Última Instância, Processo n.º 41/2007).

XV. *O facto do prédio ora em questão se encontrar inscrito na Matriz Predial Urbana a favor da Recorrente e descrito na Conservatória do Registo Predial, com um direito real inscrito a favor da Recorrente são elementos bastantes para reconhecer que o mesmo prédio já foi legalmente reconhecido como pertencente ao regime de propriedade privada antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial, e como tal usucapível nos termos gerais previstos na lei civil substantiva.*

XVI. *Ao decidir-se como se decidiu o douto Tribunal a quo violou não apenas o disposto no artigo 7.º da Lei Básica, mas também o disposto nos artigos 1.º, 5.º e 8.º da Lei 6/80/M de 5 de Julho (Lei de Terras), e bem assim os artigos 1175.º, 1183.º, 1184.º, 1185.º, 1186.º, al. a) do n.º 1 do art. 1187.º, e 1120.º, 1212.º, 1213.º e 1241.º, todos do Código Civil.*

Pedindo no final que seja revogada a sentença recorrida e substituída por outra que julgue procedente o seu pedido.

*

O Ministério Público respondeu à motivação do recurso da ora recorrente, nos termos constantes a fls. 219 a 223v dos autos, cujo teor aqui se dá integralmente reproduzido, pugnando pela improcedência

do recurso ora interposto.

*

Foram colhidos os vistos legais.

*

II – Factos

Vêm provados os factos seguintes:

1. O prédio sito em Macau, com o n° X do Pátio da Á guia, com a área de 49 metros quadrados, confronta a Norte com o Pátio da Á guia, a Sul com a Rua de Tomás Vieira, a Este com a Rua da Á guia e a Oeste com o prédio n° X daquele pátio, conforme Planta Cadastral emitida em 11/10/2007 (cfr. doc. n° 3 junto com a p.i.) (*alínea A) dos factos assentes*).
2. Está inscrito na matriz predial da freguesia de Santo António sob o artigo n° 32546, a favor da ora Autora, com o valor de MOP\$4.320,00 (cfr. doc. n° 4 junto com a p.i.) (*alínea B) dos factos assentes*).
3. Por decisão transitada em julgado a 13 de Julho de 1995 nos autos n° 333/94 do 2° Juízo do então Tribunal de Competência Genérica de Macau foi declarada a titularidade da mera posse a favor da Autora sobre o prédio, descrito na conservatória do Registo Predial sob o n° XXXXX, através da

inscrição n.º 2960, do livro F16L a fls. 164, nessa Conservatória (cfr. doc. n.º 5 e 6 junto com a p.i.) (*alínea C) dos factos assentes*).

4. Nada consta que o prédio em causa é foreiro à Fazenda da Região Administrativa Especial de Macau (cfr. doc. n.º 2 junto com a contestação) (*alínea D) dos factos assentes*).
5. A Autora é uma associação constituída por escritura pública de 24 Abril de 1989 lavrada no Livro de Notas n.º 391-B, a fls. 35, do 1.º Cartório Notarial de Macau, publicada no Boletim Oficial n.º 20, de 15 de Maio de 1989 e inscrita na Direcção dos Serviços de identificação sob o n.º 446 (*resposta ao quesito da 2.º da base instrutória*).
6. A Autora, desde a data da sentença a que alude a alínea C) de matéria dos factos assentes até hoje, sempre tem comportado como dona do referido imóvel (*resposta ao quesito da 2.º da base instrutória*).
7. De forma pública, contínua e pacífica (*resposta ao quesito da 3.º da base instrutória*).
8. Fazendo face às despesas de manutenção do prédio, nomeadamente com obras de canalizações, instalações eléctricas (*resposta ao quesito da 4.º da base instrutória*).

9. Arrendou-o e recebeu as respectivas rendas (*resposta ao quesito da 5º da base instrutória*).
10. Nunca pagou rendas a quem quer que seja e nunca ninguém as reclamou (*resposta ao quesito da 6º da base instrutória*).

III – Fundamentos

Na óptica da Autora, a posse é um direito de natureza real e definitivo e com o reconhecimento judicial e o registo da mesma em 1995 se presume que a propriedade do prédio em causa tenha já integrado na esfera jurídica privada antes do estabelecimento da RAEM, daí que é susceptível de adquirir por usucapião, não havendo portanto qualquer violação do artº7º da Lei Básica.

Quid iuris?

Sobre a mesma questão de direito, o TUI já tem oportunidade de pronunciar pela forma seguinte (Proc. nº 17/2010):

“Entendemos, portanto, que ter a posse da coisa a título de direito de propriedade não equivale a ter reconhecido o direito de propriedade dos terrenos.

Esta asserção parece evidente.

A posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade (ou de outro direito real), nos termos do artigo 1175.º do Código Civil. E quando a posse tem determinadas características e perdura durante certo tempo,

pode conduzir à aquisição do direito de propriedade (ou de outro direito real), por meio do instituto da usucapião.

Mas a posse do direito de propriedade não é o direito de propriedade.

A aquisição do direito de propriedade de imóveis por usucapião só se dá, na melhor das hipóteses para o interessado, ao fim de 5 anos (posse de boa fé, contínua, por 5 anos, após a data do registo) (artigos 1220.º e 1221.º do Código Civil).

A tese da autora, de que a sentença de usucapião não é constitutiva, mas declarativa, não tem os efeitos que dela se pretende retirar.

Da mesma maneira, e ligada à anterior, a sua ênfase na invocação do seu pretendo direito, a sua tese de que o seu direito sobre o prédio nasceu com a invocação de que o pretendia ver reconhecido e que tal invocação aconteceu aquando da propositura da acção para o registo da posse, enferma de alguns equívocos.

O que a lei e os autores referem no que concerne à invocação, é a necessidade de a usucapião ser invocada, o que bem se compreende. A usucapião não opera por si, apenas com a posse por certo tempo, de uma coisa. Necessita de um acto do interessado a pretender beneficiar o instituto (artigo 296.º, aplicável por força do artigo 1217.º e 1213.º todos do Código Civil). Tal como a prescrição. “A aquisição por usucapião não é automática, antes depende de uma manifestação de vontade do possuidor em benefício de quem estejam reunidos os requisitos legais¹”.

¹ JOSÉ OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil – Reais*, Coimbra Editora, 5:ª edição, 1993, p. 300.

Ora, a autora nunca poderia ter adquirido por usucapião antes de se completarem 5 anos sobre o dia 16 de Novembro de 1995, isto é, em 16 de Novembro de 2000.

É inequívoco que a usucapião só pode ser invocada depois de decorrido o prazo necessário para a aquisição do direito, embora os seus efeitos se retrotraiam à data do início da posse [artigos 1213.º e 1242.º; alínea c) do Código Civil]. É esse o momento da aquisição do direito.

Logo, é completamente absurdo defender que a invocação da usucapião se deu com a propositura da acção, em que se pedia a declaração da existência da posse (em 1995), num momento em que apenas estava a começar a correr o prazo necessário para a efectivação da usucapião”.

Mais ainda:

“Do mesmo modo, a invocação do artigo 1193.º, n.º 1 do Código Civil, segundo o qual “O possuidor goza da presunção da titularidade do direito, excepto se existir, a favor de outrem, presunção fundada em registo anterior ao início da posse”, não conduz, nem de longe, nem de perto, como se defende, a “reconhecer a titularidade do direito” de propriedade da autora.

Mas como é possível reconhecer a titularidade do direito de propriedade, com a prova da mera posse, sem estarem sequer preenchidos os requisitos previstos para a usucapião?

A presunção da posse tem um alcance mais limitado, relevando sobretudo em termos práticos, por ser muitas vezes difícil provar a propriedade, como acontece com os móveis². O que

² PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Coimbra Editora, 1987, volume III, 2.ª edição, p. 35. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Coimbra Editora, 1987, volume III, 2.ª edição, p. 35.

está em causa é “a necessidade de tutela da aparência no mundo de Direito, por mera exigência da segurança nas relações sociais e sua projecção nas relações jurídicas. A possibilidade de, a cada momento, se investigarem os títulos atributivos dos direitos de cada um tornar-se-ia num pernicioso factor de perturbação da vida jurídica, com o conseqüente acréscimo dos diferendos. Obrigaría, também, à necessidade de conservar, em relação a todos os bens, os títulos justificativos dos direitos sobre eles adquiridos, o que, por razões de celeridade do comércio jurídico e de ordem prática, sobretudo na vida moderna, é quase inviável³”. Se o proprietário de um livro se queixa do furto de um livro, certamente que ninguém o obriga a comprovar o título e a aquisição, como a compra, a doação, a usucapião, bastando provar a posse da coisa a título de direito de propriedade. Esta faz presumir o próprio direito de propriedade”.

É a jurisprudência que aponta a boa solução do caso com a qual concordamos na sua íntegra e cujo conteúdo aqui, respeitosamente, fazemos nosso.

IV – Decisão

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em negar o provimento ao recurso interposto, mantendo a sentença recorrida.

Custas pela recorrente.

³ LUÍS CARVALHO FERNANDES, *Lições de Direitos Reais*, Lisboa, Quid Juris, 2.^a edição, 1997, p. 271.

Notifique e registre.

RAEM, aos 15 de Dezembro de 2011.

Ho Wai Neng

(Relator)

José Cândido de Pinho

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Lai Kin Hong

(Segundo Juiz-Adjunto)