

Processo n.º 535/2013

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **14 de Novembro de 2013**

ASSUNTO:

- Prazo da apresentação da motivação do recurso
- Impugnação da decisão da matéria de facto
- Reapreciação da prova gravada
- Usucapião

SUMÁRIO

- Desde que o recorrente tenha pedido cópia da gravação da audiência de julgamento para preparar a sua motivação de recurso e formulado posteriormente o pedido da reapreciação da prova gravada no recurso, independentemente deste último pedido estar correcto ou não, goza sempre do alargamento do prazo da apresentação da motivação do recurso.

- A factualidade considerada assente e provada na sentença anterior, que não foi objecto de impugnação, adquiriu assim a autoridade do caso julgado nos termos do art.º 574.º e seguintes do CPCM, jamais podendo ser objecto de impugnação do recurso posterior.

- A impugnação dos factos sujeitos à repetição do julgamento apenas pode ser feita com base na renovada prova produzida e gravada, não sendo possível impugnar a nova decisão de facto com base na

reapreciação da prova gravada dos depoimentos prestados na audiência de julgamento anulada.

- Não é possível adquirir a propriedade plena de um prédio se o domínio directo do mesmo se encontra registado a favor da RAEM, sob pena de violar o artº7º da Lei Básica.

O Relator,

Ho Wai Neng

Processo n.º 535/2013

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **14 de Novembro de 2013**

Recorrentes: **A (1.º Réu)**

B (2.º Réu)

Recorrido: **C (Autor)**

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

I – Relatório

Por sentença de 09/08/2011, o Tribunal *a quo* julgou procedente por provada a acção ordinária intentada pelo Autor contra **A** (1.º Réu), **B** (2.º Réu), **D** (3.º Réu) e **E** (4.º Réu), e, conseqüentemente:

- declarou o Autor como dono e legítimo proprietário do prédio com o n.º 3, sito na XXXX, em Macau, descrito na CRP de Macau sob o número XXXX, a fls. 252 do Livro B-22, e inscrito na matriz sob o n.º XXXX, adquirido por usucapião, para todos os efeitos legais, designadamente, podendo registar o direito de propriedade a seu favor na Conservatória do Registo Predial de Macau; bem como
- determinou o cancelamento da inscrição predial a favor dos 1.º e 2.º Réus com o n.º XXX, devendo os Réus reconhecer o direito de propriedade do Autor e abster-se de o violar.

Dessa decisão vêm recorrer os 1º e 2º Réus, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

- A. *Salvo melhor opinião, e face à prova produzida em juízo, andou mal o douto Tribunal a quo ao considerar como provados os pontos 14º e 16º do Questionário.*
- B. *Através da prova carreada para os autos e produzida em audiência de discussão e julgamento o Tribunal a quo deveria ter concluído que a posse do imóvel por parte do Recorrido não era do conhecimento público (nos termos do artigo 1186º a contrario sensu).*
- C. *E, por outro lado, ao contrário do que decidiu o Tribunal a quo, a posse foi contestada, impondo-se resposta diferente ao ponto 16º da matéria quesitada.*
- D. *Afigura-se também enfermar de ilegalidade a decisão recorrida ao ter considerado como assente os pontos E) e F) da Base Instrutória vis-à-vis a resposta ao ponto 16º, que nunca poderia ser positiva, i.e., dada como provada.*
- E. *Na verdade, a venda do imóvel sub judice, através da escritura de compra e venda e posterior registo a favor dos ora Recorrentes, é facto suficiente para se concluir que houve oposição à posse do Recorrido.*
- F. *Dessa forma, e conforme alegado, consideram os Recorrentes imporem-se respostas diferentes aos ponto 14º e 16º da matéria de facto, devendo Vossas Excelências considerar os mesmos como não provados, modificando-se a matéria de facto, ao abrigo do disposto no número 1 do artigo 629º do CPC, revogando-se a Sentença a quo, julgando improcedente o pedido pelo Recorrido.*

- G. *Errou, também, a Sentença a quo, ao considerar que o Recorrido agiu como verdadeiro e legítimo proprietário do imóvel, porquanto a prova apresentada em juízo não indica que a posse do imóvel por parte do autor foi pública e que não foi contestada.*
- H. *Não tendo a posse sido exercida de forma pacífica e pública, viola a decisão de que ora se recorre os artigos 1222º e número 1 do 1225º, ambos do CCM, ao não ter considerado que o prazo de usucapião, in casu, só poderia começar a contar-se desde que esta passou a ter essas características, i.e., "há 9 anos atrás" (vide depoimento da testemunha F);*
- I. *Enferma a Sentença de que se recorre de erro de direito por errada aplicação dos requisitos legais da posse para que o imóvel pudesse ser usucapido pelo ora Recorrido.*
- J. *Por outro lado, errou também a Sentença do Tribunal a quo, quando considerou que o Recorrido possuiu o imóvel de boa fé e que não lesou direitos de terceiros.*
- K. *Na verdade, a Sentença recorrida não podia ter ignorado a conduta de má fé do Recorrido que terá pago a totalidade do valor acordado no contrato-promessa de compra e venda do imóvel controvertido, em 16 de Julho de 1993, posteriormente, em 22 de Outubro de 2007, indicou que contrato definitivo seria outorgado a favor de G, e nunca registou a posse do imóvel, como reza o artigo 2º n.º 1 alínea e) do Código do Registo Predial de Macau (CRPM).*
- L. *Neste contexto, para além da presunção de má fé do artigo 1184º n.º 2 do CCM, a Sentença recorrida só podia decidir, perante os factos acima*

descritos, que a presunção vertida no referido preceito legal não se encontrava ilidida.

- M. É presunção legal que, decorrendo a posse do Recorrido de um contrato-promessa de compra e venda a mesma não se considera titulada, à luz do disposto nos artigos 1182° e 1183° n.º1 a contrario do CCM.*
- N. Tal presunção não foi, conforme se alegou, ilidida nos presentes autos.*
- O. Pelo que, errou a Sentença recorrida ao desconsiderar a não ilisão da presunção legal iuris tantum contida no número 2 do artigo 1184° do CCM por parte do Recorrido e ao não aplicar o prazo previsto no artigo 1221° do mesmo diploma legal, i.e., 20 anos.*
- P. Finalmente, e sem conceder, também não podia a decisão a quo admitir a boa fé do Recorrido a partir do registo predial promovido pelos Recorrentes, em 17 de Janeiro de 2008, através da inscrição n.ºXXX na Conservatória do Registo Predial de Macau, já que a aquisição do imóvel por parte dos mesmos ganhou fé pública, nessa data à luz do disposto no artigo 1° do CRPM.*
- Q. E, em consequência, atendendo ao artigo 1221° do CC, o prazo de usucapião a considerar seria também de 20 anos a partir da data do registo da aquisição do imóvel por parte do aqui Recorrentes.*
- R. Não tendo decorrido o prazo supracitado até à presente data não se encontra preenchido o requisito temporal da aquisição do direito de propriedade por usucapião, devendo revogar-se a Sentença proferida pelo Tribunal a quo, julgando-se improcedentes todos os pedidos do Recorrido, o que desde já se requer a Vossas Excelências.*

Pedindo no final que seja revogada a sentença recorrida e substituída

por outra que julgue improcedente a acção com absolvição dos Réus do pedido.

Por Acórdão deste Tribunal de 31/05/2012 (fls. 305 a 311), foi determinada a anulação do julgamento da matéria de facto, ordenando a baixa dos autos ao Tribunal *a quo* a fim de:

- a) repetir o julgamento dos quesitos 14º e 16º com vista a eliminar a obscuridade; e
- b) ampliar o julgamento para o seguinte quesito:

“Os 1º e 2º Réus chegaram a reivindicar perante o Autor a propriedade do imóvel em questão no período entre 16/01/2008 a 16/07/2008?”

*

Realizado o novo julgamento e por sentença de 23/01/2013, o Tribunal *a quo* julgou procedente por provada a acção ordinária e, consequentemente:

- declarou o Autor como dono e legítimo proprietário do prédio com o nº 3, sito na XXXX, em Macau, descrito na CRP de Macau sob o número XXXX, a fls. 252 do Livro B-22, e inscrito na matriz sob o nº XXXX, adquirido por usucapião, para todos os efeitos legais, designadamente, podendo registar o direito de propriedade a seu favor na Conservatória do Registo Predial de Macau; e
- determinou, em consequência, o cancelamento da inscrição predial a favor dos 1º e 2º Réus com o nº XXXX, devendo os Réus reconhecer o direito de propriedade do Autor e abster-se de o violar.

Dessa nova decisão vêm recorrer novamente os 1º e 2º Réus, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

- I. *已證事實第 17 及 20 點(fl.s.194，更正於 fl.s. 354v)*，認定在 2007 年 10 月 22 日，原告在預約合同指明“*本合同所指之單位(屋宇全幢)現以 G 先生之名義辦理簽契手續。*”(基於書證證明力，且其真確性無人置疑，該聲明應按其中文原本全面獲證，所以上訴人不人接受原審法院指“*...a escritura pública de compra e venda, quando fosse outorgada, fosse feita a favor de G*”這演譯)。此點事實，至關重要。
- II. 原告的聲明帶出四項重大意義：
 - 一、他明白預約合同尚未履行，買賣還沒有完成，買賣雙方有責任及有需要“簽契”；
 - 二、他明白直到當刻，預約賣方 D 及 E 仍是業主；
 - 三、他明確指定其父簽契，而不是他本人。
 - 四、自聲明一刻起，他將不會取得物業，不會成為業主，而取得物業及成為業主的是其父親。
- III. 上訴人認為，在 2007 年 10 月 22 日原告聲明是由其父“簽契”取得物業一刻起，即使原告占有體素持續，其心素也已喪失。
- IV. 因為，從他的聲明，我們能得知他當時明白預約合同尚未履行，有責任及有需要“簽契”，也即是說他至少在該時明白他仍不是業主。這是第一。
- V. 第二，他指定其父取得物業，也即是說他已沒有意慾取得物業成為業主，意識到該物業的業主將不是他本人而是其父。
- VI. 原審裁判曾對這原告聲明作出審理(fl.s.354v)“*a escritura*

pública de compra e venda, quando fosse outorgada, fosse feita a favor de G mas não se provou que foi este indivíduo que passou a ter a posse do imóvel em causa.”

- VII. 但是，原審法院沒有審理的是原告的聲明對其自己本身的占有有何影響。
- VIII. 原告聲明他將不會取得物業，不會成為業主的一瞬，原告因己意除去了其占有心素，從而失去了其占有。
- IX. 我們知道，本澳採納的是薩維尼 Savigny 主張的占有主觀說：只有心素和體素同時存在時，占有才存在。所以，CC 1192，1 當中列舉的占有喪失原因並不是盡數列舉。只要缺少心素或體素任一都會使占有喪失。“*Não sendo taxativa a indicação do artigo 1267, a posse perder-se-á, mesmo para além dos modos nesse artigo refendo, se se perder algum dos seus elementos constitutivos: o corpus ou o animus.*” Durval Ferreira, *Posse e Usucapião*, Almedina, 2.ª Edição, p. 221.
- X. 按 CC 1176，2 以及 1181，2，民法典對占有心素有一定的推定。但在本案該等推定不成立。
- XI. 因為就原告失去心素這一點，是基於原告的明示意思表示，所以不存在疑問，CC 1176，2 不適用；
- XII. 其次，儘管原告真的早已開始占有，按原告有明確日期的聲明，足以推翻 CC 1181，2 的推定。
- XIII. 基於書證的完全證明力，同時基於原告明確於 2007 年指出他將不會取得物業，不會成為業主，而原告主張的占有乃從 1993 年起計，直到 2007 年作出聲明時，取得時效期間未完成。

- XIV. 在取得時效期間未完成前失去占有心素，該取得時效不可能成立。所以，基於原告於2007年的聲明載於卷宗內的書證上，無須重新考慮、人證，也無須重新調查，足以判處其敗訴。
- XV. 據此，上級法院應廢止原審判決，並基於原告於2007年聲明後喪失占有，裁其請求因不獲間不成立。倘上級法院認為有需要，上訴人在此按CPC 629聲請擴大調查基礎，調查“原告將不會取得物業，不會成為業主，而取得物業及成為業主的是其父親？”
- 倘上訴法院不如下認定，則
- XVI. 按原告起訴狀所述以及附件，足證原告沒有“*ficou convencido de que o negócio estava “cumprido” e de que nunca sena posto em causa.*”(第9點答覆)，以及沒有一直以真正及合法所有權人行事(關於第10點答覆)。這是由於：
- XVII. 第一，原告在起訴狀第19點指“*A escritura de compra e venda do imóvel foi finalmente marcada para o dia 29 de Janeiro de 2008, pelas horas, no Cartório da Notstis Privada Mana de Lurdes Costa.*”；並反駁 *réplica* 第10點指原告在2007指定其父簽契的聲明“*é clara e inequívoca: diz respeito, única e exclusivamente, à outorga da escrituras de compra e venda e destina-se a produzir efeitos quando e caso a mesma selá realizada, mantendo o Autor, até lá, a sua posição de promitente comprador do imóvel.*”
- XVIII. 第二，原告指該公證員當時由登記資記獲知上訴人透過買賣取得了物業；

- XIX. 第三，原告在預約合同指明“本合同所指之單位(屋宇全幢)現以 G 先生之名義辦理簽契手續。”；在反駁狀第 10 點，原告肯定了他直至到簽契時，他都只具有預約買方的身份，所以，沒有真正及合法所有權人身份。
- XX. 第四，於 2008 年 2 月 20 日，該合同曾向公證員 XXX 展示(起訴狀附件 1)；
- XXI. 第五，同樣於 2008 年 2 月 20 日，原業主第 3 及第 4 被告向律師 XXX 及 XXXs 簽發的“大授權書”曾向公證員 XXX 展示(起訴狀附件 4)；
- XXII. 第六，原告設定訴訟代理的授權書，乃於 2008 年 2 月 1 日簽發(起訴狀附件授權)；
- XXIII. 該六點事實，完全載於文件上，其真確性沒有爭議。
- XXIV. 那麼，基於上述六點由書證證明的事實，我們是否仍然應該支持原告“ficou convencido de que o negócio estava “cumprido” e de que nunca seria posto em causa.”以及“tendo agido como verdadeiro e legítimo proprietário”這兩個說法呢？
- XXV. 答案是否定的。
- XXVI. 上述六點事實，都發生於 2008 年 7 月 16 日前，亦即原告認定其取得時效完成日之前。
- XXVII. 最早在 2007 年，原告已聲明其父將“簽契”取得物業，所以原告明確知道預約合同還沒有履行，預約賣方仍是業主，仍然須要與預約賣方作正式買賣行為，買賣還沒有完成，原告他還沒有取得物業，未成為業主；
- XXVIII. 倘若真如調查基礎 14 點那般，原告一直自視為業主，他就

根本不會再理會買賣合同的事又或簽契的事，他也根本不會在 2007 年，於合同上作書面聲明指定其父簽契。可是，事實正正相反；

XXXIX. 有人訂定在 2008 年 1 月 29 日“簽契”，而公證員經查詢得知該物業已轉讓予上訴人，而原告於起訴狀提出這兩點事實，那無論是誰訂定該日期，按常識以及事物的必然，原告 C 都會在簽契日即 2008 年 1 月 29 日前收到公證署簽契日期的通知，以及公證員發現因物業已轉讓而不能簽契的通知；

XXX. 在反駁狀第 10 點，原告肯定了他直至到簽契時，他都只具有預約買方的身份，所以，沒有真正及合法所有權人身份。

XXXI. 至少在 2008 年 2 月 1 日，原告聘請了律師進行本訴訟；於 2008 年 2 月 20 日，無論是預約合同又或授權書，都向公證員 XXX 出示了，而 XXX 先生同時是本案的原告訴訟代理。

XXXII. 這一連串六項行為，都顯示了原告在聲稱取得時效成立日 2008 年 7 月 16 日之前，明確知道預約合同仍然沒有履行，還沒有簽契，並須要與仍然是業主的預約賣方作正式買賣，所以他還沒有取得物業，還沒有成為業主，直至到簽契他都只具有預約買方的身份，且物業已經由原業主第 3 及第 4 被告，以買賣方式轉讓予上訴人。

XXXIII. 上述行為，不單直接衝擊原審法院就第 9 及 10 點疑問的答覆，同時，成立對取得時效中斷規範的前提。

XXXIV. 就調查基礎第 9 及 10 點事實事宜，CPC 629 規定只要有關證據載於卷宗，中級法院有權變更事實事宜之裁判。

XXXV. 上述六項行為的結果，皆可由書證直接證實，或按 CC 342，

從已知的事實推論得出。

XXXVI. 據此，按載於卷宗的書證，上級法院應推翻原審法院就調查基礎第 9 點的答覆，並定為不獲證實，或至多只可證實在 2007 年 10 月 2 日原告聲明其父“簽契”取得物業一刻前，原告認為收到鎖匙給在全數付款後，該物業買賣早已完成，開始沒有理會這買賣。

XXXVII. 上級法院也應推翻原審法院就調查基礎第 10 點的答覆，並定為不獲證實，或至多只可證實在 2007 年 10 月 22 日原告聲明其父“簽契”取得物業一刻前，原告取得占有，並以物業真正及合法所有權人般行事。

其次，

XXXVIII. CC 1217 明確指出時效中斷的規定適用於取得時效。按 CC 317，原告在 2007 年 10 月 2 日的書面聲明，無可置疑地顯示他當時清楚明白物業仍屬於預約賣方，買賣仍未完成，他或其指定的人需要與預約賣方簽契，方能從賣方取得所有權。

XXXIX. 這原告的明確聲明，無疑是默示承認預約賣方的所有權，適用 CC 317，2 的規定。

XL. 原告在 2007 年承認預約買方的所有權，合同上預約買方為 D 以及 E，而 D 以及 E 只在 2008 年才將物業轉讓予上訴人，所以按 CC 317，1，應裁定原告的取得時效計算於 2007 年 10 月 22 日中斷。

XLI. 並基於中斷後至今沒有證據顯示原告重新取得占有，即使有，該期間計算至今也不能使取得時效成立，所以，上級法院應廢止原審判決，並直接判處原告敗訴。倘上級法院認為

有需要，上訴人在此按 CPC 629 聲請擴大 調查基礎，調查“原告是否在 2007 年，透過預約合同上的聲明，默示承認了合同上預約買方為 D 以及 E 的所有權?”

倘上訴法院不如下認定，則

- XLII. 原告一直主張其為所有權人，援引以所有權人之名，行所有權人之實，且原審法院亦宣告了原告為所有權人，並命令全部被告承認原告之所有權，不得侵犯。
- XLIII. 取得時效是一物權的原始取得方式，而取得時效人 *usucapiente* 可取得物的所有權或用益物權。
- XLIV. 這視乎占有所依據的本權為何，所取得的權利亦為何，取得時效只在占有本權的限度內發生。“*Pela usucspião, o possuidor usucspiante adquire o direito real de gozo a que a sua posse se reporta e somente este.*” *Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º 5429/08-2 de 6.11.2008 in www.dgsi.pt.*
- XLV. 無庸置疑，原告起訴依據的占有本權為完整所有權 *propriedade plena*，主張取得的亦是完整所有權。這自起訴狀至今，都無可否認。
- XLVI. 然而，放在原告面前的是一道不能逾越的鴻溝，那就基本法第 7 條，土地法第 8 條，以及明確載於起訴狀附件 10 的物業登記證明，卷宗第 30 頁，在 19 世紀已設立，而現時屬特區所有的田底權 *domínio directo*。
- XLVII. 法院一直認為，在回歸以後，按基本法第 7 條，私人不能以取得時效方式取得特區土地的所有權。例子有中級法院 18/2007 號裁判。

- XLVIII. 同時，法院不會在回歸後以永個方式例如 LT5，4 的方式，擬制出一個虛擬憑證 *título fictício*，把特區土地的所有權分裂為田底權及田面權，從而不讓私人能從當中取得田面權。
- XLIX. 所以，不論原告以所有權人之名，行所有權人之實多少年，原告取得本案房地產所有權的期望都是注定落空的，屬明顯的標的不能。
- L. 但有可能出現的是，即使起訴狀中沒有絲毫的意思表示，法律層面上，原告可通過取得田面權，又取得田底權，再通過混同，達成其取得所有權的願望。
- LI. 可是，就田底權，LT8 明確禁止私人透過時效取得。所以，原告的倘有的透過混同取得所有權願望也必然落空。同時，司法界也一致認定，只有田面權消滅，又或田面權與田底權混同時，該土地的所有權才重新出現。可是，卷宗內沒有事實證明田面權已消滅，又或出現混同。
- LII. 最後就是假設實際上原告意欲取得田面權。
- LIII. 本澳司法界同意回歸前設定的私產田面權，私人是可以透過時效取得。
- LIV. 就此，中級法院於 625/2011 有如此結論：“*em suma, que se o terreno pertence à RAEM, um particular não pode adquirir por meio de usucapião nos termos do art. 7º da Lei Básica.*”
- LV. 同時，我們清楚明白到，進入私產領域的，只有本物業的田面權。..
- LVI. 但是，不但原告沒有在請求中列明要取得田面權，在訴因中，也沒有提出任何支持原告可取得田面權的訴因。..
- LVII. 因為，田面權在任何層面都不等同於所有權。按 DL 39/99/M

25，永佃權繼續適用 1966 年民法典的永佃權制度。

LVIII. 不論舊民法或新民法典，兩者的物權法規定都奉行類型法定原則 *numerus clausus*，即物權內容由法律訂定。

LIX. 永佃權人雖可以將物當為己物使用和享益，但他不可將個地 *prazo* 分割；永佃權人有一系列的負擔；永佃權人 20 年不支付佃租則田面權消滅等等。

LX. 這些特徵，都不符合所有權的法定內容。

LXI. 所以，我們絕不能說原告的訴因及請求中所指的所有權或所有權人等表述，等同於田面權或永佃權人。

LXII. 基於此，原告的訴因即使全面獲證實，其請求基於以上法律規定，明顯不能成立，所以，上級法院應廢止原審判決，並直接裁定因請求不可能成立，判處原告敗訴。若上級法院應為有需要，上訴人在此按 CPC 629 聲請擴大調查基礎以及再作出調查，以使法院能認定該物業存在一有利於特區的田底權，並已有登記。

倘上訴法院不如下認定，則

LXIII. 原告附於起訴狀的文件當中，有一不動產買賣預約合同，以及針對一不動產處分權的不可廢止授權書。

LXIV. 1901 年 8 月 29 日法令公布的澳門省登記稅的結算和徵收規章 *Regulamento para a liquidação e cobrança da contribuição de registo na província de Macau*，適用於該預約合同以及授權書。其第 80 條規定：

Art. 80.º Não poderão ser adrnittidos em Juizo ou perante qualquer auotoridade ou funcionario, corporação ou Repartição publica, os actos ou contractos pelos quaes se não

tiver pago a contribuição de registo por titulo oneroso, sendo a ella sujeitos. São inexequíveis as sentenças, autos de conciliação, formaes de partilhas e quaesquer outros titulos, pelos quaes se não pagou a mesma contribuição.

LXV. *而第 13 條規定:*

Art. 13.º Para os efeitos da contribuição de registo são consideradas as promessas de venda como vendas effectivas, pagando. se por taes promessas a respectiva ccntribuição, verificada a tradição da cousa, objecto da estipulação, ao accitante ou que este a esteja usufruindo.

LXVI. *該兩份文件中，只顯示分別支付了二十元及一百五十元的印花稅 imposto do selo。*

LXVII. *原告沒有證明支付了登記稅。按上述第 80 條規定，法院不能受理該兩份文件。*

LXVIII. *基於此，已證事實 A) , B) , C) 和 D) ，以及調查基礎回覆 3 ， 4 ， 5 ， 6 和 19 都應該推翻。*

LXIX. *所以，上級法院應按 CPC 629 推翻該等事實，令原告的絕大部分訴因不獲證實，並以此直接基於訴因不獲證實，判處原告敗訴。*

倘上級法院不如此認定，則:

LXX. *在中級法院 165/2006 案件中，上訴法庭認定應發回重審，指出:*

“...a pretensao do Autor em adquirir a propriedade do imóvel em questao só pode proceder se vier a ser provado que os 1º e 2º Réus nunca reclamaram a rcvindicsção da propriedade do

mesmo imóvel até 16/07/2008.”

“...ficou sem se saber o espaço temporal em que o Autor é conhecido como legítimo propnetano do imóvel”

“Se se interpretar isoladamente o facto, dá a entender que o Autor é conhecido como o legítimo proprietário desde a tradição do imóvel (dia 16/07/1993) até à data da propositura da (dia 13/02/2009).”

“No entanto, se se interpretar em conjunto com o facto provado do quesito 16º, o referido conhecimento do Autor como legítimo proprietário parece só se reportar até ao ano de 2003.”

- LXXI. *據此，命令重審調查基礎第14點事實。*
- LXXII. *經重審，第14點的答覆與重審前一樣，同樣為“provado – o Autor é conhecido por todos os vizinhos e amigos como legítimo proprietário do prédio.”*
- LXXIII. *這未能符合上級法院的裁判。因為，當時上級法院認為，在重審後依然“ficou sem se saber o espaço temporal em que o Autor é conhecido como legítimo proprietário do imóvel.”*
- LXXIV. *上級法院認為證明這事實為原告勝訴的前提，然而，在重審後，該事實的時間段仍未獲證實，原告卻沒有異議又或上訴，對該重審結果至今沒有採取行動。*
- LXXV. *按舉證責任分配，本案中的所有取得時效前提由原告負責證明。不能證明時，上級法院應認定原告舉證失敗，廢止原審決定，並作出不利於原告的裁判，判處原告敗訴。
倘上訴法院不如下認定，則*

II - 程序法的問題

- LXXVI. 按原告的訴因及請求顯示，一如前述，原告欲取得本案房地產之完整所有權。
- LXXVII. 這帶出多個程序問題。首先是被訴正當性問題。原告欲取得該房地產的所有權，必須爭議特區的田底權以及上訴人的田面權。
- LXXVIII. 因為，所有權相對於永佃權而言，是不相容的權利。這不同於用益權又或地上權等等的情況，該等較小的用益物權在所有權的取得時效形成後，仍然可以存續。此所謂“*non peremit usum fructum, non magis quam usucapio proprietatis*”。
- LXXIX. 所以，基於特區為本案物業之田底權人，在涉及該物業的所有權變動的案件，具有訴訟正當性。
- LXXX. 當然，我們知道案件中的正當性，是由原告刻劃。然而，按照無正當性的延訴抗辯標準來認定，只要原告起訴的全部事實都獲證下，仍然因為缺乏原告或被告正當性而使請求不能成立的話，那就是實質意義的明顯無正當性，符合 CPC 394, 1, C)，應予初端駁回。
- LXXXI. 本案中，原告主張取得所有權，原告同時也意識到上訴人為物權權利人，所以對上訴人作出起訴，而原告所附的物業登記證明，也顯示了特區也是物權權利人。
- LXXXII. 那麼，原告依賴該物業登記來支持其訴訟主張的話，理應明白上訴人和特區都應成為被告。
- LXXXIII. 所以，上訴人認為原告的起訴的被告中，不包括特區，應視為違反必要共同訴訟即 CPC 61 的規定，上級法院應廢止原審判決，裁定起訴應予以駁回，程序消滅。

倘上訴法院不如下認定，則

LXXXIV. 按 CRP 8 規定，原告不單只應請求註銷編號 XXXX 有利於上訴人的田面權登錄，同時，應請求註銷 FI 簿冊的頁 658 號有利於特區的田底權登錄。

LXXXV. 因為，原告主張取得時效，以原始取得 *adquisição originária* 方式取得所有權時，不單會消滅上訴人的田面權，也必然會消滅特區的田底權。

LXXXVI. 違反該規定，按葡萄牙最高法院見解，結果為駁回訴訟：“*A falta do pedido de cancelamento do registo, quando seja impugnado o facto por ele certificado, tem como efeito a absolvição da instancia.*” in *www.dgsi.pt proc. n.º 078890 de 11.12.1986.*

LXXXVII. 所以，上級法院應廢止原審判決，並以原告違反 CRP 8 規定為由，駁回起訴，程序消滅。

倘上訴法院不如下認定，則

LXXXVIII. 按中級法院 705/2011 卷宗判決，原審法院應嚴格執行 CPC 556, 2 的規定，就其裁判理據作分條縷述(*especificando os fundamentos*)。

LXXXIX. 類似的理解，有終審法院 39/2012 卷宗判決：“*É, pois, manifesto que a fundamentação do julgamento em 1ª instância, com uma mera indicação de documentos, do depoimento de partes e de inquirição de testemunhas, sem as indicar concretamente e sem as relacionar com as pronúncias sobre o julgamento dos factos, era manifestamente insuficiente...*”

- XC. 可是，原審法院不論在 fls.193 a 194，以及 fls.342 e 342v 中，都沒有嚴格執行 CPC 556，2 的規定，就其裁判理據作分條縷述(*especificando os fundamentos*)。
- XCI. 尤其是，就第 14 點疑問點，為何合議庭只採信原告父親母親的供詞，而沒有採信案中對物業情況最清楚的租客 H 供詞？
- XCII. 該租客每個月都會見到 C 並向其交租 MOP500，而原告父親母親並不是經常見到原告在該物業出入。
- XCIII. 在庭審上，租客曾四次清晰認定原告 C 並不是業主，是其父親 G 才是業主，而其餘只有原告父母親指出原告是以業主行事。
- XCIV. “o tribunal deve, pois, por exemplo, explicitar porque acreditou em determinada testemunhe e não em outra...”
Viriato de Lima, Manual de Direito Processual Civil, p. 506.
- XCV. 據此，一如中級法院 N° 705/2011 卷宗的結局，上級法院應將案件發回原審法庭重審。
倘上訴法院不如下認定，則

III- 重新評價證言

- XCVI. 案中的事實事宜裁判，有多處明顯不符證人供詞之處，有必要將庭審錄音交予上級法院以作重新評價。
- XCVII. 視聽資料 *Translator2* 檔案 31-May-2011 at 15.43.27 (0)XN84%102311270)，於 3:50，原告父親回答律師說，支票是證人簽發的。
- XCVIII. 接著，律師問：即像你既錢？證人回答：係我比個仔既錢。
- XCIX. 於 4:20，法官向證人表示：你係比錢出黎架，當時係你比錢

出黎比佢買架；證人表示：係。

- C. 上述兩點，足以推翻調查基礎第7點。因為，原告父親的親口證言指買受該物業的價金是由其承擔，是他給錢原告進行買賣。
- CI. 也即是說，應該證實買賣的價金並不是由原告承擔，而是由原告父親承擔，他同時為此發出了兩張支票。
- CII. 基於此，依據上述視聽資料，上級法院應推翻原審就調查基礎第7點的答覆並改變該答覆為：買賣的價金並不是由原告承擔，而是由原告父親承擔，他同時為此發出了兩張支票。
另外
- CIII. 原告父親供詞：視聽資料 Translator2 檔案 31-May-2011 at 15.39.31 (0)XN2J0102311270)，於0:53，律師問：租左比邊個知唔知；證人回答：好似租左比一個菲律賓人。
- CIV. 原告母親供詞：視聽資料 Translator2 檔案 31-May-2011 at 15.56.56 (0)XNP1FG02311270)於00:30，律師問：咁你知唔知間屋係租左比人架？證人說：係呀。律師問：租左比邊個呀？證人說：租左比H，個菲律賓人，無搬過出去，租左好耐。
- CV. 當中，沒有租約書證，也沒有人證提及調查基礎第13點的部份，關於H及他們兒子一同於該物業居住。而即使H即租客本人曾作供，其供詞中也沒有提及有其他人一同居住。
- CVI. 所以，上級法院應推翻調查基礎第13點，並認定只有F一人從1994年3月起居住於該物業，每月租金為MOP500。
另外，租客H的供詞：
- CVII. 視聽資料 Translator2 檔案 31-May-2011 at 16.00.46 (0)XO!{DG02311270)，於04:16，律師問：咁邊個係業主呀？

證人回答:是僱主的兒子叫我住的，而我相信真正的業主是我的僱主。

CVIII. 視聽資料 Translator2 檔案 31-May-2011 16.06.44 (0)XOI^102311270)於 01:48，律師問:咁即是話你認為間屋是屬於C既爸爸，而唔係C既係咪呀?證人回答:係。

CIX. 視聽資料 Translator2 檔案 31-May-2011 16.06.44 (0)XOI^102311270)於 04:34，律師問:點解你認為佢爸爸至係業主呢?證人回答:因為我屋住時C的爸爸搵人黎維修間屋；

CX. 視聽資料 Translator2 檔案 31-May-2011 at 16.14.20 (0)XOB(61023 11270)於 02:16，法官問:C有無話要發展果撻地?證人回答:我住左係度好耐以前，有漏水，係G先生搵人黎整，裝修返好的。

CXI. 視聽資料 Translator2 檔案 31-May-

CXII. 2011 at 16.14.20 (0)XOB(6102311270) 於 0:11，法官問:果個地方係咪得一個單位?證人說:呢個係一塊地，我就住係果度，前面住左我僱主，後面都係佢既，我就住係後邊果間。法官問:即像一塊地上有幾間屋?證人說:係。法官問:咁其他的屋呢?無人住?證人說:無人住，果啲舊屋已經拆左。

CXIII. 至此，我們對事情的真相就有一個大概了。而真相絕非原審判決認定那般。

CXIV. 原告在起訴狀 17 點提出，之後轉化成調查基礎第 14 點並獲證:不論鄰居友人，都視原告為該房地產真正業主。

CXV. 上訴人首先要質疑的是，既然提出鄰居視原告為該房地產真正業主，為何原告不直接傳召當地的鄰居作證呢?就此，證

人H 上述供詞給予了我們答案:在該土地上周圍的房屋，已被清拆，沒有人居住。而居住於租客H 附近的，只有G，亦即原告父親。

- CXVI. 也即是說，本案房地產附近，根本沒有鄰居。
- CXVII. 沒有鄰居之下，調查基礎第14 點不能成立，應予推翻。
- CXVIII. 另一個原因令調查基礎第14 點不能成立的，就是租客H 在上述供詞中四次認定原告C 並不是業主，是其父親G 才是業主。
- CXIX. 同樣，調查基礎第13 點首部份也應予推翻，因為租客明確指出雖然是原告叫他入住，但他肯定背後業主是原告父親，而不是原告。租客只曾表示他會將每月向原告交租，這絕不表示他視原告為業主，因為，他在上引的第一個回答已清楚表示雖然是原告叫他入住，但他肯定背後業主是原告父親，而不是原告。
- CXX. 再結合上述原告父親的供詞，證實了購買物業的價金是由原告父親承擔，再結合原告於2007 年指定其父親成為業主的聲明，那麼，
- CXXI. 我們不難得出如此結論:原告客觀上是以所有權人之名，行所有權人之實，但其實他只是按真正業主G 指示行事，主觀上原告從未認定自己是所有權人。
- CXXII. 據此，上級法院應按CPC 629 規定，推翻原審就調查基礎第13 及14 點的答覆並改變該答覆為不獲證實，並據此裁定原告請求因不獲證實，判處敗訴。倘上級法院認為有需要，上訴人在此按CPC 629 聲請擴大調查基礎，調查“原告客觀上是以所有權人之名，行所有權人之實，但其實他只是按

真正業主 G 指示行事，主觀上原告從未認定自己是所有權人？”。

另外，租客 H 的證言

CXXIII. 視聽資料 Translator2 檔案 31-May-2011 at 16.06.28 (0)XO1K-W02311270)，全段，律師問：有無試過有人去到果間屋度，或者向 C 講話呢間屋唔係你架？證人回答於 00:00 檔案 31-May-2011 16.06.44 (0)XO1^102311270)：以前曾有人叫過我走，但我唔相信，因為我住左好耐；

CXXIV. 視聽資料 Translator2 檔案 31-May-2011 16.06.44 (0)XO1^102311270)於 02:08，律師問：咁佢話曾經有人去佢屋企度聲稱係果間屋既業主，係幾時既事？證人回答：大概是 9 年之後。律師問：發生過幾次？證人回答：可能三次、四次，不同的人來的。

CXXV. 視聽資料 Translator2 檔案 31-May-2011 at 16.12.28 (0)XO9KN102311270)於 1:11，法官問：有人來投訴間屋係佢既，有三至四次，係咪？證人說：係。法官問：你話係 9 年前，係點計架，係由今日起計 9 年前呀？證人說：我係果度住左 9 年後，就有人黎。

CXXVI. 就調查基礎第 16 點，雖然曾經歷重審，但重審中的證人供詞意義不大，因為他們都不是居住在本物業內。最具意義的，是上述租客 H 的供詞。

CXXVII. 因為，他是身歷其境，能具體講出曾幾何時，以及多少次，有人出現表明業主身份，並要求他離開。

CXXVIII. 只採納原告父母親以及其朋友的證言，是有失偏頗的。

CXXIX. 基於存在租客 H 的庭審錄音，其亦經過宣誓，就本案疑問

點曾如實回答，並供詞沒有程序上的瑕疵，法院應予採用。

CXXX. 所以，上級法院有條件按 CPC 629 改變原審事實事宜裁判，並應將疑問點 16 改變為：自 1993 年 7 月 16 日起，原告在沒有任何人的反對，包括被告的反對下使用該不動產，但在 2003 年後，曾有多次及不同人士到達該不動產，多次主張所有權，並命令不動產內人士離開。

CXXXI. 上述的重新評價倘成立，則導致原告的訴因不獲證實。所以，上級法院在裁定重新評價成立改變事實事宜裁判後，應裁定原告請求因不獲證實所以不成立。

CXXXII. 倘決定擴大調查基礎，則聲請上級法院命令再次作出調查。

Em português (tradução de fls. 483v e seguintes dos autos):

I. *Nos factos assentes n.º 17 e n.º 20 (fls. 194, a rectificação a fls. 354v), confirma que no dia 22 de Outubro de 2007, mencionou no contrato promessa que “a fracção (todo o prédio) referida neste contrato será feita de escritura a favor do Sr. G.” (em virtude da força probatória da prova documental, ninguém questiona a sua autenticidade, a mesma declaração deve ser provada plenamente conforme o original em chinês, os recorrentes não aceitam a versão do tribunal a quo “... a escritura pública de compra e venda, quando fosse outorgada, fosse feita a favor de G”). Este facto tem importância essencial.*

II. *A declaração do A. tem 4 sentidos importantes: Primeiro, ele percebia que o contrato-promessa não era cumprido, a compra e a venda não era concluída, as partes tinham a obrigação e precisavam “outorgar a escritura”;*

Segundo, ele percebia até aquela altura, os vendedores promitentes D e E eram proprietários;

Terceiro, ele declarou claramente que a escritura seria feita a favor ao seu pai, em vez de ele próprio.

Quarto, a partir do momento de prestar a declaração, ele não ia adquirir o imóvel, não se tornaria o proprietário, mas ia o seu pai adquirir o imóvel e tornar-se proprietário.

III. Os recorrentes entendem que a partir do momento no dia 22 de Outubro de 2007 que o A. declarou que a “escritura” do imóvel seria feita a favor do pai dele, mesmo que o corpus possidendi do A. mantinha, mas perdeu animus possidendi.

IV. Porque, através a declaração dele, sabemos que na altura ele percebeu que o contrato promessa ainda não foi cumprido, tinha obrigação e necessidade de outorgar a “escritura”, isto é, pelo menos naquela altura ele percebeu que não era proprietário.

V. Em segundo lugar, ele manifestou que o seu pai ia adquirir o imóvel, ou seja, ele não tinha propósito de adquirir o imóvel, tendo consciência que o proprietário do mesmo imóvel seria o pai dele em vez de ele.

VI. A sentença a quo tinha apreciado a declaração do A. (fls. 354v) “a escritura pública de compra e venda, quando fosse outorgada, fosse feita a favor de G mas não se provou que foi este indivíduo que passou a ter a posse do imóvel em causa.”

VII. No entanto, o tribunal a quo não apreciou qual influência a declaração do A. causou à posse dele.

- VIII. No momento que o A. declarou que não ia adquirir o imóvel e não se tornará o proprietário, o A. perdeu animus possidendi por vontade própria, de forma que perdeu a sua posse.
- IX. Sabemos que em Macau aplicamos a teoria subjectiva de posse de Savigny: animus domini e corpus têm necessariamente que estar juntos para caracterizar a posse. Pelo que, as causas de perda de posse em CC1192,1 não são enumeradas exhaustivamente. A falta de animus ou de corpus causará a perda da posse. “Não sendo taxativa a indicação do artigo 1267, a posse perder-se-á, mesmo para além dos modos nesse artigo referido, se se perder algum dos seus elementos constitutivos: o corpus ou o animus. ” Durval Ferreira, Posse e Usucapião, Almedina, 2.ª Edição, p. 221.
- X. Conforme CC 1176,2 e 1181, 2, o Código Civil tem certa presunção ao animus da posse. No entanto, a tal presunção não é procedente no presente processo.
- XI. Uma vez que a perda do animus do A. é fundada pela declaração de vontade explícita do A., sem dúvida, não é aplicável CC1176,2;
- XII. Em segundo lugar, embora o A. realmente tivesse começado a posse, em conformidade com a declaração claramente datada do A., é suficiente ilidir a presunção de CC1181,2.
- XIII. Em virtude da força probatória plena da prova documental, bem como o A. claramente declarou no ano 2007 que não ia adquirir o imóvel, nem se tornaria o proprietário, enquanto a posse

reclamada pelo A. foi contada desde o ano 1993, até prestar declaração em 2007, a usucapião não foi concluída.

XIV. *Antes de concluir a usucapião, perdeu o animus possidendi, a tal usucapião não é possível realizar. Em virtude da declaração do A. no ano 2007 constante na prova documental nos autos, não é necessário considerar a prova testemunhal, nem precisa a averiguação nova, é suficiente condenar-lhe decaimento.*

XV. *O tribunal superior deve revogar a sentença a quo, em virtude da perda de posse após a declaração do A. no ano 2007, julgar os seus pedidos não provados e improcedentes. Caso o tribunal superior entendesse necessário, os recorrentes requerem a ampliação da base instrutória nos termos do CPC 629, a averiguar “o A. não ia adquirir o imóvel, nem se tornaria o proprietário, mas sim o pai dele ia adquirir o imóvel e tornar-se-ia o proprietário?”*

Caso o tribunal superior não entender assim, então

XVI. *Como referido pelo A. na petição inicial e nos anexos, é suficiente provar que o A não “ficou convencido de que o negócio estava “cumprido” e de que nunca seria posto em causa.” (resposta n.º9), e não agiu sempre como o proprietário real e legítimo (sobre a resposta n.º 10). Isto é porque:*

XVII. *Em primeiro lugar, o A. menciona no n.º 19 da petição inicial “A escritura de compra e venda do imóvel foi finalmente marcada para o dia 29 de Janeiro de 2008, pelas horas, no Cartório da Notária Privada Maria de Lurdes Costa.”; e em n.º 10 da*

réplica alega que a declaração do A. no ano 2007 sobre outorgar a escritura a favor do seu pai “é clara e inequívoca: diz respeito, única e exclusivamente, à outorga da escritura de compra e venda e destina-se a produzir efeitos quando e caso a mesma seja realizada, mantendo o Autor, até Lá, a sua posição de promitente comprador do imóvel.”

- XXVIII. Em segundo lugar, o A. alega que a mesma notária na altura conheceu pelos elementos de registo que os recorrentes tinham adquirido o imóvel através a compra e venda;*
- XXIX. Em terceiro lugar, o A. declara no contrato-promessa que “a fracção (todo o prédio) mencionada no presente contrato será feita da escritura a favor do Sr. G.”;*
- XX. Em quarto lugar, no dia 20 de Fevereiro de 2008, o mesmo contrato foi mostrado ao notário XXX (anexo 1 da petição inicial);*
- XXI. Em quinto lugar, de igual modo, no dia 20 de Fevereiro de 2008, os antigos proprietários os 3º e 4º RR. mostraram ao notário XXX a “grande procuração” emitida aos advogados XXX e XXX (anexo 4 da petição inicial);*
- XXII. Em sexto lugar, a procuração do A. que constitui a representação judiciária foi emitida a 1 de Fevereiro de 2008 (a procuração em anexo da petição inicial);*
- XXIII. Os aludidos seis factos, completamente constam nos documentos, a sua autenticidade não tem para impugnar.*
- XXIV. Então, em virtude dos aludidos seis factos provados pelos*

documentos, se nós ainda devemos apoiar as duas alegações do A. “ficou convencido de que o negócio estava “cumprido” e de que nunca seria posto em causa.” E “tendo agido como verdadeiro e legítimo proprietário”?

- XXV. A resposta é negativa.*
- XXVI. Os aludidos seis factos aconteceram antes de 16 de Julho de 2008, ou seja, antes da data que o A. entendeu concluída a usucapião.*
- XXVII. Ainda no ano 2007, o A. já declarou que ia “outorgar a escritura” a favor do seu pai para adquirir o imóvel, pelo que, o A. sabia perfeitamente que o contrato promessa não foi cumprido, o vendedor promitente eram proprietários, ainda precisava cumprir o acto de compra e venda formal com o vendedor promitente, a compra e venda não é cumprida, o A. ele não adquiriu o imóvel, não se tornará o proprietário;*
- XXVIII. Caso na realidade fosse como o n.º14 da base instrutória, o A. sempre se considerava proprietário, ele não ia saber do contrato de contrato de compra e venda ou a outorga de assinatura, nunca ia fazer no ano 2007 a declaração por escrita no contrato sobre a outorga de escritura a favor do seu pai, todavia, o facto é contrário;*
- XXIX. Alguém marcou a “outorga de escritura” no dia 29 de Janeiro de 2008, enquanto após a averiguação, o notário soube que o mesmo imóvel já foi transferido aos recorrentes, o A. interpôs os mesmos dois factos na petição inicial, seja quem for que marcou*

a mesma data, conforme o senso comum e de forma inevitável, o A. C receberia a notificação do cartório notarial sobre a data de outorga de escritura antes de 29 de Janeiro de 2008, e a notificação que não podia outorgar a escritura, tendo o notário descoberto que o imóvel tinha sido transferido;

XXX. No n.º 10 da réplica, o A. confirmou que até para outorgar a escritura, ele apenas era titular de comprador promitente, pelo que, não era proprietário verdadeiro e legítimo.

XXXI. Pelo menos no dia 1 de Fevereiro de 2008, o A. contratou advogado para deduzir a presente acção; no dia 20 de Fevereiro de 2008, quer o contrato promessa, quer a procuração, foram ambos mostrados ao notário XXX, e este Sr. XXX é mandatário judicial do A. nesta causa.

XXXII. Os aludidos seis actos, demonstram que antes da data de usucapião declarada, o A. bem sabia que o contrato-promessa ainda não foi cumprido, não foi outorgada a escritura, imponha concluir a compra e venda com o vendedor promitente, pelo que, ele ainda não adquiriu o imóvel, não se tornou o proprietário, até a outorga de escritura, ele apenas era comprador promitente, o imóvel foi transferido aos recorrentes pelos antigos proprietários os 3º e 4º RR. por forma de compra e venda.

XXXIII. A aludida conduta não só afecta directamente a resposta ao quesito n.º 9 e n.º10 do tribunal a quo, ao mesmo tempo, constitui o requisito para suspensão da usucapião.

XXXIV. Em relação aos factos no n.º 9 e n.º10 da base instrutória, CPC

629 apenas estipula que a decisão sobre a matéria de facto pode ser alterada pelo TSI, se do processo constarem as respectivas provas.

XXXV. O resultado dos aludidos seis actos podem ser provado directamente pelas provas documentais, ou nos termos de CC 342, pela ilação que tira de um facto conhecido.

XXXVI. Pelo que, conforme as provas nos autos, devem ilidir a resposta do n.º 9 da base instrutória do tribunal a quo, e julgar não provado, ou por cima pode provar que antes de o A. declarar a “outorga de escritura” a favor do seu pai no dia 22 de Outubro de 2007, o A. entendeu que recebeu a chave após pagar o remanescente, a compra e venda do imóvel foi cumprida e de que nunca seria posto em causa.

XXXVII. Também deve ilidir a resposta do n.º 10 da base instrutória do tribunal a quo, e julgar não provado, ou por cima pode provar que antes de o A. declarar a “outorga de escritura” a favor do seu pai no dia 22 de Outubro de 2007, o A. usucapiu, e agiu como o proprietário verdadeiro de legítimo.

XXXVIII. Em segundo lugar, CC 1217 claramente explica que as disposições relativas à suspensão e interrupção da prescrição são aplicáveis à usucapião. Nos termos do CC317, a declaração por escrito do A. no dia 22 de Outubro de 2007, sem dúvida, mostra que na altura ele conhecia perfeitamente que o imóvel pertencia ainda o vendedor promitente, a compra e venda ainda não foi cumprida, ele ou a pessoa indicada precisava outorgar a

escritura, a fim de adquirir a propriedade junto ao vendedor.

XXXIX. A declaração explícita do A., sem dúvida, reconheceu tacitamente o direito da propriedade do vendedor promitente, aplica-se o disposto de CC 317,2.

XL. O A. reconheceu o direito da propriedade do vendedor promitente no ano 2007, o vendedor promitente no contrato é D e E, que apenas transferiram o imóvel aos recorrentes no ano 2008, nos termos do CC317, 1, deve julgar que a contagem da usucapião é suspensa em 22 de Outubro de 2007.

XLI. Uma vez que após a suspensão não há prova a mostrar a nova usucapião pelo A., mesmo que houvesse, a contagem do prazo não faz concluir a usucapião, pelo que, o tribunal superior deve revogar a sentença a quo, e directamente julgar o A. decaimento. Caso o tribunal a quo entende necessário, os recorrentes requerem aqui a ampliação da base instrutória nos termos do CPC 629, para averiguar se “o A. tacitamente reconheceu, no ano 2007, o direito da propriedade de que o vendedor promitente D e E eram titulares, através a declaração no contrato promessa?

Caso o tribunal não entender assim, então

XLII. O A. sempre reclama que é o proprietário, e que age como o proprietário, e o tribunal a quo também declara que o A. é proprietário, e ordena que todos os RR. reconheçam o direito de propriedade do A., não poder ofendê-lo.

XLIII. A usucapião é uma forma de aquisição primitiva do direito real,

e o usucapiente pode adquirir o direito de propriedade ou o direito real de gozo da coisa.

- XLIV. Isto depende o que é o direito fundamental da posse, e o que é o direito adquirido, a usucapião apenas acontece dentro do limite do direito fundamental da posse. “Pela usucapião, o possuidor usucapiente adquire o direito real de gozo a que a sua posse se reporta e somente este.” Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º 5429/08-2 de 6.11.2008 in www.dgsi.pt.*
- XLV. Sem dúvida, o direito fundamental de posse que o A. vem intentar a acção é a propriedade plena, que o A. vem reclamar. Desde a petição inicial até agora, não tem de negar.*
- XLVI. No entanto, há um abismo intransponível perante o autor, isto é, o art.º 7º da Lei Básica, o art.º 8º da Lei de Terras, e o domínio directo que ora pertence à RAEM, estabelecida no século 19, e que consta da certidão de registo predial do anexo 10 da petição inicial, a fls. 30 dos autos.*
- XLVII. O Tribunal sempre entende que depois da transferência da administração, conforme o art.º 7º da Lei Básica, um particular não pode adquirir a propriedade dos terrenos da RAEM por forma de usucapião. Temos o exemplo o acórdão do TSI n.º 18/2007.*
- XLVIII. Ao mesmo tempo, depois da transferência da administração, o tribunal não vai inventar um título fictício por forma de enfiteuse, por exemplo, a forma de LT5,4, a separar a propriedade dos terrenos da RAEM por o domínio directo e o*

domínio útil, de forma que não deixar um particular adquirir o domínio útil.

XLIX. Pelo que, não obstante há quantos anos que o A. agiu como proprietário, em nome de proprietário, a esperança que o A. tem para adquirir o direito de proprietário do imóvel em causa será frustrada, isto é obviamente a impossibilidade do objecto.

L. Mas é provável acontecer que, mesmo que na petição inicial não há nenhuma declaração de vontade, em termo jurídico, o A. pode adquirir o domínio directo através adquirir o domínio útil, e depois através da confusão, realizar a expectativa de adquirir o direito da propriedade.

LI. Mas sobre o domínio directo, LT 8 proíbe claramente a aquisição por usucapião por particular. Pelo que, a expectativa que o A. eventualmente tem de adquirir a propriedade através a confusão será frustrada. Ao mesmo tempo, a área judicial concorda que só pela extinção do domínio útil, ou pela confusão do domínio útil e do domínio directo, o direito de propriedade do mesmo terreno novamente surge. Todavia, nos autos não há facto a provar a extinção do domínio útil, ou confusão.

LII. Por final, imagine que na realidade o A. pretende adquirir o domínio útil.

LIII. A área judicial de Macau concorda que o domínio directo de domínio privado estabelecido antes da transferência da administração, pode ser adquirido por um particular através usucapião.

- LIV. *O TSI conclui que: “em suma, que se o terreno pertence à RAEM, um particular não pode adquirir por meio de usucapião nos termos do art. 7º da Lei Básica.”*
- LV. *Sabemos que para a área de domínio privado, apenas existe o domínio útil do imóvel em causa.*
- LVI. *No entanto, não só o A. não esclareceu que pretendia o domínio útil nos seus pedidos, nas causas não levantou qualquer que lhe apoia para adquirir o domínio útil.*
- LVII. *Porque o domínio útil não equivale ao direito de propriedade em qualquer termo. Nos termos de DL 39/99/M 25, o direito de enfiteuse continua a aplicar o regime enfiteutico do CC de 1966.*
- LVIII. *Quer o velho CC ou o novo CC, os dispostos do direito real nos dois aplicam numerus clausus, isto é, o teor do direito real é previsto pela lei.*
- LIX. *Aquele com o direito de enfiteuse pode usar e gozar o uso da coisa como próprio, mas não pode dividir o prazo de terreno de enfiteuse; tem uma série de encargo; se não pagar a renda por 20 anos, então o domínio útil extingue, etc.*
- LX. *Estas características não correspondem ao teor legal do direito de propriedade.*
- LXI. *Pelo que, não podemos dizer que as expressões do direito de propriedade ou proprietários referidos nas causas e nos pedidos do A. equivalem ao domínio útil ou aquele com o direito de enfiteuse.*
- LXII. *Pelo que, mesmo que as causas do A. são totalmente provadas,*

em virtude dos dispostos jurídicos acima referidos, é óbvio que os seus pedidos não podem ser deferidos, pelo que, deve revogar a sentença a quo, e directamente julgar o A. decaimento. Caso o tribunal superior entenda necessário, os recorrentes requerem por aqui a ampliação da base instrutória nos termos de CPC 629, e proceder a mais averiguação, de forma que o tribunal entenda que o mesmo imóvel existe o domínio directo a favor da RAEM, tendo sido registado.

Caso o tribunal não entenda assim, então

LXIII. Nos documentos juntados na petição inicial do A., tem um contrato promessa de compra e venda do imóvel, e uma procuração de irrevogabilidade em relação ao direito de disposição do imóvel.

LXIV. O Regulamento para a liquidação e cobrança da contribuição de registo na província de Macau decretado a 29 de Agosto de 1901, é aplicável ao mesmo contrato promessa e à procuração. O art. 80 estipula que:

“Art. 80.º Não poderão ser admitidos em Juízo ou perante qualquer autoridade ou funcionário, corporação ou Repartição publica, os actos ou contractos pelos quaes se não tiver pago a contribuição de registo por título oneroso, sendo a ella sujeitos. São inexecutíveis as sentenças, autos de conciliação, formaes de partilhas e quaesquer outros títulos, pelos quaes se não pagou a mesma contribuição.”

LXV. O art. 13 estipula que:

“Art. 13.º Para os efeitos da contribuição de registo são consideradas as promessas de venda como vendas effectivas, pagando-se por taes promessas a respectiva contribuição, verificada a tradição da cousa, objecto da estipulação, ao acceitante ou que este a esteja usufruindo.”

LXVI. Nos mesmos dois documentos, apenas mostra que respectivamente pagou o imposto de selo, do montante de \$21 e \$150.

LXVII. O A. não tem prova de ter pago a contribuição. Nos termos do art.º 80º acima referido, o tribunal não pode admitir os mesmos dois documentos.

LXVIII. Pelo que, os factos A), B), C) e D) nos factos assentes e a resposta 3, 4, 5, 6 e 19 da base instrutória devem ser ilididos.

LXIX. O tribunal superior deve ilidir os mesmos factos nos termos do CPC 629, de modo que a maior parte das causas do A. não são provadas, e directamente julgar o A. o decaimento.

Caso o tribunal superior não entender assim, então:

LXX. No processo n.º 165/2006 do TSI, o tribunal superior entende que deve reapreciar, mencionando que:

“... a pretensão do Autor em adquirir a propriedade do imóvel em questão só pode proceder se vier a ser provado que os 1º e 2º Réus nunca reclamaram a reivindicação da propriedade do mesmo imóvel até 16/07/2008.”

“... ficou sem se saber o espaço temporal em que o Autor é conhecido como legítimo proprietário do imóvel.”

“Se se interpretar isoladamente o facto, dá a entender que o Autor é conhecido como legítimo proprietário desde a tradição do imóvel (dia 16/07/1993) até a data da propositura da (dia 13/02/2009).”

“No entanto, se se interpretar em conjunto com o facto provado do quesito 16º, o referido conhecimento do Autor como legítimo proprietário parece só se reportar até ao ano de 2003.”

- LXXI. Pelo que, ordena reapreciar o facto no 14º da base instrutória.*
- LXXII. Após a reapreciação, a resposta do n.º14 é igual com a anterior, “provado- o Autor é conhecido por todos os vizinhos e amigos como legítimo proprietário do prédio.”*
- LXXIII. Isto não corresponde à sentença do tribunal superior, uma vez que, na altura, entendeu após a reapreciação que “ficou sem se saber o espaço temporal em que o Autor é conhecido como legítimo proprietário do imóvel.”*
- LXXIV. O Tribunal superior entende que este facto é pressuposto de vencimento do A., no entanto, após a reapreciação, o espaço temporal do mesmo facto ainda não é provado, o A. não reclamou ou deduziu o recurso, não tomou acção ao resultado da mesma reapreciação.*
- LXXV. De acordo com a distribuição do ónus da prova, todos os pressupostos de usucapião no processo cabe ao Autor provar. Caso não consegue provar, deve julgar o Autor frustrado de provar, o tribunal deve proferir a sentença contra o Autor, e julgar o Autor decaimento.*

Caso o tribunal superior não entender assim, então

II. Questão da lei processual

- LXXVI. Em conformidade com a causa e os pedidos do A., como acima expostos, o A. pretende adquirir a plena propriedade do imóvel em questão.*
- LXXVII. Isto origina várias questões processuais. Antes de mais, a questão de legitimidade de demandado. O A. pretende adquirir a propriedade do imóvel em questão, pondo em causa o domínio directo da RAEM e o domínio útil dos recorrentes.*
- LXXVIII. Porque, em comparação com o direito de enfiteuse, o direito de propriedade é direito incompatível. É diferente com o direito de usufruto ou o direito de superfície, etc., após a constituição da usucapião da propriedade, o direito real de gozo pode manter. Como dito “non peremit usum fructum, non magis quam usucapio proprietatis”.*
- LXXIX. Pelo que, uma vez que a RAEM é titular do domínio directo do imóvel em questão, no processo que envolve a transferência da propriedade do mesmo imóvel, tem legitimidade.*
- LXXX. Claro, sabemos que a legitimidade no processo é determinada pelo A.. Aliás, ao entender pelo critério da excepção dilatória de sem legitimidade, desde que todos os factos reclamados pelo A. são provados, se pela falta de legitimidade do A. ou dos RR. os pedidos fossem indeferidos, isto é obviamente sem legitimidade de sentido essencial, nos termos do CPC 394,1,C), deve indeferir preliminarmente.*

- LXXXI. Nesta causa, o A. pretende adquirir a propriedade, tendo a consciência que os recorrentes são titulares do direito real, deduz a petição contra os recorrentes, enquanto a certidão de registo predial juntada pelo A., também mostra que a RAEM também é titular do direito real.*
- LXXXII. Então, se a pretensão do A. depende do registo predial, deve perceber que os recorrentes e a RAEM todos devem ser réus.*
- LXXXIII. Pelo que, ao entender dos recorrentes, os réus, contra quem o A. deduziu a acção, não inclui a RAEM, deve ser considerado violar o litisconsórcio necessário, ou seja, o disposto do CPC 61, a petição deve ser indeferida.*
- Caso o tribunal não entender assim, então*
- LXXXIV. Nos termos do CRP 8, o A. deve não só pedir cancelar o registo do domínio útil a favor dos recorrentes no número XXXX, ao mesmo tempo, deve pedir cancelar o registo do domínio directo a favor da RAEM no Livro F1, fls. 187, n.º 658.*
- LXXXV. Porque, o A. reclama a usucapião, a adquirir a propriedade por forma de aquisição originária, não só vai extinguir o domínio útil dos recorrentes, também vai certamente extinguir o domínio directo da RAEM.*
- LXXXVI. A violação do mesmo disposto, conforme o parecer do Tribunal Superior de Portugal, vai causar a absolvição da instância: “A falta do pedido de cancelamento do registo, quando seja impugnado o facto por ele certificado, tem como efeito a absolvição da instância.” in www.dgsi.pt proc. N.º 078890 de*

11.12.1986.

LXXXVII. Pelo que, o TSI deve revogar a sentença a quo, e em virtude da violação do CRP 8, absolver a instância.

Caso o TSI não entender assim, então

LXXXVIII. Conforme o acórdão no processo 705/2011 do TSI, o tribunal a quo deve cumprir rigorosamente o disposto do CPC 556,2, especificando os fundamentos.

LXXXIX. Sobre o entender semelhante, temos o Acórdão do processo 39/2012 do TUI: “É, pois, manifesto que a fundamentação do julgamento em 1.ª instância, com uma mera indicação de documentos, do depoimento de partes e de inquirição de testemunhas, sem as indicar concretamente e sem as relacionar com as pronúncias sobre o julgamento dos factos, era manifestamente insuficiente...”

XC. Porém, o tribunal a quo, em fls. 193 a 194 e fls. 342 e 342v, não cumpriu rigorosamente o disposto do CPC 556,2, a especificar os fundamentos.

XCI. Especialmente, sobre o quesito 14º, porquê o tribunal colectivo apenas escolheu acreditar no depoimento dos pais do A., mas não o depoimento do arrendatário H?

XCII. O mesmo arrendatário cada mês encontra com C, e entrega-lhe MOP500, enquanto os pais do A. não muitas vezes vêem o A. comparecer no mesmo imóvel.

XCIII. Na audiência de julgamento, o arrendatário quatro vezes confirmou que o A. C não é proprietário, mas o pai dele, G,

apenas os pais do A. declararam que o A. agiu como proprietário.

XCIV. “o tribunal deve, pois, por exemplo, explicitar porque acreditou em determinada testemunha e não em outro...” Viriato de Lima, Manual de Direito Processual Civil, p. 506.

XCIV. Pelo que, como o resultado no processo n.º 705/2011 do TSI, o TSI deve remeter o processo ao tribunal a quo para a reapreciação.

III. Analisar novamente os depoimentos

XCVI. Da sentença em matéria de facto, há vários pontos que não corresponde ao depoimento dos testemunhas, tem necessário entregar a agravação ao TSI para a nova análise.

XCVII. No elemento audiovisual, o arquivo Translator 2 31-May-2011 at 15.43.27 (0) XN84%102311270), em 3:50, o pai do A. respondeu ao advogado que o cheque foi emitido pelo testemunha.

XCVIII. Em seguinte, o advogado perguntou: isto é, o dinheiro é seu? O testemunha respondeu: é o dinheiro que eu dei ao meu filho.

XCIX. Em 4:20, o juiz perguntou o testemunha: o senhor pagou o dinheiro, na altura o senhor pagou a favor do seu filho? O testemunha declarou: sim.

C. Pelo acima exposto, pode ilidir a resposta ao n.º7 da base instrutória e alterar a resposta para: o preço de compra e venda foi suportado por ele, foi ele que deu dinheiro ao A. para compra e venda.

- CI. *Isto é, o preço de compra e venda não foi suportado pelo A., mas pelo pai dele, que emitiu dois cheques para isto.*
- CII. *Conforme o aludido elemento audiovisual, o TSI deve ilidir a resposta ao n.º 7º da base instrutória, alterando-a para: o preço de compra e venda não foi suportado pelo A., mas pelo pai dele, que emitiu dois cheques para isto.*
Além disso,
- CIII. *O depoimento do pai: no arquivo Translator 2, 31-May-2011 at 15.39.31 (0)XN2}0102311270) em 0:53, o advogado perguntou: sabe ou não a quem foi arrendada; o testemunha respondeu: parece que foi arrendado a um filipino.*
- CIV. *Sobre o depoimento do mãe do A. no arquivo Translator 2, 31-May-2011 at 15.56.56 (0)XNP1FG02311270) em 00:30, o advogado perguntou: o senhor sabe ou não que a fracção foi arrendada a terceiro? A testemunha respondeu: sim. O advogado perguntou: a quem foi arrendada? A testemunha respondeu: foi arrendada a H, um filipino, este nunca mudou de casa, tomou arrendamento por muito tempo.*
- CV. *Entretanto, não há prova documental de contrato de arrendamento, não há prova testemunhal a mencionar sobre o n.º 13 da base instrutória, que H e o filho deles vivem juntos no mesmo imóvel. Mesmo que no depoimento do próprio arrendatário H, não referiu que vive juntos com outra pessoa.*
- CVI. *Pelo que, deve ilidir o n.º 13º da base instrutória, a entender que apenas F sozinho reside no mesmo imóvel desde Março de 1994,*

com a renda mensal de MOP500.

Além disso, no depoimento do arrendatário H:

- CVII. No arquivo Translator 2 31-May-2011 at 16.00.46 (0)XO!{DG02311270}, em 04:16, o advogado perguntou: quem é o proprietário? O testemunha respondeu: o filho do empregador deixou-me residir aqui, acredito que o verdadeiro proprietário é o meu empregador.*
- CVIII. No arquivo Translator 31-May-2011 16.06.44 (0)XO1^)102311270) em 01:48, o advogado perguntou: quer dizer o senhor acha que a fracção pertence ao pai de C, não ao C, certo? O testemunha respondeu: sim.*
- CIX. No arquivo Translator 31-May-2011 16.06.44 (0)XO1^)102311270) em 04:34, o advogado perguntou: porquê acha que o pai dele é proprietário? O testemunha respondeu: porque quando moro ali, o pai de C procurou pessoa reparar a fracção;*
- CX. No arquivo Translator 2 31-May-2011 16.06.44 (0)XOB(6102311270) em 02:16, o juiz perguntou: se C disse que ia desenvolver aquele terreno? O testemunha respondeu: Há muito tempo atrás, tinha infiltração de água, o Sr. G procurou pessoa reparar.*
- CXI. No arquivo Translator 2 31-May-2011 at 16.14.20 (0)XOB(6102311270) em 0:11, o juiz perguntou: aquele sítio apenas tinha uma fracção? O testemunha respondeu: aquele é um terreno, eu resido ali, em frente é casa do meu empregador,*

atrás também, eu moro na fracção atrás. O juiz perguntou: então há várias fracções no terreno? O testemunha respondeu: sim. O juiz perguntou: e outras fracções? Ninguém mora? O testemunha respondeu: ninguém, aqueles velhos já foram demolidos.

CXII. Até aqui, sabemos mais ou menos a verdade, que não é como entendido na sentença a quo.

CXIII. O A. alega no n.º 17º da petição inicial, que foi transformado no 14º da base instrutória e foi provado: quer os vizinhos quer os amigos, consideram o A. como o verdadeiro proprietário do imóvel em questão.

CXIV. Em primeiro lugar, os recorrentes duvidam que, desde que os vizinhos consideram o A. como a verdadeiro proprietário do imóvel em causa, porquê o A. não os convidou directamente para prestar depoimento? O depoimento do testemunha H deu-nos a resposta: as casas adjacentes no terreno foram demolidas, ninguém mora ao lado. Quem mora ao lado do arrendatário H, apenas tem G, isto é, o pai do A..

CXV. Isto é, ao lado do imóvel em causa, não há vizinho.

CXVI. Sem ter vizinho, o 14º da base instrutória não é fundado, deve ser ilidido.

CXVII. A outra causa que torna o 14º da base instrutória é infundado, é que o arrendatário H quatro vezes confirmou no seu depoimento que o A. C não é proprietário, mas o pai dele G é.

CXVIII. De igual modo, a primeira parte do 13º da base instrutória deve

ser ilidida, porque o arrendatário confirma que embora o A. mandou-o morar ali, mas o proprietário é o pai do A., não o A.. O arrendatário apenas declarou que cada mês entregava renda ao A., isto não significa que ele considera o A. como o proprietário, uma vez que respondeu claramente que embora o A. mandou-o morar ali, confirmou que o proprietário é o pai do A., não o A.

CXIX. Em conjugação com o depoimento do pai do A., é provado que o preço de compra foi suportado pelo pai do A., e o A. declarou no ano 2007 que o seu pai ia tornar o proprietário, então,

CXX. É fácil chegar esta conclusão: o A. em termo objecto agiu como proprietário nome do proprietário, mas de facto ele apenas agiu à ordem do verdadeiro proprietário G, em termo subjectivo o A. nunca achou o próprio como o proprietário.

CXXI. Pelo que, o TSI deve nos termos do CPC629, ilidir a resposta ao 13º e 14º da base instrutória, alterando-a para não provado. Caso o TSI entende necessário, os recorrentes solicitam a ampliação da base instrutória nos termos do CPC629, a averiguar se “o A. em termo objecto agiu como proprietário nome do proprietário, mas de facto ele apenas agiu à ordem do verdadeiro proprietário G, em termo subjectivo o A. nunca achou o próprio como o proprietário?”.

Além disso, o depoimento do arrendatário H

CXXII. No arquivo Translator 2 31-MAY-2011 at 16.06.28 (0)XXXX), o advogado perguntou: se alguém chegou a aquela fracção, ou

disse a C que aquela fracção não é dele? O testemunha respondeu em 00:00 no arquivo 31-May-2011 16.06.44 (0)XXXX): Chegou alguém a mandar-me ir embora, mas eu não acreditava, porque morava aqui há muito tempo;

CXXIII. No arquivo 31-May-2011 16.06.44 (0)XXXX) em 02:08, o advogado perguntou: o senhor disse que alguém chegou ali a declarar o proprietário da fracção, quando foi? O testemunha respondeu: cerca de 9 anos depois. O advogado perguntou: aconteceu quantas vezes? o testemunha respondeu: provavelmente três ou quatro vezes, pessoas diferentes.

CXXIV. No arquivo 31-May-2011 16.06.44 (0)XXXX) em 1:11, o juiz perguntou: alguém chegou a reclamar que a casa é dele, por 3 ou 4 vezes, não é? O testemunha respondeu: sim. O juiz perguntou: o senhor disse há 9 anos atrás, como é, a contar desde esta data há 9 anos atrás? O testemunha respondeu: 9 anos depois eu morava ali, chegou a pessoa a perguntar.

CXXV. Sobre o 16º da base instrutória, embora passou a reapreciação, mas o depoimento dos testemunhas na reapreciação não têm significado importante, uma vez que não residem no imóvel em causa. O mais significativo é o depoimento do aludido arrendatário H.

CXXVI. Porque, ele mora ali, consegue dizer quando e quantas vezes há pessoa a reclamar a qualidade de proprietário, e pediu-o ir embora.

CXXVII. Apenas escolher a acreditar nos depoimentos do pais do A. e dos

amigos dele, isto é injusto.

CXXVIII. O arrendatário H prestou depoimento na audiência de julgamento após prestar juramento, a responder toda verdade, o seu depoimento não tem vício processual, o tribunal deve adoptar.

CXXIX. Pelo que, o TSI tem condição de alterar nos termos do CPC629 a sentença em matéria de facto, alterar o quesito 16º para: “a partir de 16 de Julho de 1993, o A. utilizava o mesmo imóvel, sem oposição de qualquer pessoa, incluindo os RR., mas depois do ano 2003, há vários indivíduos diferentes chegaram ao mesmo imóvel, a reclamar várias vezes da propriedade, e mandaram o indivíduo no imóvel ir embora.

CXXX. Caso a aludida análise é fundada, resulta que as causas do A. não são provadas. Pelo que, o tribunal superior após julgar a nova análise fundada e alterar a sentença em matéria de factos, deve julgar os pedidos do A. não provados e não procedentes.

CXXXI. Caso decide a ampliação da base instrutória, então, pede o tribunal superior ordenar a nova averiguação.

*

O Autor respondeu à motivação do recurso dos 1º e 2º Réus, nos termos constantes a fls. 408 a 468 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, suscitando a intempestividade da apresentação da movitação do recurso, bem como pugnando pela improcedência do recurso ora interposto.

Além disso, esclareceu ainda que nunca tinha a intensão de adquirir,

por usucapião, a propriedade plena do prédio *sub justice*, mas apenas a titularidade do domínio útil do mesmo.

*

Foram colhidos os vistos legais.

*

II – Factos

Ficou assente a seguinte factualidade pela 1ª Instância:

- No dia 23 de Março de 1993, os 3º e 4º Réus celebraram com o Autor um contrato-promessa de compra e venda, através do qual aqueles prometeram vender a este último, pelo preço de HKD\$600.000,00 (seiscentas mil dólares de Hong Kong) - rectificado o valor face à prova documental constante dos autos -, o prédio com o n.º 3, sito na Travessa da Árvore, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o número XXX, a fls. 252 do Livro B-22, e inscrito na matriz sob o n.º 20024. (A)
- De acordo com o estipulado no contrato-promessa, o Autor entregou a título de sinal o montante de HKD\$200.000,00 (duzentas mil dólares de Hong Kong) - rectificado o valor face à prova documental constante dos autos. (B)
- Do contrato-promessa constava um período de 90 dias para a celebração do contrato definitivo. (C)
- No dia 16 de Julho de 1993, os 3º e 4º Réus outorgaram no Cartório Notarial do Notário Privado Jorge Neto Valente, uma procuração irrevogável com plenos poderes de administração e

de disposição, incluindo a venda do imóvel aludido em A), constituindo como procuradores os Senhores Drs. XXX e XXX, em conformidade com o documento de fls. 17 a 19 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. (D)

- Os 3º e 4º Réus venderam o imóvel aludido em A), no dia 16 de Janeiro de 2008, aos 1º e 2º Réus A e B, pelo preço de MOP\$348.000,00 (trezentas e quarenta e oito mil patacas) em conformidade com a escritura pública de compra e venda constante dos autos a fls. 24 a 27, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. (E)
- Pela apresentação n.º 17.01.2008, inscrição n.º 16623G, os 1º e 2º Réus registaram a seu favor a aquisição do imóvel, tal como resulta da certidão constante dos autos a fls. 28 a 31, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido. (F)
- Não obstante o aludido em C), Autor e 3º e 4º Réus acordaram que, em vez de outorgarem a escritura pública de compra e venda, outorgariam uma procuração a favor dos advogados do Autor e entregariam o imóvel a este último, contra o pagamento do remanescente do preço. (1º)
- Em cumprimento do acordado, no dia 16 de Julho de 1993, o Autor entregou aos 3º e 4º Réus valor remanescente do preço do prédio, na quantia de HKD\$400.000,00 (quatrocentas mil dólares de Hong Kong). (2º)
- Em consequência do acordado em 1º e do pagamento da totalidade do preço, os 3º e 4º Réus outorgaram a procuração

aludida em D). (3º)

- Constituindo seus procuradores os então advogados do Autor, Srs. Drs. XXX e XXX. (4º)
- A procuração estabeleceu expressamente que os mandatários estavam dispensados de prestar contas daquele mandato uma vez que aos 3º e 4º Réus já tinha sido integralmente pago o preço do imóvel. (5º)
- Foi também por esse facto que na procuração se mencionou que – por ter sido outorgada no interesse de terceiros (do Autor) – não poderia ser revogada. (6º)
- O custo da compra do referido imóvel foi totalmente suportado pelo Autor, tendo para o efeito, o seu pai G, emitido, por conta do filho, os dois cheques. (7º)
- Em contrapartida do pagamento integral do valor de venda do imóvel, os 3º e 4º Réus entregaram as chaves do mesmo ao Autor, para este dele tomar posse. (8º)
- Com a entrega das chaves e pagamento do valor total do imóvel, o Autor ficou convencido de que o negócio estava “cumprido” e de que nunca seria posto em causa. (9º)
- Desde que o Autor tomou posse do imóvel tem agido como verdadeiro e legítimo proprietário do mesmo. (10º)
- O Autor transferiu a titularidade dos contratos de água e de luz para o seu nome e, com a ajuda do seu pai, efectuou nele obras de reparação e conservação. (11º)
- E em Março de 1994 arrendou-o, pelo valor de MOP\$500,00

mensais, a F e H, que desde então vivem na casa em referência com o seu filho. (13º)

- O Autor é conhecido por todos os vizinhos e amigos como o legítimo proprietário do prédio. (14º)
- Durante todos estes anos o Autor nunca mais teve qualquer contacto com os 3º e 4º Réus (15º)
- Desde Julho de 1993 que o Autor utiliza o imóvel sem qualquer oposição dos Réus ou de quem quer que seja. (16º)
- O Autor, em 22 de Outubro de 2007 (houve lapso de escrita, tendo em consideração o teor do documento nº 1 junto com a petição inicial), indicou no próprio contrato mencionado na alínea A) que a escritura pública de compra e venda, quando fosse outorgada, fosse feita a favor de G. (17º e 20º)
- Autor e 3º e 4º Réus acordaram que o primeiro poderia determinar que o contrato definitivo, e só este, fosse realizado directamente com um terceiro por si indicado. (19º)

Outros factos provados com base nos documentos juntos aos autos (certidão predial de fls. 28 a 31):

- O domínio directo do prédio em referência encontra-se registado a favor da RAEM.

*

III – Fundamentação:

Questão prévia:

O Autor suscitou a intempestividade da apresentação da motivação do recurso por entender que os 1º e 2º Réus não beneficiam do

alargamento do prazo da apresentação da motivação previsto no n° 6 do art° 613° do CPCM, visto que os mesmos impugnam a decisão da matéria de facto do novo julgamento, realizado em 30/11/2012, com base na reapreciação da prova gravada do julgamento anterior (31/05/2011), o que não é legalmente admissível.

A título subsidiário, entende ainda que a apresentação da motivação é intempestiva porque foi apresentada dentro dos três dias úteis seguintes ao termo do prazo e os 1° e 2° Réus não procederam ao pagamento imediato da multa a que se refere o n° 4 do art° 95° do CPCM; só pagaram a multa, em dobro, uns dias depois nos termos do n° 5 do mesmo preceito legal.

Para o Autor, o n° 5 do art° 95° do CPCM não é aplicável para o caso, já que a falta de apresentação tempestiva é desde logo notada e reconhecida pelos 1° e 2° Réus e estes, não obstante ter pedido a passagem da guia para o pagamento da multa, não efectuaram o pagamento imediatamente.

Na óptica do Autor, o n° 5 do art° 95° do CPCM *“pressupõe casos em que a apresentação intempestiva não é, por qualquer razão, logo notada ou reconhecida e, por essa razão, o pagamento imediato da multa não foi possível”*.

Quid iuris?

Salvo o devido respeito, entendemos que desde que o recorrente tenha pedido cópia da gravação da audiência de julgamento para preparar a sua motivação de recurso e formulado posteriormente o pedido da reapreciação da prova gravada no recurso, independentemente deste

último pedido estar correcto ou não, goza sempre do alargamento do prazo da apresentação da motivação do recurso.

A nosso ver, para que beneficie do alargamento do prazo previsto no nº 6 do artº 613º do CPCM, basta que o recurso tenha por objecto “a reapreciação da prova gravada”, ou seja, apenas tem de constar das próprias alegações, não sendo necessário verificar e analisar antecipadamente se este pedido da reapreciação da prova gravada subsistir ou não.

A procedência ou não da reapreciação da prova gravada prende-se já com o mérito do recurso e não como questão prévia.

Quanto ao entendimento subsidiário do Autor, cumpre dizer que o mesmo também não merece acolhimento.

Dispõe o nº 5 do artº 95º do CPCM que *“Praticado o acto em qualquer dos 3 dias úteis seguintes sem ter sido paga imediatamente a multa devida, logo que a falta seja verificada, a secretaria, independentemente de despacho, notifica o interessado para pagar uma multa de montante igual ao dobro das mais elevada prevista no número anterior, sob pena de se considerar perdido o direito de praticar o acto, não podendo, porém, a multa exceder 20UC”*.

Ora, salvo o devido respeito, a “falta” a que se refere o nº 5 do artº 95º diz respeito à *“falta de pagamento imediato da multa devida nos termos do nº 4 do mesmo preceito legal”* e não a *“falta da prática do acto dentro do prazo”*, razão pela qual levou o legislador sancionar com o pagamento de uma multa de montante igual ao dobro do inicial; se continuar a não pagar, fica perdido o direito de praticar o acto.

Há quem¹ entenda que a notificação prevista no n.º 6 do citado preceito legal só tem lugar quando a prática do acto nos três dias úteis seguintes ao termo do prazo ter sido acompanhada do requerimento para imediato pagamento da multa e ela não for paga.

Para o TUI, a dita notificação tem sempre lugar desde que a multa não tenha sido paga, independentemente do interessado ter requerido ou não o seu pagamento imediato no momento da prática do acto².

Como se vê, para qualquer uma das posições referidas, os 1.º e 2.º Réus têm sempre o direito de pagar a multa em dobro nos termos do n.º 5 do citado preceito legal para salvar o atraso da apresentação da motivação do recurso.

Pelo exposto, se conclui pela apresentação tempestiva da motivação do recurso dos 1.º e 2.º Réus.

Do mérito do recurso:

I. Da impugnação da decisão da matéria de facto do julgamento anterior:

No recurso anteriormente interposto, quanto à factualidade apurada, os 1.º e 2.º Réus só impugnaram a decisão da matéria de facto quanto aos quesitos 14.º e 16.º da Base Instrutória; tendo em relação à restante matéria fáctica considerada assente e provada (ou não provada), nada fizeram.

Por Ac. deste Tribunal de 31/05/2012 (fls. 305 a 310v), foi determinada a anulação do julgamento da matéria de facto em relação aos

¹ José Manuel Borge Soeiro, *Código de Processo Civil, Versão Portuguesa*, Imprensa Oficial de Macau, 1999, Nota Explicativa, pág. XX e XXI.

² Ac. do TUI, de 25/06/2003, Proc. n.º 9/2003

quesitos em referência, ordenando a baixa dos autos ao Tribunal *a quo* a fim de:

- a) repetir o julgamento dos quesitos 14º e 16º com vista a eliminar a obscuridade; e
- b) ampliar o julgamento para o seguinte quesito:

“Os 1º e 2º Réus chegaram a reivindicar perante o Autor a propriedade do imóvel em questão no período entre 16/01/2008 a 16/07/2008?”

Quanto à restante factualidade considerada assente e provada, nada foi alterada.

Estabelece a parte final do nº 4 do artº 629º do CPCM que *“... a repetição do julgamento não abrange a parte da decisão não viciada, podendo, no entanto, o tribunal ampliar o julgamento de modo a apreciar outros pontos da matéria de facto, com o fim exclusivo de evitar contradições”*.

Ou seja, a factualidade considerada assente e provada na sentença anterior, que não foi objecto de impugnação do primeiro recurso interposto pelos 1º e 2º Réus nem objecto de anulação do Ac. de 31/05/2012, adquiriu assim a autoridade do caso julgado nos termos do artº 574º e seguintes do CPCM, jamais podendo ser objecto de impugnação do presente recurso.

É de negar provimento ao recurso nesta parte.

II. Da falta da fundamentação da decisão da matéria de facto tanto no julgamento anterior como no novo:

Vêm invocar a nulidade da decisão da matéria de facto, tanto do julgamento anterior, como do novo, por vício da falta de fundamentação, por considerar que nas decisões em causa não foi cumprido o dever de

especificação dos fundamentos que foram decisivos para a convicção do julgador, violando assim o n.º 2 do art.º 556.º do CPCM.

No que respeita à decisão do julgamento anterior, isto é, o Ac. do colectivo de 08/06/2011 (fls. 193 e 194 dos autos), o mesmo não pode ser objecto do presente recurso, por já ter adquirido a autoridade do caso julgado nos termos acima expostos, pelo que é de negar provimento ao recurso nesta parte.

Em relação à decisão da matéria de facto do novo julgamento, o Tribunal *a quo* fundamentou a sua convicção pela forma seguinte (fls. 342 e verso):

“...Realizada a audiência de discussão e julgamento, o Tribunal considera provados os seguintes factos constantes da base instrutória:

Quesito 14.º - Provado — O A. é conhecido por todos os vizinhos e amigos como o legítimo proprietário do prédio.

Quesito 16.º - Provado — Desde 16 de Julho de 1993 que o A. utiliza o imóvel sem qualquer oposição dos RR. ou de quem quer que seja.

Quesito 21.º - Não provado.

*

Na apreciação dos três quesitos, a saber 14.º, 16.º e 21.º da base instrutória, a convicção do Tribunal formou-se com base no depoimento das testemunhas inquiridas nesta audiência de julgamento.

De acordo com o depoimento das testemunhas do A., todos afirmaram que o A. desde que adquiriu o imóvel em 1993, o tem usado ininterrupta e publicamente como seu dono, e nunca quem quer que fosse se dirigiu ao A. para reclamar que o imóvel não era dele mas sim de outra pessoa.

No que respeita às testemunhas dos 1º RR., apenas disse a primeira testemunha que entre o período de Março e Junho de 2009, deslocou-se por 3 a 4 vezes ao local para acompanhar o 1º R. no sentido de pedir a entrega do imóvel, mas em vão, pois todas as vezes que lá foi, verificou que lá vivia uma pessoa de nacionalidade filipina do sexo feminino, e nunca viu o A.

Enquanto a segunda testemunha dos RR., sendo ela agente imobiliária, disse apenas que chegou a ir ao local a pedido daqueles para tentar arranjar compradores do imóvel, e viu que alguém lá vivia, e não tem conhecimento dos factos aqui em discussão...”.

Face ao conteúdo acima transcrito, não se compreende, sinceramente, para um homem médio, como é que os 1º e 2º Réus chegaram à conclusão de que não foi cumprido o dever de especificação dos fundamentos que foram decisivos para a convicção do tribunal.

Bem pelo contrário, o Tribunal *a quo* especificou de forma clara e explícita quais são as razões determinantes da sua convicção.

Improcede, assim, este argumento do recurso.

III. Da reapreciação da prova gravada:

Pretendem os 1º e 2º Réus impugnar a decisão da matéria de facto dos quesitos 14º e 16º do novo julgamento repetido com base na reapreciação da prova gravada do julgamento anterior.

Incompreensível esta pretensão dos 1º e 2º Réus.

Como é que possível impugnar a nova decisão de facto dos quesitos 14º e 16º com base na reapreciação da prova gravada dos depoimentos prestados na audiência de julgamento anterior de 31/05/2011, que foi objecto de anulação do Ac. deste Tribunal de 31/05/2012?

Com o Ac. anulatório de 31/05/2012, a audiência de julgamento anterior (31/05/2011) relativo aos quesitos 14º e 16º fica sem efeito, daí que os elementos probatórios nela produzidos e gravados relativos aos quesitos em causa nunca podem ser utilizados para servir como base de impugnação da renovada decisão dos mesmos quesitos.

Qualquer impugnação dos factos sujeitos à repetição do julgamento apenas pode ser feita com base na renovada prova produzida e gravada na nova audiência de julgamento.

Assim, este argumento do recurso não deixa de se julgar improcedente.

IV. Da impossibilidade da aquisição da propriedade plena do prédio por usucapião:

Já assiste razão aos 1º e 2º Réus nesta parte do recurso, na medida em que o domínio directo do prédio em causa se encontra registado a favor da RAEM, pelo que o Tribunal *a quo* ao decidir reconhecer o Autor ter adquirido, por usucapião, a propriedade plena do prédio e o declarando conseqüentemente como dono e legítimo proprietário do mesmo, violou o artº 7º da Lei Básica.

Pelo exposto, é de revogar a sentença recorrida.

Dispõe o artº 630º do CPCM que:

- 1. O Tribunal de Segunda Instância conhece do objecto do recurso, mesmo que a sentença proferida na primeira instância seja declarada nula ou contrária a jurisprudência obrigatória.*
- 2. Se o tribunal recorrido não tiver conhecido de certas questões, designadamente por as considerar prejudicadas pela solução dada ao*

litígio, o Tribunal de Segunda Instância, se entender que o recurso procede e nada obsta à apreciação daquelas, delas conhece no mesmo acórdão em que revogar a decisão recorrida, sempre que disponha dos elementos necessários.

3. *O relator, antes de ser proferida decisão, ouve cada uma das partes, pelo prazo de 10 dias.*

O Autor na resposta da motivação do recurso esclareceu que não tinha a intenção de adquirir, por usucapião, a propriedade plena do prédio *sub justice*, mas apenas a titularidade do domínio útil do mesmo, posição esta que nunca foi apreciada pelo Tribunal *a quo* e só se surgiu em sede do recurso, pelo que este Tribunal de recurso não pode conhecer ao abrigo do artº 630º do CPCM, sob pena de violação do duplo grau de jurisdição.

Assim, os autos hão-de baixar para a primeira instância para interpretar e decidir acerca dos possíveis efeitos do esclarecimento supra referido prestado pelo Autor, nomeadamente no sentido de eventual apreciação do pedido na perspectiva de aquisição da titularidade do domínio útil pela via de usucapião.

V. Da ilegitimidade passiva:

Alegam os 1º e 2º Réus que como a pretensão do Autor é de adquirir a propriedade plena do prédio e o domínio directo deste último se encontra registado a favor da RAEM, a intervenção da RAEM no processo é indispensável, cuja falta determina a ilegitimidade passiva.

Tendo em conta a decisão da revogação supra e uma vez que os autos só prosseguem para apreciar e decidir a eventual aquisição por usucapião da titularidade do domínio útil do prédio em causa, deixa de

existir desta forma a questão da ilegitimidade passiva suscitada.

VI. Do incumprimento do Ac. de 31/05/2012:

Vêm os 1º e 2º Réus alegar que o Tribunal *a quo* não eliminou a obscuridade que o Ac. do TSI de 31/05/2012 ordenou suprir com a repetição do julgamento dos quesitos 14º e 16º, uma vez que continua não definir o espaço temporal em que o Autor é conhecido como dono e legítimo proprietário do prédio em causa.

Não lhe assiste a razão.

Ficaram inicialmente provados que:

“O Autor é conhecido por todos os vizinhos e amigos como o legítimo proprietário do prédio” (quesito 14º).

“Desde Julho de 1993 até 2003 o Autor utiliza o imóvel sem qualquer oposição dos Réus ou de quem quer seja” (quesito 16º).

Por Ac. de 31/05/2011, o TSI anulou o julgamento dos quesitos em causa e as razões determinantes da anulação foram as seguintes:

“...Em primeiro lugar, ficou sem se saber o espaço temporal em que o Autor é conhecido como legítimo proprietário do imóvel.

Se se interpretar isoladamente o facto, dá a entender que o Autor é conhecido como o legítimo proprietário desde a tradição do imóvel (dia 16/07/1993) até à data da propositura da acção (dia 13/02/2009)³.

No entanto, se se interpretar em conjunto com o facto provado do quesito 16º, o referido conhecimento do Autor como legítimo proprietário parece só se reportar até ao ano de 2003.

³ Esta parece ser a interpretação da sentença recorrida, pois afirmou-se que a posse do Autor durou mais de 15 anos .

Ficamos portanto sem saber qual é o verdadeiro alcance destes dois factos provados.

Além disso, será que com o facto provado do quesito 16º significará que os 1º e 2º Réus reivindicaram perante o Autor a propriedade do imóvel após a sua aquisição por escritura pública e antes do dia 16/07/2008?

Não conseguimos encontrar uma resposta clara e segura na matéria fáctica assente.

Pelo exposto, se conclui pela existência de deficiência e obscuridade na decisão da matéria de facto...”.

Em consequência, foi ordenada a repetição do julgamento em relação aos quesitos 14º e 16º com vista a eliminar a obscuridade e com ampliação da matéria de facto no sentido de apurar se “Os 1º e 2º Réus chegaram a reivindicar perante o Autor a propriedade do imóvel em questão no período entre 16/01/2008 a 16/07/2008?”.

Repetido o julgamento conforme ordenado, o Tribunal *a quo* respondeu pela forma seguinte:

“...Realizada a audiência de discussão e julgamento, o Tribunal considera provados os seguintes factos constantes da base instrutória:

Quesito 14º - Provado — O A. é conhecido por todos os vizinhos e amigos como o legítimo proprietário do prédio.

Quesito 16º - Provado — Desde 16 de Julho de 1993 que o A. utiliza o imóvel sem qualquer oposição dos RR. ou de quem quer que seja.

Quesito 21º - Não provado.”

Com a nova resposta dada ao quesito 16º que eliminou o limite temporal de 2003 e a resposta negativa ao quesito 21º (matéria fáctica

ampliada), fica removida a obscuridade inicialmente existente.

Nesta conformidade, este argumento de recurso não deixará de se julgar improcedente.

*

Uma nota a sublinhar.

No presente recurso, não obstante o seu provimento, os 1º e 2º Réus, através do seu mandatário, formularam três pretensões manifestamente infundadas, a saber:

- impugnar uma factualidade assente e provada já com autoridade do caso julgado;
- atacar a fundamentação duma decisão da matéria de facto já com autoridade do caso julgado; e
- impugnar a decisão da matéria de facto dos quesitos 14º e 16º do novo julgamento com base na reapreciação da prova gravada do julgamento anterior.

Ora, estas condutas são susceptíveis de enquadrar como actos de litigância de má-fé, nos termos da al. a) do nº 2 do artº 385º, conjugado com o artº 388º, todos do CPCM.

No entanto, não se sabe se os 1º e 2º Réus e/ou o mandatário dos mesmos formularam tais pretensões infundadas de forma dolosa ou por “desconhecimento desculpável” da lei processual civil, pelo que não são condenados como litigantes de má-fé.

*

Tudo visto, resta decidir.

*

IV – Decisão:

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em conceder provimento ao recurso interposto, revogando sentença recorrida e ordenando a baixa dos autos nos termos e para os efeitos acima consignados.

*

Custas do recurso pelo Autor, ora Recorrido.

*

Notifique e registre.

*

RAEM, aos 14 de Novembro de 2013.

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho

Lai Kin Hong