

## **Processo n.º 831/2016**

*(Autos de recurso em matéria cível)*

Relator: Fong Man Chong

Data: 17 de Julho de 2024

### **ASSUNTOS:**

- Rectificação de registo predial em processo judicial

### **SUMÁRIO:**

I – Nos termos do disposto no artigo 599º do CPC, a impugnação de matéria de facto tem de ser feita com a indicação concreta de elementos probatórios disponíveis nos autos, que sejam suficientes para concluir pela erra conclusão do Tribunal recorrido nesta parte da decisão, e não feita em bloco, sob pena de o recurso nesta parte ser rejeitado.

II - As certidões registais não fazem prova plena de que os elementos de identificação do prédio sejam os que realmente lhe correspondem, pelo que a desconformidade entre estes elementos constantes do registo e a realidade pode provar-se por qualquer meio. As certidões de inscrição matricial não acarretam nenhuma presunção na ordem civil, em questões de posse e de propriedade.

III – As rectificações do registo predial devem ser feitas com a observância dos procedimentos fixados pelo Código de Registo Predial, nomeadamente os fixados nos artigos 114º a 122º do referido diploma legal. Tendo em conta que o processo está em fase de recurso, e, o competente conservador nunca foi chamado para se pronunciar sobre a matéria em discussão, pois está em causa uma matéria especificada, que o legislador manda que seja assegurada a intervenção do profissional (conservador) mediante a apresentação do respectivo parecer, que não existe neste processo, logo falta um pressuposto legalmente exigido para apreciar o pedido formulado pela Autora no sentido de rectificar (*incluindo a eliminação dum a descrição*) o registo predial pretendido, razão pela qual é de julgar improcedente o recurso interposto pela Autora.

O Relator,

Fong Man Chong

## **Processo nº 831/2016<sup>1</sup>**

*(Autos de recurso em matéria cível)*

Data : 17 de Julho de 2024

Recorrentes : Recurso Interlocutório  
- **Sociedade (A)** (2ª Ré)

Recurso Final  
- **Associação (B)** / (Autora)  
- **(C)** (1º Réu)

Recorridos : - **Os Mesmos**  
- **Herdeiros incertos de (D)** (3º Réu)  
- **Demais interessados incertos** (4ª Ré)  
- **Região Administrativa Especial de Macau (澳門特別行政區)** (*Interveniente principal (passiva)*)

\*

### **Nota prévia:**

1) – Em 29/04/2020 por este TSI foi proferida no âmbito destes autos a seguinte decisão:

“Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em:**

**1) – Julgar procedente o recurso interlocutório interposto pela 2ª**

---

<sup>1</sup> Processo redistribuído em 17/12/2019, conforme a deliberação do CMJ, de 06/12/2019.

**Ré, considerando-a como parte ilegítima e dela se absolvendo da instância**  
(artigos 58º e 413º do CPC).

\*

**2) – Fica revogada a parte da sentença recorrida que se condenou a 2ª Ré nas custas.**

\*

**3) – Anular o julgamento dos factos por deficiência e obscuridade dos mesmos e mandar os autos para o TJB a fim de repetir o julgamento, com a realização de diligências pertinentes, nomeadamente a de recorrer ao apoio dos técnicos da DSCC para tirar a medida exacta dos prédios em causa e depois reformular as respostas dos quesitos impugnados pelos Recorrentes neste recurso e eventualmente outras matérias viciadas (artigo 629º/4 do CPC) e decidir o litígio em conformidade.”**

2) – Contra a referida decisão foi interposto recurso para o TUI, tendo este proferido o acórdão em 08/09/2023, que, anulando a decisão, mandou apreciar os recursos nos termos pedidos, caso inexistem outros obstáculos legais.

3) – Cabe agora cumprir a decisão do venerando TUI.

\*

**Destaca-se, entre outras, a parte mais decisiva do acórdão do TUI:**

“(…)

Do exposto resulta que o Tribunal de Segunda Instância considerou, por um lado, que os factos eram “deficientes” e/ou “obscuros” , e, por outro, que os “elementos constantes dos autos não

permitted to resolve such deficiencies or obscurities” .

E, nesta conformidade, aqui chegados, afigura-se que a com decisão recorrida não se fez uma adequada aplicação do art. 629º, n.º 4 do C.P.C.M..

Desde logo, (e antes de mais), temos para nós que atento o próprio teor da decisão recorrida, fácil não é, (não nos sendo mesmo possível), descortinar e identificar – com precisão – quais os (concretos) “pontos da matéria de facto” que padecem de “deficiência” ou “obscuridade” , (situação que, infelizmente, e não obstante o “pedido de esclarecimento” apresentado e sua decisão se manteve; cfr., fls. 1884 a 1885 e 1894 a 1986).

Com efeito, a dado passo do Acórdão recorrido diz-se que “Conforme o facto provado (alínea f) dos Factos assentes), a área dos prédios n.º 6-8 tem 181 metros quadrados, e a área do prédio n.º 10 tem 137 metros quadrados (fls. 27 e 28). O total da área devia ser 318 metros quadrados! O que demonstra claramente que há erro nos factos, ou seja, a realidade jurídica definida pelo Tribunal recorrido não está conforme com a realidade física!!” ; (cfr., fls. 1877-v, pág. 88 do Ac. recorrido).

Porém, na dita “alínea f)” dos factos assentes apenas se diz que: “Segundo o teor da descrição n.º ..., o imóvel em apreço é foreiro ao Território de Macau, conforme inscrição n.º ..., lavrada a fls. ... do livro ... (fls. 46)” .

Admitindo-se que se trate de um lapso, e que se estivesse a querer fazer referência à resposta ao “quesito 5º” – onde se consignou que “As parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6

e 8 da Travessa XX têm a área total de 181 m<sup>2</sup>, a qual corresponde à soma da área da parcela de terreno identificada na planta cadastral junta a fls. 24 a 25 e da área da parcela de terreno A identificado na planta cadastral junta a fls. 27 e 28” , e, quiçá, à matéria dos quesitos 1º a 13º e 29º da base instrutória – a verdade é que, (mesmo após cuidada análise), não se vislumbra de que facto dado por assente ou provado na sequência da audiência de julgamento em 1ª Instância se retira que: “a área do prédio n.º 10 tem 137 metros quadrados, (fls. 27 e 28)” , até porque a se fazer fé nos documentos de fls. 27 e 28, o prédio n.º 10 terá 94m<sup>2</sup>, (cfr., fls. 1421, sendo ainda de se salientar que a dita área dos tais 137m<sup>2</sup> apenas se consegue extrair da planta cadastral de fls. 318 e 319).

E, dest’ arte, (independentemente do demais), cremos que a verdade é que o Tribunal de Segunda Instância tinha ao seu dispor “todos os elementos probatórios” nos quais se apoiou o Tribunal Judicial de Base para a sua convicção e decisão, sendo-lhe, desta forma, inteiramente possível efectuar a pretendida “reapreciação da matéria de facto” , não se verificando assim o necessário condicionalismo legal imposto pelo art. 629º, n.º 4 para a decretada anulação, (ainda que parcial), da decisão do Tribunal Judicial de Base, (com a consequente repetição do julgamento efectuado).

É, aliás, isso que resulta do que se nos mostra constituir a posição maioritária da (boa) doutrina sobre a questão: “Verificado algum dos vícios referidos, para além de serem sujeitos a apreciação oficiosa da Relação, esta poderá supri-los imediatamente desde que constem do processo todos os elementos em que o tribunal a quo se

fundou” ; (cfr., v.g., António Abrantes Geraldés in, “Recursos em Processo Civil – Novo Regime” , 3ª ed., 2010, pág. 332).

Contudo, não se pode perder de vista, (valendo mesmo a pena atentar), que a referida “anulação” apenas deve ocorrer em situações (muito) “excepcionais” e “residuais” ; (cfr., v.g., Carlos Lopes do Rego in, “Comentários ao C.P.C.” , 1999, pág. 485 e 486).

Por sua vez, é também certo que nos termos art. 619º, n.º 1, al. a) do C.P.C.M.:

“1. O juiz a quem o processo for distribuído fica sendo o relator, competindo-lhe assegurar todos os seus termos até final, designadamente: a) Ordenar a realização das diligências que considere necessárias; (...)” .

Porém, se bem ajuizamos, (como nos parece ser o caso), tal “poder (de direcção) em sede de um recurso” , não pode (ou deve) envolver, sem colocar em causa a função (e vocação própria) de um “Tribunal de revisão” (ou de “correção” das decisões da 1ª Instância), uma discricionária recolha – e produção – de “novos elementos probatórios” , (fora dos estritos condicionalismos legais, como, v.g., é o que sucede com o previsto no art. 616º do C.P.C.M.).

Em suma, e sem prejuízo do muito respeito por melhor opinião, incorreu-se no Acórdão recorrido em inadequada aplicação do art. 629º, n.º 4 do C.P.C.M., sendo assim procedente a impugnação pela ora recorrente efectuada a este respeito, devendo o processo voltar ao Tribunal de Segunda Instância para, em conformidade com os poderes que lhe são legalmente conferidos, e outro motivo não obstando,

apreciar a decisão da matéria de facto com base nos elementos probatórios existentes aos autos, proferindo, seguidamente, nova decisão sobre os recursos apresentados da sentença do Tribunal Judicial de Base, (notando-se, também, que ainda que se encarasse uma eventual possibilidade de se julgar legítimo o uso do poder de anulação, o mesmo não deixa de pressupor, igualmente, uma “insuficiência de elementos probatórios no processo” ou um “erro de julgamento” ou “obscuridade” , o que, em nossa opinião, e como se deixou adiantado, não se verifica, até porque as “parcelas” de terreno em questão estão claramente identificadas, incluindo as suas confrontações – cfr., respostas aos quesitos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 12º, 14º, 15º da base instrutória, retirando-se também da dita matéria de facto que a “descrição n.º ...” não engloba o “actual n.º 8” da Travessa XX).

Dest’ arte, imperativa é a deliberação que segue.

Decisão

4. Em face do que se deixou exposto, em conferência, acordam conceder provimento ao presente recurso, revogando-se a decisão recorrida nos exactos termos consignados.

(...).”

\*

## **Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:**

### **I - RELATÓRIO**

**Sociedade (A)**, Recorrente, devidamente identificado nos autos,

discordando do despacho proferido pelo Tribunal de primeira instância, datado de 17/01/2014, dela veio, em 28/03/2014, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 1007 a 1010, tendo formulado as seguintes conclusões :

A) Com a celebração do contrato-promessa de compra e venda sobre o terreno sito nos n.ºs 8-10 da Travessa XX em 2011, o 1.º Réu e a Recorrente declararam que foi revogado o antigo contrato-promessa celebrado em 22 de Junho de 2010 e, posteriormente, no dia 17 de Junho de 2011, o 1.º Réu e a Recorrente revogaram a procuração feita no dia 23 de Agosto de 2010.

B) Com a revogação desta procuração, a Recorrente já não tem nenhuma relação com o terreno sito nos n.ºs 8-10 da Travessa XX que é objecto dos presentes Autos.

C) Conforme a Réplica transcrita acima, a Autora, que é quem configura a causa de pedir, aceitou que a Recorrente já não era sujeito da relação material controvertida e que por isso devia ser declarada em sede de Saneador a sua ilegitimidade para continuar como Ré no processo.

D) Atendendo ao disposto no artigo 58 e no n.º 1 do artigo 5.º do CPC o Despacho recorrido incompreensível e violador daquelas disposições legais.

E) O Despacho Recorrido deve ser revogado por violar o artigo 58.º e o n.º 1 do artigo 5.º do CPC, deve ser declarada a ilegitimidade da Recorrente.

\*

**Relativamente esta parte do recurso, uma vez que nenhuma das partes recorreu para o TUI, tal decisão transitou em julgado, razão pela qual, nesta sede recurso, ficamos dispensados de sobre ela pronunciar de novo.**

\*

**Associação (B)**, Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de

09/05/2016, dela veio, em 12/07/2016, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 1491 a 1510, tendo formulado as seguintes conclusões :

1. Vem o presente recurso interposto da parte da sentença de fls. 1456 e seguintes em que se negou provimento às alíneas a), b) e c) do pedido formulado pela Autora.

2. Com os pedidos acima referidos a Autora pretende não mais do que obter a correcção das descrições prediais n.º 698, 1471 e 2867, adequando-as à realidade dos factos, mormente ao nível da identificação física dos imóveis a que respeitam, de modo a que o seu direito como titular da parcela de terreno em disputa nos autos, reconhecido através da procedência do seu pedido de usucapião, possa ser exercido na plenitude.

3. No entanto, apesar de ter feito prova dos referidos pedidos, o Tribunal *a quo* indeferiu-os com base no facto de a Autora não ter pedido a rectificação judicial das plantas cadastrais em apreço, nos termos do disposto nos artigos 18.º e 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro.

4. Significa isto que, salvo o devido respeito, a decisão de improcedência dos três supra mencionados pedidos assenta num motivo puramente formal - a não observância dos formalismos previstos nos artigos 18.º e 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro - o que contraria o espírito e os princípios que presidem à lei processual civil em vigor que procura sempre dar primazia a uma justiça de cariz material.

5. Ora, um pedido de rectificação de plantas cadastrais que, como ficou provado, estão manifestamente erradas tem necessariamente de se considerar consumido e abrangido pelo pedido da prática de todos os actos necessários à correcção das descrições prediais a que tais plantas se referem uma vez que o respectivo objecto é idêntico - a harmonização dos dados registrais e cadastrais com a realidade dos factos - não se vislumbrando qualquer impedimento, quer de cariz processual, quer de cariz material que pudessem ter impedido Julgador *a quo* conferir tutela à questão controvertida.

6. *In casu*, como em seguida se demonstrará, estão verificados todos os pressupostos processuais de que dependeria a possibilidade do Tribunal *a quo* apreciar

e deferir os pedidos formulados pela Recorrente mesmo sem um pedido expresso de rectificação judicial das plantas cadastrais definitivas nos termos preceituados no Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro.

7. Começando pela questão da legitimidade processual de um pedido de rectificação judicial das plantas cadastrais definitivas a mesma está perfeitamente assegurada nos presentes autos, com a presença, como alude o artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro, em juízo de todos os interessados na rectificação judicial das plantas cadastrais definitivas, sendo estas precisamente as mesmas que intervieram nos presentes autos.

8. Assim, não só o proprietário do prédio descrito sob o n.º ..., o qual pugnou pela exactidão das plantas cadastrais definitivas juntas aos autos, foi réu na presente acção e teve a oportunidade de se defender contra os factos demonstrativos dos erros das descrições prediais e inexacta representação cartográfica, como a sociedade a quem este havia prometido vender o seu imóvel no alegado pressuposto de que este incluiria a parcela relativa ao n.º 8 da Travessa XX o foi também, o mesmo sucedendo à **Região Administrativa Especial de Macau**, titular do domínio directo destes imóveis.

9. A própria DSCC foi chamada a pronunciar-se sobre os factos alegados pela Autora demonstrativos das referidas incorrecções, tendo a mesma emitido um relatório pericial no qual, outra conclusão não se pode retirar, senão a de que aqueles Serviços admitem a inexactidão da delimitação e representação cartográfica feita nas plantas de fls. 24 e 25 e 318 e 319.

10. Falando agora no objecto/causa de pedir importa dizer que, conforme bem sintetizou o douto acórdão proferido sobre a matéria de facto (vide fls. 1428 verso), a questão essencial consistia em saber se "*a parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX faz parte do prédio n.º ... ou do prédio n.º ...*".

11. Do supra exposto conclui-se então que o objecto/causa de pedir dos pedidos que o Tribunal *a quo* indeferiu e aquele que substanciaria um pedido de rectificação judicial das plantas cadastrais definitivas de fls. 24 e 25 e 318 e 319 é precisamente idêntico.

12. Essa é a conclusão a retirar do facto de as plantas cadastrais em apreço confirmarem aquilo que resulta da actual configuração das descrições prediais em apreço: ou seja de que, ao contrário do alegado e provado pela Autora, o actual número policial 8 da Travessa XX faz parte da descrição n.º ... e não da descrição n.º ....

13. Logo, os factos alegados pela Autora para não só demonstrar que a parcela de relativa ao n.º 8 da Travessa XX faz parte das descrições n.º ... e ... e não da descrição n.º ... (relativa ao n.º 10 da mesma via), mas também a existência de uma duplicação entre as descrições n.º ... e ..., são precisamente os mesmos que teriam de ser alegados para provar que as plantas cadastrais definitivas juntas a fls. 24 e 25 e 318 e 319 estão erradas.

14. Com efeito, tanto no que concerne à correcção dos erros registrais, como à correcção das plantas cadastrais o que está em causa é apurar a verdadeira e real situação dos prédios ao nível da respectiva localização área e confrontações, de modo a que as respectivas descrições prediais reflectam e estejam em harmonia com a realidade dos factos e possam, assim, ser verdadeiras e exactas, cumprindo a função que preside ao registo predial.

15. Dito de outro modo, o que num caso, como no outro importa, a fim de dar resposta à questão que verdadeiramente merece tutela jurídica, é produção de prova demonstrativa da inexactidão dos dados que resultam quer as descrições prediais, quer das plantas cadastrais definitivas, sendo isso o que claramente resulta dos artigos 7.º do Código do Registo Predial e n.º 1 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro.

16. Ora, esses factos concretos e específicos invocados pela Autora como fundamento dos pedidos que formulou sob as alíneas a), b) e c) e que visam a correcção das descrições prediais - declarados improcedentes pelo Tribunal *a quo* – **e contra os quais todos os Réus tiveram a oportunidade de se defender**, e que são precisamente os mesmos que teriam servido de sustento a um eventual pedido autónomo de rectificação judicial das plantas cadastrais definitivas juntas a fls. 24 e 25 e 318 e 319 nos termos do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro, foram integralmente provados.

17. Não só a Recorrente logrou ilidir a presunção derivada do registo, nos termos do artigo 7.º do Código do Registo Predial, provando que as descrições prediais n.ºs ..., ... e ... estão incorrectas, como provou que as plantas cadastrais definitivas juntas a fls. 24 e 25 e 318 e 319 em apreço fazem uma errada identificação física (área e confrontações) dos prédios a que respeitam e que referem corresponder precisamente às descrições prediais n.ºs ... e ..., pelo que às mesmas não se lhes pode ser atribuído o valor que resulta do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro.

18. Consequentemente, ao indeferir os pedidos formulados pela Autora,

ignorando que a respectiva causa de pedir é idêntica à de um pedido de rectificação judicial das plantas cadastrais definitivas, o Tribunal a quo nega tutela à questão que verdadeiramente a merece com base numa interpretação puramente formalista da lei que vai ao arrepio dos princípios de justiça material que presidem ao processo civil.

19. Além do mais, como acima se referiu, a decisão recorrida torna praticamente inútil a decisão de procedência do pedido de usucapião da Autora e o reconhecimento de que o seu prédio tem, desde o momento em que o adquiriu por escritura pública, uma configuração em termos de área, numeração e confrontações distinta daquela que resulta da respectiva descrição predial, ao negar que o direito da Recorrente possa ser reflectido registralmente.

20. Importa ainda acrescentar que, os artigos 18.º e 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro nem sequer fazem apelo ou pressupõem uma distinta forma de processo da que foi adoptada nos presentes autos ou a formalismos especiais de natureza mandatária imprescindível.

21. Por outro lado, dúvidas não há de que, os pedidos de correcção das descrições prediais nos termos das alienas a), b) e c) do pedido da Autora incluem implicitamente um pedido de rectificação das plantas cadastrais definitivas de fls. 24 e 25 e 318 e 319, uma vez que os erros de que estas padecem são precisamente os mesmos de que enfermam as descrições em questão.

22. Ao não perfilhar tal entendimento o Tribunal *a quo* viola as regras a que o julgador se encontra sujeito na interpretação do pedido e dos articulados processuais.

23. Com efeito, na interpretação do pedido o julgador não deve limitar-se à redacção que lhe foi dada ou bastar-se com a mesma. Pelo contrário, o julgador deve atender às concretas causas de pedir invocadas, na medida em que possibilitem apurar a real pretensão de tutela jurídica, ainda que para tal seja necessário recorrer à figura do pedido implícito.

24. Ora, neste particular importa ter presente que por força do disposto no n.º 1 do artigo 209.º do Código Civil a "*declaração negocial pode ser expressa (...) e tácita quando se deduz de factos que, com toda a probabilidade, a revelam*".

25. Assim, partindo do disposto na referida disposição legal e tendo em conta a concreta causa de pedir invocada e provada pela Autora é fácil perceber que a pretensão merecedora de tutela jurídica mais não é do que a conformação destas as descrições prediais com a realidade dos factos ou seja a eliminação dos erros de que

estas descrições padecem, sendo que, por esse motivo, e por tais plantas enfermarem dos mesmos erros, a sua correcção para efeitos do disposto nos artigos 14.º, 17.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro, está tácita ou implicitamente contida nos pedidos formulados nas alíneas a), b) e c).

26. A problemática do pedido implícito e a necessidade do recurso a esta figura para se alcançar a finalidade suprema de qualquer lide, que é a da realização da efectiva justiça material, resulta também do espírito que preside à lei processual civil em vigor.

27. Destarte, estando *in casu* estritamente verificados os pressupostos processuais de que a lei faz depender a regularidade da instância (legitimidade processual, identidade de causa de pedir, com total respeito do princípio do contraditório e formulação de um pedido que, indubitavelmente, engloba todas as questões controvertidas merecedoras de tutela jurídica) nenhum obstáculo havia a que o Tribunal *a quo* se tivesse pronunciado positivamente sobre os pedidos da Autora.

28. A aceitação do pedido tácito ou implícito tem sido aceite pela jurisprudência e verifica-se no âmbito de várias figuras ou institutos jurídicos, precisamente em homenagem a uma preocupação com o princípio da tutela jurisdicional efectiva dos direitos e interesses das partes, afastando-se assim o rigor formalista na interpretação das peças processuais.

29. Uma última questão que importa aflorar diz respeito ao caso julgado, mais concretamente à inevitável conclusão de que os factos dados como provados na presente acção e que, como se afirmou, são os mesmos que constituiriam causa de pedir de um pedido de rectificação das plantas cadastrais definitivas têm força de caso julgado numa eventual acção destinada a julgar um pedido de rectificação das plantas cadastrais definitivas de fls. 24 e 25 e 318 e 319.

30. Note-se que, o caso julgado material tem força obrigatória no processo e fora dele, impedindo que o mesmo ou outro tribunal, ou qualquer outra autoridade, possa definir em termos diferentes o direito concreto aplicável à relação material objecto do litígio e abrange todas as possíveis qualificações jurídicas do objecto apreciado, dado que o que releva é a identidade de causa de pedir, ou seja os factos concretos com relevância jurídica, e não a identidade das qualificações jurídicas que esse fundamento comporte: artigos 416.º, n.º 1 e 417.º n.º 4 do CPC.

31. Assim, tendo a sentença recorrida apreciado nos seus fundamentos a

questão controvertida subjacente a um eventual pedido de rectificação das plantas cadastrais definitivas (e que mais não é do que a real situação jurídica e física dos prédios a que as mesmas respeitam, quer ao nível das respectivas áreas, confrontações, numeração policial quer das descrições prediais a que pertencem) e concluído no sentido de que tais plantas não reflectem a realidade dos factos, dúvidas não podem restar que estes mesmos factos estão abrangidos pela força do caso julgado material e não podem ser reapreciados em nova acção que, como acima se disse, envolveria as mesmas partes da presente lide.

32. Por conseguinte, estando os factos apurados nos autos abrangidos pela força de caso julgado material não faria qualquer sentido, atentos os motivos sublinhados no douto acórdão a que acima se fez menção, submeter o julgador a nova acção em que o pedido seria o de rectificação das plantas cadastrais, uma vez que a questão controvertida merecedora de tutela jurídica é precisamente a mesma que já foi apreciada pelo Tribunal *a quo*.

33. Por conseguinte e salvo o devido respeito, andou mal o Tribunal *a quo* ao ter julgado improcedentes os pedidos formulados pela Autora nas alíneas a), b) e c) do seu pedido, tendo com isso violado e feito uma errada interpretação dos artigos 209.º do Código Civil, 7.º e 25.º do Código do Registo Predial, 14.º, 18.º e 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro, 5.º, 416.º, 417.º, 571.º, alínea d), 574.º, n.º 1, 575.º e 576.º do CPC e deverá, por isso com o douto suprimento de V. Exas., ser revogada e substituída por outra que defira tais pedidos.

\*

(C), veio, 06/10/2016, a apresentar as suas contra-alegações constantes de fls. 1722 a 1731, tendo formulado as seguintes conclusões:

I. Conforme resulta do das alegações de recurso apresentadas pela A., e bem assim, dos pedidos formulados a final das mesmas sob as alíneas a), b) e c), A A. vem impugnar a decisão de facto plasmada no mui douto Acórdão proferido pelo Tribunal *a quo*, imputando-lhe erro na apreciação da prova, por considerar (i) que estão verificados todos os pressupostos processuais de que dependeria a possibilidade do Tribunal *a quo* apreciar e deferir os pedidos formulados pela Recorrente mesmo sem um pedido expresso de rectificação judicial das plantas cadastrais definitivas nos termos preceituados no Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro e (ii) que os factos

dados como provados na presente acção são os mesmos que constituiriam causa de pedir de um pedido de rectificação das plantas cadastrais definitivas têm força de caso julgado numa eventual acção destinada a julgar um pedido de rectificação das plantas cadastrais definitivas de fls. 24 e 25 e 318 e 319.

II. Sucede, porém, que, como *infra* se demonstrará, não assiste qualquer razão à A., porquanto, não estão verificados todos os pressupostos processuais que permitam o Tribunal a quo apreciar e deferir os pedidos formulados pela Recorrente, nem por via do "pedido implícito" , e também não estamos perante nenhum caso julgado, pelo que deve ser negado provimento ao seu recurso.

III. A A. invoca que estão verificados todos os pressupostos processuais de que dependeria a possibilidade do Tribunal a quo apreciar e deferir os pedidos formulados pela A., mesmo sem um pedido expresso de rectificação judicial das plantas cadastrais definitivas nos termos preceituados no Decreto-Lei n.º 3/94/M de 17 de Janeiro, existindo identidade de sujeitos, identidade do objecto ou causa de pedir e um pedido implícito de rectificação judicial.

IV. Porém, salvo o devido respeito, entende o 1.º R. que não assiste nenhuma razão à A., pelas razões seguintes: Em primeiro lugar, tal como a própria A. reconhece, o processo de rectificação judicial consiste num procedimento especial, no entanto, acção proposta pela A. trata-se de uma acção ordinária. Logo, não é difícil de verificar que a acção que a A. propôs e o processo de rectificação judicial tratam-se de formas de processo diferentes.

V. Em segundo lugar, o processo de rectificação judicial tem pressupostos diferentes que não foram verificados na presente acção.

VI. Da leitura dos art.ºs 18.º e 19.º do Decreto-lei n.º 3/94/M, resulta que, antes do processo de rectificação judicial, deveria ter havido lugar à rectificação oficiosa, onde o interessado, *in casu* a A., deveria ter pedido a rectificação junto da DSCC. Não havendo concordância, é que o interessado, ou seja a A., poderá assim promover a rectificação judicial.

VII. Em síntese, no caso de entender que existe erro nas plantas cadastrais, deverá seguir os seguintes trâmites: O interessado, in caso a A., deve requerer a sua rectificação junto do director da DSCC; É realizada a produção da prova, necessitando da concordância de todos os interessados; Não havendo concordância, a A. deverá promover a rectificação judicial anotando-se a pendência da rectificação nas plantas

envolvidas e promovendo-se o registo da respectiva acção da rectificação judicial; A pendência da rectificação é oficiosamente comunicada, no prazo de 48 horas, à Conservatória do Registo Predial e averbada, no mesmo prazo, às respectivas descrições prediais. Porém, no presente caso, nenhum dos trâmites foi seguido pela A.

VIII. Com efeito, a A. não tinha previamente requerido a rectificação junto da DSCC, não tendo havido lugar à rectificação oficiosa como a lei a requer como pressuposto; a acção que a A. propôs não foi anotada nas plantas envolvidas, e não foi registada como acção de rectificação judicial; e a pendência da acção proposta pela A. não foi oficiosamente comunicada no prazo de 48 horas à CRP e averbada no mesmo prazo às respectivas descrições prediais.

IX. Pelo que, não é difícil de concluir que não estão reunidos os pressupostos para a proposição do processo de rectificação judicial.

X. Por outro lado, entende o 1.º R. que no processo de rectificação judicial deverá a DSCC ser chamada para intervir nesse processo como Ré, facto que não se verificou na presente acção.

XI. Muito embora invoca a A. que a DSCC foi chamada para pronunciar, mas a mesma foi chamada para servir de perito, posição processual totalmente diferente da posição de Ré. Nessa posição de perita, a DSCC só pronunciou sobre algumas questões e só teve acesso a determinados documentos. E na verdade a sua opinião foi contraditória - as declarações da perita prestadas na audiência de julgamento divergiam do conteúdo do relatório pericial que foi elaborado pela mesma perita e confirmado pelo Director, contradição que já foi sujeita a impugnação no recurso interposto pelo 1.º R.

XII. E ainda, para fazer proceder a sua pretensão, invoca a A. que existe um "pedido implícito" da rectificação judicial das plantas. No entanto, tal não existe no presente caso.

XIII. *In casu*, ao longo do processo, a A. nunca invocou que havia erro nas plantas cadastrais, nem fez nenhum pedido sobre alteração ou rectificação das plantas cadastrais. O que a A. sempre pediu foi apenas a alteração das descrições prediais. Ora o pedido da alteração das descrições prediais de maneira nenhuma pode abranger o pedido de implícito de rectificação das plantas cadastrais.

XIV. No presente caso, não se verifica nenhum pedido implícito de rectificação judicial das plantas cadastrais, não devendo o tribunal apreciar tal pedido,

sob pena de violar os art. 5.º e 564.º ambos do Código Civil de Macau.

XV. Por fim, sobre o caso julgado que a A. entende ter verificado no presente caso, entende o 1.º R. que, pelo facto de o mesmo ter interposto recurso no qual veio pôr em causa os factos considerados provados e pedir a reapreciação da prova gravada, assim, sem necessidade de mais esclarecimentos, em caso algum poderá verificar o caso julgado, quer formal quer material, no presente caso.

XVI. Não havendo caso julgado, deverá também improceder o recurso interposto pela A.

\*

(C), Recorrente, devidamente identificado nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 09/05/2016, dela veio, em 26/07/2016, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 1609 a 1701, tendo formulado as seguintes conclusões :

I. 上訴標的及範圍：本上訴的標的是載於卷宗第1456頁至1475頁的初級法院判決，該判決裁定 “Declarar a Autora, Associação de Piedade e de Beneficência “(B)” ou “(B\*)” , titular do domínio útil da parcela de terreno com o n.º 6 da Travessa XX, identificada na planta cadastral junta aos autos a fls.24 a 25, e da parcela de terreno com o n.º 8 da Travessa XX, identificada como parcela A na planta junta aos autos a fls.27 a 28, tendo as duas parcelas em conjunto a área total de 181m2 e as seguintes confrontações:

NE- Travessa XX n.º 4A (n.º ...) e Rua XXn.º 119D;

SE- Travessa XX;

SW- Rua Xnº s 11-11A (n.º ...), nºs 13-13B (nº ... e Travessa XX n.º 10;

NW- Rua XXnºs 121-123, Rua Xnºs 9-9B (n.º ...) e Rua XXn.º 119D

(Templo (B)).”

II. 上訴人認為，被上訴判決存在多個無效的情況，因此，根據法律規定應該宣告判決無效。

III. 上訴人不認同某些被視為證實的事實，因此對有關事實提出爭議並主張無效、已證明事實之間存在矛盾、錯誤審理證據、證據不足以證明有關事實。

IV. 另外，上訴人認為本案中存在佔有中斷的情況，因此不能判處原告取得時效理由

成立。

V. 最後，由於訴因不支持取得時效的請求以及被上訴法庭的判決，因此應廢止被上訴判決，並裁定所有請求理由不成立。

VI. 在初級法院被視為已證明的事實如下：

- *A Autora é uma associação de piedade e de beneficência, sem fins lucrativos, que foi fundada há mais de 123 anos sob a égide do Pagode (B), sito em Macau, na Rua XX(antiga Rua Y (alínea A) dos factos assentes).*
- *Os seus estatutos foram publicados pela primeira vez no Boletim Oficial de Macau (B.O.M.) no ano de 1930, tendo a última alteração ocorrido em 2007 com a respectiva publicação no B.O.M. n.º 2, II Série, de 9 de Janeiro de 2008 (alínea B) dos factos assentes).*
- *A Autora encontra-se registada na Direcção dos Serviços de Identificação como pessoa colectiva de utilidade pública administrativa sob o n.º 492, estatuto que lhe foi atribuído por Portaria n.º 93/74 de 6 de Julho, publicada no B.O.M. n.º 27 de 6 de Julho de 1974 (alínea C) dos factos assentes).*
- *Conforme a certidão predial a fls. 37 a 51 dos autos, o extracto da descrição n.º ... refere o prédio com o n.º 6 da Travessa XX (alínea D) dos factos assentes).*
- *A apresentação que conduziu ao extracto de abertura da citada descrição predial foi feita em 24 de Agosto de 1880 (fls. 42) (alínea E) dos factos assentes).*
- *Segundo o teor da descrição n.º ..., o imóvel em apreço é foreiro ao Território de Macau, conforme inscrição n.º ..., lavrada a fls. ... do livro ... (fls. 46) (alínea F) dos factos assentes).*
- *Encontrando-se o respectivo domínio útil registado a favor da Autora desde 20 de Janeiro de 1886, sob a inscrição n.º ..., lavrada a fls. ... do livro .... (fls. 47) (alínea G) dos factos assentes).*
- *A apresentação que conduziu ao extracto de abertura da descrição n.º ... foi feita em 24 de Setembro de 1883. (fls. 38) (alínea H) dos factos assentes).*
- *Conforme a Certidão predial a fls. 31 a 51 dos autos, o extracto da descrição n.º ... refere-se ao prédio com o n.º X da Travessa XX (alínea H1) dos factos assentes).*
- *Nos termos da descrição n.º ... o prédio a que a mesma se refere tem a*

área de 180m<sup>2</sup> (alínea I) dos factos assentes).

- Segundo o teor desta descrição o imóvel a que a mesma respeita é também foreiro ao Território de Macau, conforme inscrição n.º ..., lavrada a fls. ... do livro .... (fls. 41) (alínea J) dos factos assentes).

- Sendo que o mesmo foi, por escritura de 3 de Setembro de 1883 lavrada na Secretaria da Junta da Fazenda, dado de aforamento a (D), tendo a apresentação que conduziu ao registo do respectivo domínio útil sido lavrada sob "o n.º 1 do Diário de Vinte e quatro de Setembro de mil oitocentos oitenta e três" . (fls.40) (alínea K) dos factos assentes).

- O prédio descrito sob o n.º ... (cujo domínio útil se encontra inscrito a favor da Autora) ter sido vendido à Autora por(D) (alínea L) dos factos assentes).

- O domínio útil do n.º X da Travessa XX, prédio que se encontra descrito na CRP sob o n.º ..., a fls. ... verso do livro ..., encontra-se inscrito a favor do 1º Réu conforme inscrição n.º ... do livro ... (fls. 55 a 58) (alínea M) dos factos assentes).

- A descrição predial relativa ao prédio com o n.º X da Travessa XX refere também no seu extracto o n.º 8 desta via. (fls. 56) (alínea N) dos factos assentes).

- Foi intentada pela Autora a providência cautelar (proc. n.º CV2-11-0037-CAO-A) contra os RR, cuja decisão proferida em primeira instância em 28 de Fevereiro de 2011, improcedeu o pedido da Autora, indeferindo-se a providência cautelar solicitada (alínea O) dos factos assentes).

- Por acórdão do TSI datado de 21 de Julho de 2011, foi negado provimento ao recurso interposto pela Autora, requerente na providência cautelar supra mencionada (alínea P) dos factos assentes).

- Por acórdão do TUI, datado de 14 de Dezembro de 2011, foi concedido provimento ao recurso e à providência solicitada, intimando os requeridos, aqui os RR, de se absterem de praticar quaisquer actos em relação ao prédio n.º 8 da Travessa XX, nomeadamente aqueles que sejam susceptíveis de perturbar a posse da requerente em relação ao mesmo (alínea Q) dos factos assentes).

- 2006年4月4日, 第一被告與標示編號第...號的所有權人黃X及黃XX簽訂買賣公證書, 並於2006年4月7日, 向澳門物業登記局申請取得業權登記。(alínea R) dos factos assentes)

- 根據物業登記局發出的物業登記證明書獲悉, 於1944年10月24日, 標示編號第...號的土地已由Wong XX先生取得該土地利用權, 並於1944年10月26日以Wong XX

先生名義登錄在澳門物業登記局，業權登錄編號為...號。(fls. 298) (alínea S) dos factos assentes)

- 隨後，於2003年2月21日，黃X及黃XX於XX私人公證署透過買賣公證書形式向Wong XX取得標示編號第...號的土地的利用權，並於2003年2月28日以黃X及黃XX名義登錄在澳門物業登記局，業權登錄編號為61933G號。(fls. 299) (alínea T) dos factos assentes)

*Da Base Instrutória:*

- O actual número policial da parcela de terreno identificada na planta cadastral definitiva junta a fls 24 a 25 é 6 da Travessa XX (resposta ao quesito 1º da base instrutória).

- O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ... (adiante prédio nº ...) corresponde à parcela de terreno identificada na planta cadastral junto a fls 24 a 25 e à parcela de terreno A identificada na planta cadastral emitida a pedido da Autora e junta a fls 27 e 28 (resposta ao quesito 2º da base instrutória).

- O actual número policial da parcela de terreno A identificada na planta cadastral junta a fls. 27 e 28 é 8 da Travessa XX (resposta ao quesito 3º da base instrutória).

- O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob nº ... (adiante prédio nº ...) corresponde à parcela de terreno identificada na planta cadastral junta a fls 24 a 25 bem como à parcela de terreno A identificada na planta cadastral junta a fls 27 e 28 (resposta ao quesito 4º da base instrutória).

- As parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, têm a área total de 181 m<sup>2</sup>, a qual corresponde à soma da área da parcela de terreno identificada na planta cadastral junta a fls 24 a 25 e da área da parcela de terreno A identificado na planta cadastral junta a fls 27 e 28 (resposta ao quesito 5º da base instrutória).

- As parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX têm as seguintes confrontações (resposta ao quesito 6º da base instrutória):

**NE – Travessa XX n.º 4A (n.º ...) e Rua XX n.º 119D;**

**SE – Travessa XX;**

**SW – Rua X n.ºs 11-11A (n.º ...), n.ºs 13-13B (n.º ...) e Travessa XX n.º 10 (n.º ...);**

**NW – Rua XX n.ºs 121-123, Rua X n.ºs 9-9B (n.º ...) e Rua XX n.º 119D**

**(Templo (B)).**

- *Nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX esteve durante várias décadas implantado um edifício que foi praticamente todo demolido em 2005 (resposta ao quesito 7º da base instrutória).*
- *O terraço e a estrutura da edificação desse edifício eram comuns (resposta ao quesito 8º da base instrutória).*
- *Desde a demolição do edifício, nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX apenas se mantêm parte da fachada e das paredes laterais do mesmo (resposta ao quesito 9º da base instrutória).*
- *As quais se mantiveram para evidenciar a sua delimitação relativamente aos prédios contíguos, designadamente ao prédio localizado no actual número policial 10 da Travessa XX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ..., a fls. ... verso do livro ... (adiante prédio nº ...) (resposta ao quesito 10º da base instrutória).*
- *O prédio nº ..., adquirido pela Autora a (D), está também descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ... (resposta ao quesito 12º da base instrutória).*
- *As parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX confrontam a SW com o prédio nº ... (resposta ao quesito 13º da base instrutória).*
- *O edifício então construído nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX era perfeitamente autonomizado do prédio localizado no actual número policial 10 da Travessa XX (resposta ao quesito 14º da base instrutória).*
- *O edifício que estava construído no prédio localizado no actual número policial 10 da Travessa XX foi demolido no ano de 2000 (resposta ao quesito 15º da base instrutória).*
- *A Autora submeteu em 1934 à aprovação da então Direcção das Obras Públicas um projecto de obras que previa a construção as parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, composto por duas entradas autónomas, correspondendo a cada parte um rés-do-chão, 1º e 2º andares (resposta ao quesito 16º da base instrutória).*
- *O projecto em apreço foi aprovado pela então Direcção das Obras Públicas que, para o efeito, emitiu a licença para obras n.º 96 de 5 de Março de 1934*

*(resposta ao quesito 17º da base instrutória).*

- *A Autora construiu a suas expensas o edifício nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX ao qual em data não posterior a 1937 foi atribuído os números de policiais 6 e 8 da Travessa XX que ainda se mantêm (resposta ao quesito 18º da base instrutória).*

- *Finalizada, em data não apurada mas não posterior a 1938, a construção do edifício referido nas respostas aos quesitos 7º e 16º, a Autora fruía-o como sua dona (resposta ao quesito 19º da base instrutória).*

- *A Autora é reconhecida em geral, e pelas pessoas que residiam e que residem nas cercanias das parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX também pelas pessoas que frequentam o Pagode (B), sito nas suas traseiras, como a legítima e exclusiva proprietária deste prédio (resposta ao quesito 20º da base instrutória).*

- *A Autora é reconhecida como a legítima titular das parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX pelas entidades públicas que, como a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, a ela se dirigem quando se torna necessário resolver algum assunto a ele relativo excepto, em 2005, a propósito da demolição do edifício nelas construído (resposta ao quesito 21º da base instrutória).*

- *Ao longo de todos estes anos até à respectiva demolição, a Autora, na convicção de ser a proprietária das parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, sempre procedeu a suas expensas e por sua iniciativa à manutenção do edifício aí implantado (resposta ao quesito 22º da base instrutória).*

- *Nomeadamente procedendo, quando necessário, à pintura da fachada exterior e à reparação e substituição de portas e janelas (resposta ao quesito 23º da base instrutória).*

- *A Autora instalou, no último andar do edifício aí erigido, uma escola que funcionava sob a sua direcção (resposta ao quesito 24º da base instrutória).*

- *Para além do referido fim, a Autora deu-o também de arrendamento, recebendo as respectivas rendas dos inquilinos (resposta ao quesito 25º da base instrutória).*

- *O último inquilino do edifício foi um antiquário chinês que aí se manteve como arrendatário, pagando as respectivas rendas à Autora, até pouco antes à*

*demolição desta construção em 2005 (resposta ao quesito 26º da base instrutória).*

*- Em virtude do avançado estado de degradação do edifício aí implantado, o qual exigia uma intervenção estrutural e de fundo que a Autora optou por não realizar em face dos seus elevados custos (resposta ao quesito 27º da base instrutória).*

*- O que consta das respostas aos quesitos 9º e 10º (resposta ao quesito 29º da base instrutória).*

*- Após a referida demolição, a pedido de dois vizinhos da zona, a Autora facultou-lhes o espaço para guardar materiais (resposta ao quesito 30º da base instrutória).*

*- A Autora, através dos seus responsáveis ou empregados, desloca-se periodicamente às parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX a fim de o inspeccionar e de se assegurar do seu estado (resposta ao quesito 32º da base instrutória).*

*- A Autora praticou os actos referidos nas respostas aos quesitos 16º, 18º, 19º, 22º a 25º, 27º, 29º, 30º e 32º, com a intenção e a convicção de se tratar da proprietária do prédio localizado nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, e a consciência de não estar a lesar o direito de outrem (resposta ao quesito 33º da base instrutória).*

*- De forma ininterrupta (resposta ao quesito 34º da base instrutória).*

*- Até 2010, sem violência nem oposição de ninguém, nomeadamente daqueles que no passado foram proprietários do prédio localizado no actual número policial 10 da Travessa XX, registado na Conservatória do Registo Predial sob o nº ... (resposta ao quesito 35º da base instrutória).*

*- No ano de 2010, o 1º Réu, proprietário do prédio localizado no actual número policial 10 da Travessa XX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ...; pretendeu que a Autora desocupasse a parcela de terreno localizada no actual número policial 8 da Travessa XX (resposta ao quesito 36º da base instrutória).*

*- Quando foi outorgada a escritura pública referida em R) dos factos assentes, na parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX, não havia nenhuma edificação, mas apenas alguns escombros e paredes baixos com acesso fechado à chave (resposta ao quesito 39º da base instrutória).*

*- Após a demolição do edifício construído nas parcelas de terreno*

*localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, em 27 de Fevereiro de 2006, informou Wong X e Wong XX para pagarem as despesas com a demolição da parte do edifício localizado no actual número policial 8 da Travessa XX que ameaçava ruir porque o extracto da descrição predial n.º ... fazia referência aos números policiais 8 e 10 da Travessa XX (resposta ao quesito 41º da base instrutória).*

*- Apesar de ter inicialmente negado a sua qualidade de proprietários da parcela de terreno localizada no actual número policial 8 da Travessa XX, Wong X e Wong XX, então proprietários do prédio n.º ..., pagaram cada um a quantia de MOP\$25.750,00 a título de despesas de demolição (resposta ao quesito 42º da base instrutória).*

*- A Autora não pagou as despesas com a demolição da parte do edifício construído na parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX (resposta ao quesito 43º da base instrutória).*

*- Em 2005, aquando da demolição do edifício construído nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte considerou Wong X e Wong XX proprietários da parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX porque o extracto da descrição predial n.º ... fazia referência aos números policiais 8 e 10 da Travessa XX (resposta ao quesito 45º da base instrutória).*

*- O que consta da resposta ao quesito 39º (resposta ao quesito 46º da base instrutória).*

*- Em 22 de Junho de 2010, o 1º Réu outorgou com a 2ª Ré um contrato-promessa que tinha por objecto a compra e venda de um terreno identificado como n.ºs 8 e 10 da Travessa XX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ... (resposta ao quesito 50º da base instrutória).*

*- No dia de outorga desse contrato-promessa, o 1º Réu recebeu da 2ª Ré, a título de sinal a quantia de HK\$2.500.000,00, ficando acordado que os remanescentes HK\$5.000.000,00 seriam pagos de uma vez só aquando da outorga pelo 1º Réu da compra e venda ou da procuração com poderes especiais a favor da 2ª Ré relativamente ao terreno referido na resposta ao quesito 50º no prazo de 60 dias a contar a partir da outorga do contrato-promessa (resposta ao quesito 51º da base instrutória).*

*- Em 23 de Agosto de 2010, o 1º Réu outorgou uma procuração com*

*poderes especiais a favor da 2ª Ré relativamente ao do terreno referido na resposta ao quesito 50º (resposta ao quesito 52º da base instrutória).*

- *A dita procuração continha os poderes para a gestão em geral, a venda do terreno em causa, a cobrança de quantias e sinal, a apresentação à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte de anteprojectos, projectos, plantas e licenças, e a pratica de negócio jurídico consigo mesmo relativamente a tal terreno (resposta ao quesito 53º da base instrutória).*

VII. 過度審判：被上訴法庭基於裁定原告的請求a), b), c)和d)理由不成立，而審理補充請求e)，即透過取得時效獲得XX巷8號地塊。

VIII. 補充請求e)具體內容如下：*" e) Subsidiariamente, para o caso de ser dada como assente a inexistência de duplicação entre as descrições n.º ... e ... e que a parcela de terreno identificada na planta cadastral junta como doc. 6 da petição inicial (relativa ao n.º 8 da Travessa XX) não faz, juntamente com o terreno identificado na planta junta como doc. n.º 5, parte das referidas descrições mas está incluída e é parte integrante da descrição n.º ... que se refere ao prédio com o n.º 10.º da Travessa XX, ser a Autora declarada, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo, como a legitima proprietária do terreno identificado na plano cadastral junta como doc. N.º 6 da petição inicial, por o haver adquirido por usucapião ordenando-se em seguida a prática dos actos previstos no art.º 82.º do Código do Registo Predial como a desanexação de tal parcela da descrição n.º ... e a sua anexação à descrição n.º ..., com a transcrição da cota de referencia n.º ..., fls..., livro .... relativa à inscrição de domínio directo a favor da RAEM ou a abertura de uma nova descrição em que ficasse a constar também esta inscrição de domínio directo e a inscrição de aquisição do imóvel a favor da Autora."*

IX. 可見，**補充請求e)的提出是視乎同時成就以下條件**：法庭證明標示編號...和...之間**不存在重複**；及載於起訴狀的文件6的地籍圖所指的地塊(關於XX巷8號)連同文件5的地籍圖所指的**土地不屬於上述的標示**(即標示編號...和...)，但包括在有關XX巷10號的標示編號...內並為其的組成部份。

X. 然而，上述兩個條件沒有成就。

XI. 首先，有關標示編號...和...之間**不存在重複**方面，被上訴法庭在判決書中清楚指出的結論是標示編號...和...之間**存在重複**(見判決書第21至23頁)。這樣，單憑不成就上述條件，補充請求e)所載的請求不能提出，更不能被審理。

XII. 另外，有關載於起訴狀的檔6的地籍圖所指的地塊(關於XX巷8號)連同文件5的地籍圖所指的**土地不屬於上述的標示**(即標示編號...和...)方面，被上訴法庭在判決書中也清楚指出

載於起訴狀的檔6的地籍圖所指的地塊，即XX巷8號(連同文件5的地籍圖所指的土地)屬於標示編號698和1471，且不包括在XX巷10號的標示編號...內(見判決書第23頁)。

XIII. 這樣，補充請求e)所載請求的提出的另一個條件也沒有成就。

XIV. 由於原告所提出的補充請求e)所載請求的提出的兩個條件均沒有同時成就，被上訴法庭不應審理該請求。

XV. 在類似的案件中，葡萄牙最高法院曾經作出以下判決：*"Deduzido pedido subsidiário para a hipótese de o principal improceder por prescrição do respectivo direito, dele não deve conhecer-se se, julgada improcedente a exceção da prescrição, o pedido principal improceder por outro motivo."* (Ac. STJ, de 10.11.1981)

XVI. 被上訴法庭審理該請求屬不當，因為有關的補充請求的條件並沒有成就，因此根據民事訴訟法典第564條及第571條第1款e)項，有關判決因過度審判(*ultra petitem*)而為無效。

**XVII. 基於此，請求法院裁定被上訴法庭的判決無效，繼而裁定不能審理補充請求e)，並裁定原告所有的請求理由不成立。**

XVIII. 有別於請求的事項：正如上所述，補充請求e)的內容為：*"e) Subsidiariamente, para o caso de ser dada como assente a inexistência de duplicação entre as descrições n.º ... e ... e que a parcela de terreno identificada na planta cadastral junta como doc. 6 da petição inicial (relativa ao n.º 8 da Travessa XX) não faz, juntamente com o terreno identificado na planta junta como doc. n.º 5, parte das referidas descrições mas está incluída e é parte integrante da descrição n.º ... que se refere ao prédio com o n.º 10.º da Travessa XX, ser a Autora declarada, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo, como a legítima proprietária do terreno identificado na plano cadastral junta como doc. N.º 6 da petição inicial, por o haver adquirido por usucapião ordenando-se em seguida a prática dos actos previstos no art.º 82.º do Código do Registo Predial como a desanexação de tal parcela da descrição n.º ... e a sua anexação à descrição n.º 698, com a transcrição da cota de referencia n.º ..., fls...., livro ... relativa à inscrição de domínio directo a favor da RAEM ou a abertura de uma nova descrição em que ficasse a constar também esta inscrição de domínio directo e a inscrição de aquisição do imóvel a favor da Autora."*

XIX. 而被上訴法庭的判決為：*"1. Declarar a Autora, Associação de Piedade e de Beneficência "(B)" ou "(B\*)" , titular do domínio útil da parcela de terreno com o n.º 6 da Travessa XX, identificada na planta cadastral junta aos autos a fls.24 a 25, e da parcela de terreno com o n.º 8 da Travessa XX, identificada como parcela A na planta*

junta aos autos a fls.27 a 28, tendo as duas parcelas em conjunto a área total de 181m<sup>2</sup> e as seguintes confrontações:

NE- Travessa XX n.º 4A (n.º ...) e Rua XX n.º 119D;

SE- Travessa XX;

SW- Rua X n.ºs 11-11A (n.º ...), n.ºs 13-13B (n.º 11260) e Travessa XX n.º 10;

NW- Rua XX n.ºs 121-123, Rua X n.ºs 9-9B (n.º ...) e Rua XX n.º 119D (Templo (B))."

XX. 原告的請求為附於起訴狀文件6所載的地籍圖所指的土地(即XX巷8號)的正當所有人；而被上訴法庭的判決則為宣告原告為XX巷6號地塊及XX巷8號地塊的利有人，兩地塊合共有181平方米，並指出兩地塊的界線。這樣：

XXI. 原告的請求是宣告為土地的所有人(proprietario)，但被上訴判決則宣告為利用權的所有人(titular do domínio útil)；

XXII. 原告只請求宣告為XX巷8號土地的所有人，但被上訴判決則宣告為XX巷6號地塊及XX巷8號地塊的利用權的持有人；

XXIII. 原告在有關請求，並沒有要求提及有關的面積及界線，但被上訴法庭竟然自行宣告有關兩地塊的面積和界線。

XXIV. 有關上訴第一點需要指出的是，田面權在任何層面都不等同於所有權。按照第39/99/M號法令第25條的規定，永佃權繼續適用1966年民法典的永佃權制度。

XXV. 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。

XXVI. 在永佃權，永佃權人雖可以將物當為己物使用和享益；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。這些特徵，都不符法定內容。

XXVII. 事實上，在類似的問題上，澳門中級法院在第535/2013號的上訴程式中曾作出以下判決： "*[...] IV. Da impossibilidade da aquisição da propriedade plena do prédio por usucapião: Já assiste razão aos 1.º e 2.º 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 art.º 7 da Lei Básica, Pelo exposto, é de revogar a sentença recorrida. [...]*"

XXVIII. 從上述中級法院的判決可理解到所有權和利用權之間存在重大分別。

XXIX. 可見，被上訴法判決處了有別於請求的事項，根據民事訴訟法典第564條及第571條第1款e)項，被上訴法庭判處有別於請求的事項時，判決為無效。

XXX. 基於此，請求法院裁定被上訴法庭的判決無效，並裁定原告所有的請求理由不成立。

XXXI. 所持事實依據與所作裁判相矛盾：被上訴法庭的判決是：*“1. Declarar a Autora, Associação de Piedade e de Beneficência “(B)” ou “(B\*)”, titular do domínio útil da parcela de terreno com o nº 6 da Travessa XX, identificada na planta cadastral junta aos autos a fls 24 a 25, e da parcela de terreno com o nº 8 da Travessa XX, identificada como parcela A na planta junta aos autos a fls 27 a 28 [...]”*

XXXII. 被上訴法庭宣告原告為XX巷8號的地塊利用權的持有人，然而在視為已被證實的事實中，並沒有任何一處提及原告為XX巷8號的利用權的持有人(titular do domínio útil)。

XXXIII. 在視為已被證實的事實中，一直只是提及原告為XX巷8號土地的所有人(proprietario)(參見有關疑問點20、22、33)。

XXXIV. 正如上所述(參見上述3.2.)，利用權和所有權是兩個不同的概念。

XXXV. 由於訴因未能支持被上訴判決，有關判決根據民事訴訟法典第571條第1款c)項，當所持事實依據與所作裁判相矛盾時，判決為無效。

XXXVI. **基於此，請求法院裁定被上訴法庭的判決無效，並裁定原告所有的請求理由不成立。**

XXXVII. 倘若法庭認為判決不存在無效的情況(僅為審慎辯護而假設)，上訴人認為被上訴判決存在以下各項的瑕疵：

XXXVIII. **因錯誤審理證據而對事實提出爭執** - 在詳細指出已證明事實存在的問題和矛盾之前，需要指出的是被上訴法庭在審理各方面的證據時存在錯誤，導致作出錯誤的判決。

XXXIX. 有關鑑定報告及鑑定人方面，就視為已被證實的事實(尤其是疑問點第1至第17的)，被上訴法庭除了依據了鑑定報告外，還依據了鑑定人在審訊期間進行的澄清(esclarecimentos)。

XL. 然而，鑑定人在庭上進行的不是對鑑定報告進行澄清，而是作出了與鑑定報告存在重大差異的陳述，可以說，根本上是一個補充的鑑定或重新作出的鑑定。

XLI. 事實上，被問及是否看過卷宗的所有資料時，鑑定人回答沒有(視聽資料15.6.24 CV2-11-0037-CAO#6>Translator 3檔案Recorded on 24-Jun-2015 at 10.36.42 (1EO)-39101011270)，於45:00)。

XLII. 這樣，鑑定人的結論不可被視為完整和全面的。

XLIII. 倘若新鑑定是應該有程式，在庭上隨意提出，嚴重違反了被告的辯護權。

XLIV. 雖然法庭可選擇採納或不採納鑑定人的聲明，然而在本個案中被上訴法庭採納了超出範圍及與報告意見不同的聲明。

XLV. 上訴人認為，存在衝突時，應該採納書面報告，如不認同，或應選擇不採納報告也不採納庭上鑑定人的陳述。在任何情況下不應採納鑑定人的聲明。

XLVI. 除應有的尊重外，上訴人認為被上訴法庭錯誤採納某些證據，且並沒有全面分析及採納所有檔，所以結論不全面和不正確。

XLVII. 比如說：錯誤採納卷宗第27及28頁的文件；錯誤分析標示編號...的物業登記證明書(卷宗第420頁)；錯誤及片面審理有關XX巷4號、4號A、6號、8號建築物的文件；錯誤及片面審理有關XX巷6號及8號建築物拆卸過程的文件。(下述將會詳細解釋)

XLVIII. 被上訴法庭基本上是基於原告提供的證人證言而裁定取得時效理由成立。然而，原告提供的證人本身根本與原告存在利益關係和證人的證言不可信、有關證人所作的證言前後矛盾、證人之間的證言也存在嚴重矛盾，所以有關證言不應被採納。

XLIX. 需指出的是，原告提供的證人均與原告存在利益關係，因此有關證言可信性的問題：

L. 證人LAM XX(為原告物業的承租人) - 被問及XX巷周圍，尤其是隔離的10號、對面的5、7、9號是做什麼生意時，證人說不清楚、沒有理會、很少和隔離的人溝通：

LI. 證人供詞:視聽資料15.6.24 CV2-11-0037-CAO#6>Translator 3檔案Recorded on 24-Jun-2015 at 10.36.42 (1EO)-39101011270), 於1:36:48:

甲、律師: *Então, fazendo um apelo ou esforço à sua memória, o senhor recorda-se, portanto havia o 6 e o 8, a seguir o que existia depois do prédio 6 e 8? Recorda-se que número tinha esse prédio?*

證人: 哥d我唔清楚啦, 因為我好少同隔離左右傾計。

律師: *Mas olhe, o senhor recorda-se dum prédio número 10 existente nessa rua?*

證人: 哥d我唔係好留意, 照情理隔離哥d應該是輪住。

證人供詞: 視聽資料15.6.24 CV2-11-0037-CAO#6>Translator 3檔案Recorded on 24-Jun-2015 at 10.36.42 (1EO)-39101011270), 於1:57:00:

律師: 10號呢?

證人: 10號我唔清楚。

律師: 下? 你係哥條街架啲? 以前...今時今日都唔會唔知啦。

證人: 10號唔係我地哥到...

律師: 我知唔係你, 就係問你隔離10號做乜野囉!

證人: 好似就好耐以前, 都幾十年前, 印象中好似係賣眼鏡嘅, 好似係賣眼鏡嘅...

律師: 7號呢?

證人: 咩7號?

律師：對面咪7號囉，對面係7號嫁啦嘛，係唔係呀？

證人：我唔清楚。

律師：咁對面都有舖頭架嘛。

證人：哦，條街對面，就有個街邊檔哥喇...

律師：對面呢？5號、7號、9號做咩生意架？

證人：個蒜巴我唔得肯定，幾十年前有幾個街邊檔，有一個整錶...

律師：我唔係講緊街邊檔，我講緊舖頭。

證人：斜對面街哥到有間又係做木傢俬舖，好大間嘅，打通曬嘅，角位黎嘅，即係近住X街哥到，轉角之間。

LII. 有關證人所作的證言前後矛盾和不可信，所以有關證言不應被採納。理由如下：證人說自小就到6號和8號，之後自己也經營至倒塌，然而他未能清楚描述號的樓宇狀況；證人也不瞭解XX巷周圍的狀況，沒有文件證明他的身份、沒有租金收據、沒有查證XX巷8號的業權人是誰。

LIII. 基於此，不應採納有關證人的證言。

LIV. 證人TANG XX (為原告物業的承租人、爸爸是原告的直理) - XX巷周圍環境時，證人說不知道、沒有理會：

(視聽資料 15.6.24 CV2-11-0037-CAO#13>Translator 3檔案Recorded on 24-Jun-2015 at 15.14.57 (1EO7BX-W04911270), 於11:32):

律師：A seguir ao n.º 8, havia mais algum edifício?

證人：我唔知啊。我係知道哥4間咋。

律師：mas recorda se existe um n.º 10 dessa rua?

證人：唔知。

(視聽資料 15.6.24 CV2-11-0037-CAO#13>Translator 3檔案Recorded on 24-Jun-2015 at 15.14.57 (1EO7BX-W04911270), 於20:26):

律師：10號呢？

證人：10號唔係(B)廟架。

律師：唔係(B)廟你就唔知架咩？你住哥條街架啲...

證人：唔知架！我唔知架...

律師：即係你淨係知(B)廟啲野啫

證人：係呀...人地啲野我唔理人地嫁啦...

律師：但哥條街你無行過曬嫁？淨係行到8號就返轉頭啦？

證人：咁都唔係...8號以外嘅我唔理咁多架啦。

律師：哦...咁對面街7號你知唔知？

證人：唔知。

律師：5號又唔知？但你住哥到幾十年咯，做咩生意，賣麵啊、配鎖匙啊、補鞋啊都唔知架？

證人：配鎖匙係X記啫...

律師：唔係...咁我問對面舖頭，你唔洗知咩號碼嘅，有啲咩舖頭？有無印象啊？

證人：咪X記鎖匙舖，兩間打通嘅。

律師：咁仲有啲咩啊？仲有咩舖頭添啊？

證人：其他無咩留意。

(視聽資料 15.6.24 CV2-11-0037-CAO#13>Translator 3檔案Recorded on 24-Jun-2015 at 15.14.57 (1EO7BX-W04911270), 於35:30):

法官：你話呢8號隔離呢無屋嘅，拿...你4號、4號A、6號、8號咁樣去嫁嘛，係唔係？

證人：係。

法官：8號隔離，頭先律師問你有無屋嘅隔離？8號隔離有無屋架？

證人：我唔知佢有無屋，啫係我無留意嘅。

法官：無留意，即係唔知係屋定點？

證人：就算有屋都唔係(B)廟嘅。

法官：我唔係想知如果有屋係邊個嘅。你知唔知道，無留意就無留啦，無辦法啦，你有無留意到8號隔離係一間屋黎啊？定係馬路黎啊？定係啲乜野黎嘅，有無留意？

證人：無留意。

LV. 有關證人所作的證言前後矛盾和不可信，所以有關證言不應被採納。理有如下：證人在XX巷住了幾十年，但除了XX巷4、4A、6、8號的情況，完全不瞭解XX巷周圍的狀況，簡直是難以置信。

LVI. 所有都是根據爸爸說，沒有任何事實是直接知道的。

LVII. 證人說於1953至1981年曾經於XX巷4至8號的天臺的學校教書(視聽資料 15.6.24 CV2-11-0037-CAO#13>Translator3檔案Recorded on 24-Jun-2015 at 15.14.57 (1EO7BX-W04911270), 於14:35)，然而，證人LAM XX說，爸爸經營XX古董時，已經沒有學校(視聽資料的15.6.24 CV2-11-0037-CAO#6>Translator3檔案Recorded on 24-Jun-2015 at 10.36.42 (1EO)-39101011270), 於1:54:42)。

LVIII. 基於此，也不應採納該證人的聲明。

LIX. 證人LOU XX ((B)廟主持、廟祝) - 證人是(B)廟的廟祝及主持，與原告存在直接的利益關係。

LX. 被問及是否有人反對原告對XX巷6號和8號的業權時，證人一開始說沒有，但之後又說：

(視聽資料15.6.24 CV2-11-0037-CAO#13>Translator3檔案Recorded on 24-Jun-2015 at 15.14.57 (1EO7BX-W04911270)，於及1:21:25)：

律師： *O senhor referiu à pouco que houve alguém em tempos procurou o tal senhor do restaurante, do estabelecimento de comidas e bebidas, arrogando-se alguns direitos sobre o 6 e o 8, nomeadamente em relação ao n.º 8, recorda-se quando isso sucedeu, e pode explicar ao tribunal o que aconteceu?*

證人：當時呢就我地借左俾楊生啦，即係XX美食哥到啦，咁楊生黎搵我啦，就我都好詫異，我話你唔需要理佢，總知佢叫你搬你就話我問(B)廟借嘅，(B)廟叫我搬我就搬啦，就係咁樣之嘛，即係根本唔需要理會佢，所以楊生咪唔洗搬囉。

甲、律師： *Olhe, foi alguém que apareceu nesse estabelecimento de comidas e bebidas, o Sr. leong a perguntar pelo n.º 8?*

證人：係。

律師： *Recorda-se quando isso aconteceu, em que ano aconteceu?*

證人：大概係2011年。

律師： *E o senhor recorda o que é que essas pessoas disseram ao Sr. leong?*

證人：拿，佢同楊生點講呢我就唔知，咁後期呢佢就直接黎搵我，佢話8號係佢嘅，我話點解會係你嘅，不嬲都係我地架啦，佢話拿，我唔理你咁多，我而家一定要你搬，如果你唔搬呢，你將會乜乜乜乜乜，咁我當時就感覺到我係會受到不必要嘅傷害，咁我就話你唔洗勞氣，我會通知直理會，咁你直接同直理會交代，咁就告一段落，咁但係再過多幾日呢，我地就發現我地嘅8號哥把鎖俾人扑左，咁亦都將8號入面有一部份嘅野搬左出黎，咁楊生就即刻再黎通知我，我跟住再去睇，我地曾經為左呢件事都報過警。

(視聽資料15.6.24 CV2-11-0037-CAO#13>Translator3檔案Recorded on 24-Jun-2015 at 15.14.57 (1EO7BX-W04911270)，於及1:29:00)：

律師： *個個都話係佢？咁係唔係即是好受爭議呢？成時都有人黎認話幅地係佢，哥幅地係佢？有呢啲情況呢？*

證人：好簡單之嘛...

律師： *咁點解你話個個都話係佢呢？*

證人：邊個個個先？邊一句先？

律師： *頭先你講架嘛...*

證人：邊一句先？

律師： *個個都話係佢。*

證人：我講過好多個個，邊一句先？

律師：個個都話係佢。

證人：邊一句先？因為我講過好多野。

法官：你係講過好多野，我而家講俾返你聽邊一句，你頭先講左呢，話哥個姓楊咩XX，咩美食，X美食，XX美食哥個人，就係呢一年嘅時候走黎同你講，有個人呢叫我搬走喇野，咁呢你就話你唔洗理佢嘅，個個都係咁講嘅野係佢架啦，你有咁講過嘅頭先。

證人：我而家明白啦，咁當時呢一係無人黎話係佢嘅，咁點解我會話個個呢，第一可以講話係口頭禪，第二因為哥條街哥到已經係好多爭議，哥嘅地盤仔，細細個哥嘅，呢個又話佢，哥個又話佢架啦，啱係我話俾你聽，啱係表示第日有冇多人黎煩你，都唔洗理佢，因為佢係無證據，明唔明啊律師。

法官：邊啲地盤有爭議啊？

證人：周圍都有啦。

律師：例如呢？你要見到有人嘈過先可以呢句說話啦，邊個地盤有爭議啊？

證人：**(B)廟**，就算而家本身**(B)廟**對出去出邊XX車行側面咁細間嘅地盤，搬左返黎。嘆！點解問屋無左嘅，得返個殼嘅，都有啦。

LXI. 可見，證人的聲明存在前後矛盾，作為原告的主持說話不夠中立，有關證言不可信。

LXII. 證人TANG XX(原告理事會成員)-證人是**(B)廟**理事會成員，與原告存在直接的利益關係。

LXIII. 被問及有關XX巷6號和8號的租賃情況時，證人指出XX古董曾經租了一樓及二樓(視聽資料15.6.24 CV2-11-0037-CAO#13>Translator3檔案Recorded on 24-Jun-2015 at 15.14.57 (1EO7BX-W04911270)，於及2:12:55)。

LXIV. 然而證人LAM XX一直都指其爸爸只租了XX巷6號和8號地下，而證人LOU XX更聲稱XX巷6號一樓和8號一樓分別租給了不同人士(視聽資料15.6.24 CV2-11-0037-CAO#13>Translator3 檔案 Recorded on 24-Jun-2015 at 15.14.57 (1EO7BX-W04911270)，於及1:11:12)。

LXV. 可見，證人的證言與其他證人的證言存在明顯矛盾，有關聲明不應被採納。

LXVI. 另一方面，原告提供的證人只能證明某部份時間的事情，未能證明由始至今的事實。被上訴法庭所採納有關證人的證言只能證明部分事實，沒有證實事實的全部。未能清楚無疑證明有關事實。而事實上，原告提供的證人證言與書證存在矛盾。

LXVII. 相反，第一被告提供的證人均與本案的當事人沒有利益關係，提供的證言，應被法院採納。

LXVIII. 然而，被上訴法庭並沒有採納有關證言，此舉屬於錯誤審查證據。

LXIX. 尤其是證人CHAO XX, 其聲明中立、清晰, 也沒有被法官或原告律師質疑過。

LXX. 證據的審查: 不應被視為已證事實:

LXXI. 就被視為已證明的事實中, 由於證據不足、證據出現明顯矛盾或錯誤分析證所以不應視為被證實。分析證據:

LXXII. 答覆疑問點2), 3), 4), 5)、6)及13)的事實—存在錯誤分析證據

LXXIII. 被上訴法庭在證明上述事實提出的依據是:

- 標示...是指XX巷6號, 而標示...是指XX巷6號, 所以存在標示(完全)重複的情況;
- 由於標示...與標示...是(完全)重複, 而由於標示...的房地產有180平方米, 所以標示...的房地產也有180平方米;
- 卷宗第27及28頁的文件是指XX巷8號並具有地籍圖價值;
- 而由於XX巷6號有90平方米, 以及XX巷8號有91平方米, 所以8號也包括在標示...及標示...內。

LXXIV. 首先, 對上述第1)的結論上訴人不予以認同, 因為: 標示...和標示...分別在1880年和1883年間的, 而有關的房地產亦於標示開立時登記在商號(D)的名下。從上述兩個房地產分別在不同的日期出售給同一個主體可以顯示標示698和標示1471是指不同的房地產; 而兩個標示所指的XX巷6號也可能是指房地產。

LXXV. 標示...曾經登記和標示1471仍然登記於商號(D)的名下, 不能證明存在任何標示重複, 只可以證明商號(D)名下曾經擁有多個物業。

LXXVI. 另一方面, 原告是於1886年從商號(D)購入標示...的房地產於。而原告從來沒有購入標示...的房地產, 一直保留在商號(D)名下。

LXXVII. 而原告取得的一直是標示...的房地產, 並不是標示...的房地產。

LXXVIII. 基於上述理由, 上訴人認為標示...和標示...不存在重複的情況。

LXXIX. 即使存在標示重複, 有關上訴第2)的結論, 該重複不一定是完全重複, 是可以部份重複。這一點被鑑定人確定:

LXXX. 鑑定人供詞: 視聽資料15.6.24 CV2-11-0037-CAO#6>Translator3檔案on 24-Jun-2015 at 10.36.42 (1EO)-39101011270), 於46:38, 律師問: *Outra pergunta: Quando há duplicação de descrições, a duplicação tem de ser total? Necessariamente total? Já alguma vez viu duplicações parciais?*證人回答: *Há vários casos.*律師問: *Mas admite que pode haver duplicações parciais?*證人回答: *Pode, pode, pode.*

LXXXI. 因此, 上述2)的結論是錯誤, 它不是唯一的結論, 從上述資料不能肯定得出有關結論。即是說, 即使標示...與標示...重複, 該重複不能結論為完全重複。

LXXXII. 事實上, 大部份的標示重複情況都是部份重複。

LXXXIII. 即使存在重複標示，由於標示...出現先於標示...，因此以標示...作準。

LXXXIV. 有關上述第3)的結論，是建基於卷宗由原告提供的第27及28頁的文件，這是一份由原告申請發出的圖，該圖記載“**本圖並不能在土地工務運輸局作組成卷宗之用。該房地產之邊界是由姚XX先生於16/02/2011在現場所指出。本圖並不構成對所表示土地擁有權之任何推定。**”

LXXXV. 換句話說，該文件並沒有任何法律價值，亦不能用作證明任何地籍資料，因為有關的邊界和資料根本是由原告提供的。

LXXXVI. 事實上，有關的圖不是地圖繪製暨地籍局根據其地籍資料而製作的，不符合第3/94/M號法令的要求，也沒有該法令所指的地籍圖的法律價值。

LXXXVII. 另一方面，該圖更與第40553017和第40553018的確定性地籍圖存在衝突。

LXXXVIII. 被上訴法庭在採用一份按照原告要求而製作的圖，加上透過與XX巷8號完全無關的標示...和標示...，以得出有關結論實在是存在明顯錯誤。

LXXXIX. 有關上述第4)結論，即使標示...與標示...存在完全或部份重複，都不能結論為XX巷8號屬於該兩個標示。

XC. 首先，XX巷8號從來沒有獨立地存在過，由始至終都是以XX巷8-10號透過標示編號...存在，從來沒有與標示...和標示...存在過任何關係。

XCI. 第二，標示...和標示...的過去或現在登記人都與標示...的登記人無關。

XCII. 第三，XX巷8號屬於的標示...是於1887年才開立的，後於標示...和標示...，甚至後於原告購買標示698的房地產(原告於1886取得)。

XCIII. 第四，不倫是在物業登記局、地籍局或其他政府部門，法律上從來沒過一個XX巷6和8號、面積181平方米的房地產。

XCIV. 由於...的面積是90，至於...是重複的話，181平方米面積除了包括...還包括什麼?沒有任何資料顯示，被上訴法庭推論為包括8號，但事實上也可以是原來是包括其他土地，比如當時的XX巷4號(在開立新標示之前)，都是有可能。

XCV. 事實上，從上述資料無法得出一個必然、強而有力的結論。鑑定報告沒有任何結論，而鑑定人也認同：

XCVI. 鑑定人供詞：視聽資料15.6.24 CV2-11-0037-CAO#6>Translator 3 檔案 Recorded on 24-Jun-2015 at 10.36.42 (1EO)-39101011270)，於12:19，律師問：Sra. Dra., começando pelas perguntas concretas que constavam nessa perícia, e como a Dra. deverá estar recordada, eram os quesitos 1.º a 7.º e 13.º da base instrutória, ou seja, aqui do questionário que o tribunal entendeu por bem seleccionar, e antes de partimos, independentemente para já de quaisquer conclusões concreta, eu pergunto-lhe, dos

questos, a primeira pergunta que te faço, a Sra.Dra. recorda-se da planta que foi junta como Doc. N.º5 da petição inicial, penso eu? 證人回答: Sim. 律師問: Nessa planta, esta área que está demarcada nessa planta, é a área que corresponde ao n.º 6 da Travessa XX, ou não? Estou me referir ao quesito 1.º da base instrutória. 證人回答: Aqueles questos, eu tive um pouco dificuldade de responder, porque pelo relatório que eu fiz, não se conseguia confirmar esses questos, na visão que o cadastro tem da localização do 6, 8 e 10. Os questos foram formulados na óptica do 6 ser um prédio e 8 e 10 ser um outro prédio, então não se conseguia responder aos questos, porque ia contradizer com o que os Serviços encontrou na investigação.

XCVII. 雖然鑑定人認為其不應作出任何結論，但在回答原告律師的問題時，鑑定人透過推論作出了某些結論。但最終鑑定人也承認單憑推論，可以有好多個可能性，正如鑑定人指出：

XCVIII. 鑑定人供詞：視聽資料15.6.24 CV2-11-0037-CAO#6>Translator 3檔案 Recorded on 24-Jun-2015 at 10.36.42(1EO)-39101011270)，於 48:23，律師問：*E também há bocado a Sra. Perita referiu que aconteceu qualquer coisa no meio, que nem o cadastro ou os documentos que lhe foram fornecidos, conseguem explicar, admite?* 證人回答：*Pois, sim.* 律師問：*E também disse que acho e suponho e tem evidências que leva a um direcção. Certo, foi isso que também disse há bocado?* 證人回答：*Sim.* 律師問：*Ou seja, esta é uma suposição, ou seja, também pode haver outras possibilidades, porque houve outras coisas que aconteceu no meio que nem o Cadastro nem os documentos que haviam consegue explicar, certo?* 證人回答：*Sim.*

XCIX. 不要忘記，根據物業登記法典第7條的規定 “登記一經確定，即推定所登記之權利完全按登記中對該權利所作之規定存在並屬於所登錄之權利人所有。”

C. 有關登記產生的推定只可以被強而有力的證據推翻，不可透過推斷、猜測及缺乏足夠資料的情況下被推翻。

CI. **基於此，疑問點2), 3), 4), 5), 6), 13)的事實均應被視為未被證實。**

CII. 答覆疑問點10)和29)的事實：沒有任何人說過有任何證據證明上述事實的第二部份，因此不應將之被視為證實。

CIII. 所有證據都是只是指出留下的圍牆是用作界定與周邊房地產的邊界，即與XX巷6號和XX巷10號的邊界，被上訴法庭不應只就XX巷10號的邊界作出特別註明。

CIV. 這個版本是跟隨原告在起訴狀提供具有偏見性的事實。

CV. 這樣，只應該證明：***“As quais se mantiveram para evidenciar a sua delimitação relativamente aos prédios contíguos” 並刪除 “designadamente ao***

*prédio localizado no actual número policial 10 da Travessa XX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o no ..., a fls.125 verso do livro B14 (adiante prédio no ...)."*

CVI. 答覆疑問點18)和19)的事實：有關上述事實，由於沒有任何證人知道有關事實，基本上只能參考書證。

CVII. 根據卷宗的文件顯示：

- 1934年1月29日，原告申請重建XX巷4號和6號。

- 對於重建XX巷4號和6號，工務局發出了工程許可第96號(卷宗第1095頁)。- 1934年9月12日原告要求工程許可第96號續期6個月，並獲批准(卷宗第1098頁)。

- 1934年9月21日工務局職員指出，工程許可第96號的工程期限已過，然而原告並沒有進行任何工程。(卷宗第1097頁)。

- 1937年5月12日原告要求拆卸及重建XX巷6和8號的正面外牆(卷宗第1099頁)。

- 1937年7月8日原告又申請重建XX巷6號和8號，以便開辦免費學校(卷宗第560頁)。

- 1937年7月9日，在有關卷宗有以下內容："Como no presente requerimento não declara que o prédio com os n.ºs 6 e 8 da Travessa XX (...) é propriedade da referida Associação de Beneficência, julgo conveniente que o interessado junte os documentos comprovativos da sua posse" (卷宗第559頁)。

- 1937年7月23日，當時的物業登記局局長證明XX巷6號屬於原告。(卷宗第561頁)

- 1937年11月9日，發出222號工程許可拆卸外牆(卷宗第1099背頁和第1100頁及1101頁)。

- 1938年4月9日，獲得XX巷4號的占有，並重建了XX巷4號，及就XX巷4號A申請發出新的標示。

- 1938年5月12日，原告指出沒有在規定期限內重建外牆，要求延長6個月(卷宗第1102頁)。

- 1938年6月8日，就拆卸外牆，重新發出工程許可108號(卷宗第1102頁)

- 1938年9月13日，XX巷8號的所有人向工務局申請通渠並接駁最近的渠網(卷宗565頁)。

- 1938年9月22日XX巷8號的所有人支付了有關費用。

- 1938年9月23日發出了工程許可111號。

- 1938年10月20日通知6號和8號可以開始計算居住期。

CVIII. 從上述文件可得出以下結論：

- **1937年7月8日，原告在申請重建XX巷6號和8號時，被要求提供原告為所人的證**

明，當時原告只提供了有關XX巷6號的物業登記證明，並未能提供XX巷8號的所有權證明

- 雖然原告明知存在其不是XX巷8號的問題，但原告一直沒有處理XX巷8號，
- 原告知識XX巷8號不是由原告擁有
- 工務局從未批准重建XX巷6號和8號
- 隨後原告只重建了XX巷6號和8號的外牆和重建XX巷4號，並申請發出4號A和4號

的新標示編號

CIX. 正如上所述，針對XX巷6號和XX巷8-10號的資料是不完整的，中間存在一些空白，導致未能了解發生過什麼事。

CX. 這導致一些疑問，比如：XX巷6號和8號樓宇是在什麼時候興建？我們不知道。由誰興建？由原告？沒有人可以肯定，但有可能是由當時XX巷8號的業權人興建，也有可能是由原告和當時XX巷8號的業權人一起興建。

CXI. 但綜合上述資料，不能證明原告曾經於1938年之前重建XX巷6號和8號，相反地，證明瞭原告曾經作出有關申請，但被當局質疑其正當性，並從來沒有發出過有關的工程許可。

CXII. 雖然，工務局曾經發出有關計算居住期的報告(卷宗第555頁)，然而我們不知道因為什麼發出該文件，而該文件不能證明原告曾於XX巷6號和8號進行重建。

CXIII. 這樣，被上訴法庭在認定疑問點18)和19)獲證實時犯了明顯錯誤，有關疑問點不應被視為已證實。

CXIV. 答覆疑問點19)、20)和21)的事實：關於上述疑問點所指的事實，卷宗沒有文件以證明曾經興建XX巷6號和8號、曾經擁有該物業或為該物業的正當所有人。

CXV. 對於證實上述事實，被上訴法庭只依靠了原告提供的證人證言。對此，首先，正如上所述，原告提供的證人與原告存有利害關係，有關證言是不可信和不應被採納。

CXVI. 而對於原告是否業權人，不能透過三五個證人來證明，是需要得到其他證據措施的支援。

CXVII. 正如中級法院在第666/2014號案件中指出：*"[...] Considerar-se ser ou não dono da fracção autónoma é um elemento subjectivo íntimo da própria pessoa, pelo que a sua aprovação não pode limitar-se simplesmente à prova testemunhal, tem de ser analisada tendo em conta a prova na sua globalidade e os demais factos assentes e provados. [...]"*

CXVIII. 雖然證人異口同聲說原告為XX巷6號和8號的業權人，然而，卷宗其他資料顯示的是相反：於1937年原告明知未能證實未XX巷8號的所有人，但一直沒有處理；原告於政府拆卸XX巷6號和8號的過程中，一直只承認為XX巷6號的所有人，並在多次的場合中，沒有就前業主黃X及黃XX作為XX巷8號所有人的事實提出過任何爭議。

CXIX. 基於此，被上訴法庭在認定疑問點19)、20)和21)獲證實時犯了明顯錯誤，有關疑問點不應被視為已證實。

CXX. 答覆疑問點22)和23)的事實：關於上述疑問點所指的事實，卷宗沒任何文件、收據、相片或資料以證明原告在幾十年來以所有人的身份對XX巷6號和8號進行裝修。

CXXI. 唯一有關的資料是原告於1937年曾要求對XX巷6號和8號的外牆進行重建。但這單一事實未能證明什麼。

CXXII. 對於有關事實，被上訴法庭只依靠了原告提供的證人證言。

CXXIII. 對此，首先，正如上所述，原告提供的證人與原告存有利害關係，有關證言是不可信和不應被採納。

CXXIV. 沒有任何證據證明原告隨後幾十年中對XX巷6號和8號進行過什麼維修，上訴人甚至認為有關房地產多年來沒有被使用及維修，並導致最終倒塌。

CXXV. 事實上，疑問點27)也指出XX巷6號和8號的建築物已處於危樓狀態。

CXXVI. 基於此，被上訴法庭在認定疑問點22)和23)獲證實時犯了明顯錯誤，有關疑問點不應被視為已證實。

CXXVII. 答覆疑問點24)的事實：關於上述疑問點所指的事實，卷宗沒任何文件、相片或資料以證明原告在XX巷6號和8號的頂樓開辦學校。

CXXVIII. 對於有關事實，被上訴法庭只依靠了原告提供的證人證言。

CXXIX. 正如上所述，證人說於1953至1981年曾經於XX巷4至8號的天臺的學校教書(視聽資料15.6.24 CV2-11-0037-CAO#13>Translator 3檔案Recorded on 24-Jun-2015 at 15.14.57(1EO7BX-W04911270)，於14:35)，

CXXX. 然而，原告提供的證人LAM XX說，**爸爸經營XX古董時，已經沒有學校**(視聽資料 15.6.24 CV2-11-0037-CAO#6>Translator3 檔案 Recorded on 24-Jun-2015 at 10.36.42 (1EO)-39101011270)，於1:54:42)，而其XX古董經營超過70年(即1930年開始經營)(視聽資料 15.6.24 CV2-11-0037-CAO#6>Translator3 檔案 on 24-Jun-2015 at 10.36.42(1EO)-39101011270)，於1:45:00)。

CXXXI. 基於此，被上訴法庭在認定疑問點22)和23)獲證實時犯了明顯錯誤，有關疑問點不應被視為已證實。

CXXXII. 答覆疑問點25)和26)的事實：關於上述疑問點所指的事實，卷宗沒任何文件、收據或資料以證明原告在幾十年來以將XX巷6號和8號出租並收取租金。

CXXXIII. 要是在這麼多年來曾經出租給不同的租客，為什麼連一張租單都沒有呢？為甚麼沒有提供任何申報財政局出租的資料呢？對於有關事實，被上訴法庭只依靠了原告提供的證人證言。

CXXXIV. 對此，首先，正如上所述，原告提供的證人與原告存有利害關係，有關證

言是不可信和不應被採納。

CXXXV. 值得一提的是，澳門很常見的是，過往有些有錢人，會將一些物業給慈善團體管理及收租，但並不代表將有關物業贈與給該慈善團體。所以，即使認為原告曾經將上述物業出租，也不代因此而代表原告為XX巷6號和8號的業權人。

CXXXVI. 基於此，被上訴法庭在認定疑問點25)和26)獲證實時犯了明顯錯誤，有關疑問點不應被視為已證實。

CXXXVII. 答覆疑問點27)的事實：有關上述事實，不存在任何書證。

CXXXVIII. 而有關證人方面，被問及的只有兩名證人。證人TANG XX沒有提供任何資料支持有關事實。

CXXXIX. 而證人LOU X X，則清楚指出不知道為甚麼沒有重建(視聽資料15.6.24 CV2-11-0037-CAO#13>Translator 3 檔案 Recorded on 24-Jun-2015 at 15.14.57 (1EO7BX-W04911270)，於1:12:48)。

CXL. 這樣，沒有證據顯示原告沒有進行重建是因為成本高昂。

CXLI. 基於此，被上訴法庭在認定疑問點27)獲證實時犯了明顯錯誤，有關疑問點不應被視為已證實。

CXLII. 答覆疑問點30)的事實-有關上述事實的發生，事實上不是這麼簡單的，證人CHAO XX 清楚指出：

(視聽資料15.6.24 CV2-11-0037-CAO#13>Translator 3 檔案 Recorded on 24-Jun-2015 at (1EO7BX-W04911270)，於及2:05:50)：

法官：咁呢個就係10號黎嘅，咁8號就無試過借俾人啦？

證人：8號係(B)廟霸曬嘅野係到嘛，搭埋棚又剩，以前係無架嘛，係咁樣交唔到吉之嘛。

法官：個8號不嬲都係(B)廟用緊嘅係唔係啊？佢將自己嘅野放係到？

證人：佢2006買哥時就唔係囉，啱係一路耐不耐呢你知啦，唔係成日去嫁嘛，啱係佢(B)廟有一間舖頭呢，照我所知，佢個舖個尾呢就對住幅地嘅，佢就打通左哥到呢，打通左自己間舖，就對正個地啦，就搬曬嘅野入去，擺哥嘅架生。

法官：咁8號隔離哥個物業就係(B)廟嘅？你係唔係咁嘅意思啊？

證人：唔係，我講我指楊生個8號同10號，係對正個(B)廟，同埋對正一間舖嫁嘛，一間舖嘅尾啊嘛，咁樣...

法官：你講嘅對正嘅意思係點啊？

證人：個尾呢...個尾呢...個舖頭嘅尾就岩岩痴住個地，佢就將哥到打通左咪移曬嘅野入去囉，嘅架生？

法官：你講嘅尾係唔係講緊6號啊？

證人：唔係唔係唔係，係8號。

法官：8號你話係你朋友嫁嘛，咁你話(B)廟同你朋友地段嘅尾就痴住(B)廟嘅一個舖。

證人：係啦係啦。

法官：咁我想講(B)廟呢個舖痴住你朋友呢撻地嘅係幾多號？

證人：咪8號囉，就係而家講緊楊XX哥到囉，就痴住哥到囉。

法官：你話8號係你朋友嫁嘛，咁你朋友個8號痴住(B)廟嘅幾多號啊？

證人：唔係啊，我意思...你聽我解釋先，因為8號同10號就係我地而家講緊哥到啦，啱係我地8號10號拆左地呢，之前係無野架，咁個地呢就痴住(B)廟有個直理呢就有個舖嘅，啱係痴住啊，岩岩痴住啊，痴住幅地，佢打通左，就搬左啲野入去，就係咁簡單，就係咁之嘛。

法官：我就係想知個舖係邊到啊？(B)廟個舖係邊到啊？

證人：哥條叫做咩街啊...叫做...我睇下先...

法官：都係係XX巷啊？定係另一條街架？

證人：哥條橫街。

法官：邊條街先得架？咁多條橫街。

證人：等等先...哥條橫街，XX巷...

法官：你意思都係係XX巷呢條街啊？定係另一條街架？

證人：隔離隔離哥條，隔離哥條，哥條叫做X橫街，還是咩啊？

法官：隔離呢就叫X街，另一條叫XX街。

證人：X街，X街。無錯，X街。

法官：唔係係XX巷同一條街嘅？你講緊哥個舖...

證人：X街，我而家講X街。

法官：你話呢，06年嘅時候呢，就8號都係空置嘅。

證人：係啊係啊，拆左。

法官：幾時開始呢先至(B)廟哥到開始將自己嘅野放落去啊？

證人：咁就...你哥個問題我就真係唔係好清楚幾時啦...

法官：因為你話你會問唔中去下，睇下嘅，睇下啲鎖有無問題...

證人：哥陣時無乜野架，隔離又借左俾人擺建築材料，隔離哥間有少少，有少少，最尾整整下愈黎就愈多，愈黎就愈多...

法官：咁係幾時開始少少啊？

證人：應該就...哥陣時都200...應該2009，乜野哥陣時，大概...

法官：啱係你朋友買左3年後啦嗰？

證人：係啊係啊，大概啦...哥陣時好似我見都係空架，啱係我唔係記得好清楚準確日子，唔記得好清楚。

法官：但係總知就唔係話06年買左之後呢，(B)廟就即刻開始放野？

證人：唔係唔係唔係。

法官：係過左一段時間？

證人：係過左一段時間...

法官：咁但係你而家講緊呢，係過左2, 3年架啦...

證人：應該係咁上下架啦...

法官：係唔係咁耐架？定係短啲時間，甚至多過4, 5年啊？6, 7年啊？你記唔記得？

證人：無咁清楚囉。

法官：無咁清楚？總知係2, 3年啊？2009年？

證人：差唔多咁上下，因為佢本身有個咩架嘛，有個可以睇到入去架嘛...跟住將個窿都整理，睇唔到入去架啦。

法官：係你發現架嘛，愈放愈多野啊嘛？係唔係？原先係無野？

證人：係啊係啊。

法官：咁點解你地唔去投訴啊？

證人：咁...開頭咁樣嘅，我都叫楊生去報警架，話“喂！呢個好多野係入邊嘅，乜乜乜嘅。”，咁佢話由得佢啦，唔緊要嘅，無乜野嘅，啲野好濕料啫，開頭唔知架嘛，就愈擺愈多，就係咁樣囉。

法官：一開頭已經知道(B)廟走去放啲野係到架啦

證人：唔知啊，開頭唔知啊...

法官：唔知係邊個嘅，亦都唔去考究邊個嘅？

證人：係啊，唔知。

法官：放好多嘅時候先去考究？

證人：係啊係啊，咩之嘛，到交吉俾人先至去問之嘛，叫人搬咁之嘛，啱係佢擺啲野又唔係重要呢...

法官：啱係賣左俾人之後...

證人：係啦，哥啲垃圾咁樣之嘛，其實都唔係咩重要嘅擺入去。

法官：你頭先話呢，你個朋友曾經呢想交吉啦，後來呢就交唔到啦因為有啲野係到，你就話係(B)廟嘅，咁當時你朋友有無去搵(B)廟講啊？你知唔知道啊？

證人：哥陣時我記得有人都去過嘅，啱係問過下咁先知道啲野係(B)廟架嘛，都有講過。

法官：咁有無去搵過(B)廟啊？

證人：直程入(B)廟就無，就係打通間舖哥到呢，因為哥到好似係(B)廟其中一個直理黎嘅...我知道。

法官：我而家係問你，你朋友有無正式去搵(B)廟話做咩擺嘅野係我到啊，唔該你搬走囉佢，你知唔知道？

證人：唔知唔知。

法官：唔知。你走得架啦。...等等。拿你睇下，你話你哥個(B)廟有間舖貼住你朋友個8號嘅，你講邊個啊？睇唔睇得明個圖呀？

證人：我睇到。

法官：你可唔可以話俾我聽個物業係邊個？

證人：應該係呢個啦，呢個啦，做飲食架嘛，應該係呢個啦，應該係...

律師：門牌？

證人：11啊。

法官：呢條咩街啊？

證人：X街啊嘛。

法官：係X街嘅11號？

證人：應該係啦，做飲食嘅，我記得，做飲食嘅，係11號，寫住11號嘅。10號8號，我記得10號短啲嘅，8號長啲嘅。

法官：叫咩名啊哥間飲食？

證人：你而家問我我真係...好似係叫XX定咩，我睇過黎，但係就唔準確，我知道係做飲食嘅...而家都仲做緊架應該。

法官：想問多樣野，你話你有參與哥個物業嘅買賣啦，6號同8號啊嘛，係唔係？

證人：係。

法官：你係作為朋友身份去幫佢？

證人：係係係。

CXLIII. 從上述聲明可看到，XX巷8號一直是空置並由第一被告管理，約2009年原告透過證人IEONG XX，打通了在證人IEONG XX位於X街11號的咖啡室與XX巷8號之間的一幅牆，證人IEONG XX 並將其雜物搬到XX巷8號，以霸佔XX巷8號並換了門鎖。

CXLIV. 基於此，被上訴法庭在認定疑問點30)獲證實時犯了明顯錯誤，有關疑問點不應被視為已證實。

CXLV. 答覆疑問點32)的事實：有關上述事實，只有證人LOU XX 確認，然而，正如上所述，該證人的證言不可信，所以不應被採納。

CXLVI. 基於此，被上訴法庭在認定疑問點32)獲證實時犯了明顯錯誤，有關疑問點

不應被視為已證實。

CXLVII. 答覆疑問點33)、34和35)的事實-基於上述所有理由, 疑問點16), 18), 19), 22)至25), 27), 29), 30)及32)不應視為已被證實。

CXLVIII. 另外, 事實上原告清楚知道是侵犯被告的權益, 因為,

CXLIX. 事實上, 原告代表和土地工務運輸局負責公務員參與了整個拆卸工程, 在拆卸過程的多個時刻, 原告代表和土地工務運輸局從來沒有任何人就黃X及黃XX作為XX巷8號之業權人提出任何爭議或反對。

CL. 拆卸過程如下(參見附於上訴人於2012年4月12日提交的再答辯的文件一):

- 2005年8月23日會議紀錄: 姚XX先生和姚X先生代表原告6號樓宇之業權人同意進行拆卸。

- 2005年8月24日、9月6日, 2006年2月16日工務局去信給前業主黃X及黃XX

- 2005年9月20日會議記錄: 黃X及黃XX以XX巷8號業權人的身份同意拆卸

- 2005年9月28日的實況筆錄: 姚XX先生和姚X先生代表原告6號樓宇之業權、黃X及黃XX以XX巷8號業權人的身份,

- 2006年3月3日, 支付了XX巷8號的拆卸費用並收到工務局的3條鑰匙, 原告也在場

CLI. 從上述資料可看到:

- 在整個拆卸工程中, 原告一直只承認是XX巷6號業權人

- 黃X及黃XX以XX巷8號業權人的身份, 而原告從來沒有提出任何反對或異議

- 工務局拆卸後, XX巷8號的鑰匙是交給了黃X

- 黃X及黃XX對XX巷8號的所有權存在心素及體素

CLII. 值得一提的是, 代表原告的姚X是澳門建築置業商會的永遠榮譽監事長, 而是澳門建築置業商會的常務理事; 兩位作為房地產及建築業的知名人士, 以及原告的代表, 具有房地產方面的豐富經驗。要是原告對XX巷8號存有任何權利, 不論是所有權或佔有, 為甚麼在整個拆卸過程中, 從來沒有提出任何問題??

CLIII. 可見, 原告根本對XX巷8號不存有任何權利; 並承認黃X及黃XX對XX巷8號存在的業權。

CLIV. 即使認為原告曾經占有該物業, 但因原告多次認同黃X及黃XX為XX巷8號的業權人, 有關占有已被中斷。

CLV. 基於此, 被上訴法庭在認定疑問點33)、34)及35)獲證實時犯了明顯錯誤, 有關疑問點不應被視為已證實。

CLVI. 基於此, 由於本陳述所指的庭上證言, 以及分析卷宗的文件, 並缺乏其他的書證, 被上訴法庭不應將上述疑問點視為已證事實, 因此請求法庭變更事實並將該等事實視為

未能證實的事實。

CLVII. 應將某些事實視為已證明

CLVIII. **疑問點40)的事實**：在簽訂已證事實R項的公證書後，黃X及黃XX將XX巷8-10號土地的文件，包括地籍圖和拆卸文件，交付予第一被告。

CLIX. 這一點由證人 Fatima X可證實(視聽資料 15.6.24 CV2-11-0037-CAO #13>Translator3檔案Recorded on 24-Jun-2015 at 10.06.57(1E07BX-W04911270)，於 1:07:10至1:42:00)。

CLX. 這樣，有關疑問點40)的事實，應視為證實 "在簽訂已證事實R項的公證書後，黃X及黃XX將XX巷8-10號土地的文件交付予第一被告。"

CLXI. **疑問點44)的事實**：標示編號...的物業登記證明書第3頁清楚載明早於1929年3月2日，XX巷8-10號的建築物已曾被拆卸及興建(參建卷宗第55頁)。

CLXII. 因此，透過上述兩份文件清楚證實了疑問點44)的事實。

CLXIII. 然而，對於有關事實，被上訴法庭並沒有採用有關文件也沒有視之為已被證實。

CLXIV. 對此，被上訴法庭犯了錯誤審理證據的瑕疵，疑問點44)應視為已被證實。

CLXV. **疑問點42)，43)，45)的事實**：對於上述疑問點，被上訴法庭認為只證明了土地工務運輸局基於標示...的登記認同當時作為澳門XX巷8號之業權人為黃X及黃XX。

CLXVI. 正如上所述(見上述5.1.11)，上訴人認為案中存在足夠證據證明不論是原告或土地工務運輸局均認同當時作為澳門XX巷8號之業權人為黃X及黃XX。

CLXVII. 原告根本對XX巷8號不存有任何權利；並承認黃X及黃XX對XX巷8號的業權。

CLXVIII. 事實上，上述內容極為重要，但被上訴法庭並沒有將之設為已證事實或疑問點，也沒有採納為證據。

CLXIX. 雖然一開始時，黃X及黃XX曾經否認為XX巷8號的所有人，但其實有關解釋：黃X及黃XX是從祖先取得該物業，他們一直住在香港，所以開始時以為找錯人，所以否認。但事後很快就作出糾正，而最重要的是，原告從來沒有提出任何異議。

CLXX. **疑問點46)，47)，48)的事實**：對於上述疑問點，被上訴法庭認為只證明瞭第一被告於2006年4月4日購入XX巷8及10號的土地時，有關土地上並沒有任何建築物。

CLXXI. 然而，原告認為透過證人CHAO XX的上述證言，可證明：

- 2006年購入日起，第一被告已實際管理XX巷8及10號的土地；
- 證人CHAO XX 不時到XX巷8及10號的土地視察，而2009年XX巷8號被霸占都是他發現的；
- 於2006年，XX巷10號曾經借給證人鄭生放置貨物

CLXXII. 因此，被上訴法庭犯了錯誤審理證據的瑕疵，(疑問點46), 47), 48)應視為已被證實。

CLXXIII. 證據審查-小結：上訴人認為被上訴法庭在審理證據時存在明顯錯誤，有關證據不能支持原告取得時效的請求；第一被告的所有權具有強力的對世效力，不是輕易以三五個證人的證言被推翻；原告對XX巷8號前業主的業權及占有(拆卸後持有有關鑰匙)從沒有提出任何爭議，這表明有關業權及土地不屬於原告。基於此，應裁定取得時效理由不成立。

CLXXIV. **占有的中斷**：倘若認為維持視為證明有關支援原告占有的事實，即原告曾經在期間占有XX巷8號，上訴人認為有關占有已經出現中斷。

CLXXV. 根據民法典第1217條的規定，時效中斷的規定適用於取得時效。

CLXXVI. 而根據民法典第317條的規定，原告曾經毫無保留的在工務局面前承認黃X及黃XX為XX巷8號的所有人，這行為已構成時效中斷。

CLXXVII. 其次，這是原告明確聲明，無疑是默示承認黃X及黃XX的所有權，適用民法典第317條第2款的規定。

CLXXVIII. 這樣，按照民法典第317條的規定，應裁定原告的取得時效計算於2005年中斷。

CLXXIX. **因而沒有理由判處取得時效理由成立**。倘上訴法院不這樣認定，則

CLXXX. **訴因不支持取得時效的請求以及被上訴法庭的判決**：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。

CLXXXI. 取得時效是一物權的原始取得方式，而取得時效人可取得物的所有權或用益物權。

CLXXXII. 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 usucapião, o possuidor usucapiante 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](http://www.dgsi.pt).

CLXXXIII. 無庸置疑，原告起訴依據的占有本權為所有權，主張取得的亦是所有權。這自起訴狀至今，都無可否認。

CLXXXIV. 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，以及明確載於卷宗第55業的物業登記證明，在1887世紀已設立，而現時屬特區所有的田底權。

CLXXXV. 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。

CLXXXVI. 同時，法院不會在回歸後以永久方式，擬制出一個虛擬憑證，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。

CLXXXVII. 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。

CLXXXVIII. 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。CLXXXIX. 可是，就田底權，土地法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。

CXC. 最後就是假設實際上原告意欲透過取得時效取得田面權。

CXCI. 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。

CXCII. 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."*

CXCIII. 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。

CXCIV. 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。

CXCV. 正如上述3.2.所述田面權在任何層面都不等同於所有權。

CXCVI. 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，等同於田面權或永個權人。

CXCVII. **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。**

\*

**Associação (B) / “(B\*)”**, veio, 19/10/2016, a apresentar as suas contra-alegações constantes de fls. 1735 a 1803, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. Por requerimento de fls. 1481 veio o 1.º Réu interpor recurso da douta sentença de fls. 1456 e seguintes que declarou a Autora como a "titular do domínio útil da parcela de terreno com o n.º 6 da Travessa XX, identificada na planta cadastral junta aos autos a fls. 24 a 25, e da parcela do terreno com o n.º 8 da Travessa XX, identificada na parcela A na planta junta aos autos a fls. 27 a 28, tendo as duas parcelas em conjunto a área total de 181 m<sup>2</sup> e as seguintes confrontações:

NE - Travessa XX n.º 4A (n.º ...) e Rua XXn.º 119D;

SE - Travessa XX;

*SW - Rua Xn.ºs 11-11A (n.º ...), n.ºs 13-13B (n.º ...) e Travessa XX n.º 10;  
NW - Rua XXn.ºs 121-123, Rua X n.ºs 9-9B (n.º ...) e Rua XX n.º 119D (Templo  
(B))".*

2. No ponto 3 das alegações de recurso, o Recorrente centra as atenções no pedido subsidiário formulado pela Autora na alínea e), onde era contemplada a hipótese de não se dar como assente que a parcela de terreno identificada na planta junta como doc. n.º 6 da petição inicial, correspondente ao n.º 8 da Travessa XX faz parte nas descrições n.º 698 e 1471, estando antes integrada na descrição n.º ....

3. O Tribunal *a quo* não chegou a pronunciar-se sobre o referido pedido, precisamente porque da matéria de facto que foi dada como assente resulta que a parcela de terreno em apreço está efectivamente incluída nas descrições ... e ....

4. Efectivamente, aquilo que o Tribunal recorrido se limitou a fazer foi, em face da matéria de facto assente, declarar a procedência parcial do pedido principal formulado pela Autora na alínea d) da petição inicial, com a ressalva, conforme se explica na sentença recorrida e que é decorrência da declaração de improcedência dos outros pedidos principais formulados pela Autora, dessa declaração não se estender aos efeitos de registo e de uma pequena diferença em relação à área.

5. Ou seja, o Tribunal ateve-se escrupulosamente ao pedido formulado pela Autora, pelo que a nulidade que o Réu lhe assaca nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 571.º do CPC e que decorreria de uma violação do artigo 564.º, n.º 1 é inexistente e deverá por isso improceder.

6. Por outro lado, conforme resulta claro de todos os pedidos, principais e subsidiários, formulados pela Autora nunca esta pôs em causa o facto de o terreno objecto dos autos estar sujeito ao regime do aforamento.

7. Isso é também patente no pedido subsidiário formulado sob a alínea e), sobre o qual o Tribunal *a quo* nem chegou a pronunciar-se, em que a Autora requer expressamente, para a hipótese aí contemplada vir a ser dada como assente, a "*com a transcrição da cota de referência n.º ..., fls. ..., livro ... relativa à inscrição de domínio directo a favor da RAEM ou a abertura de uma nova descrição em que ficasse a constar também esta inscrição de domínio directo e a inscrição de aquisição do imóvel a favor da Autora.*"

8. Como tal, o Tribunal recorrido limitou-se a declarar a procedência do pedido formulado sob a alínea d) da petição inicial, em que a menção às confrontações

do imóvel está incluída, razão pela qual, os argumentos contidos no ponto 3.2 das alegações de curso deverão ser rejeitados.

9. No ponto 3.3 das alegações de recurso, o Recorrente dando asas à sua imaginação inventa uma pretensa contradição entre os fundamentos e a decisão que consistiria no facto de a resposta aos quesitos 20, 22 e 23 fazerem menção ao conceito de propriedade e, ao invés, a sentença declarar a aquisição do domínio útil.

10. Como é consabido, apenas factos e não conceitos jurídicos ou matéria de direito podem ser objecto de selecção para a base instrutória e factos assentes.

11. Se bem que o termo propriedade possa ser usado com sentido legal, referindo-se nessa situação ao respectivo direito consagrado no Código Civil no catálogo dos direitos reais, o mesmo tem também um sentido factual, referindo-se ao domínio que alguém tem sobre uma determinada coisa.

12. É com esse sentido óbvio e natural que o termo propriedade (alguém ser dono de determinada coisa) adquire nos artigos 20, 22 e 23 da base instrutória, e, ao invés, inadmissível, pois tal violaria o artigo 430.º do CPC, seria adoptar a expressão domínio útil na base instrutória pois esta comporta exclusivamente um conceito de direito.

13. Destarte, a decisão de declarar a Autora titular do domínio útil das parcelas de terreno em apreço está em plena consonância com os fundamentos da decisão e que mais não são do que os fundamentos que demonstram a inequívoca posse da Recorrida sobre os imóveis em apreço, com isso devendo impropor o ponto 3.3 das alegações.

14. Doutro passo, ao contrário do que o Recorrente afirma, o Tribunal Colectivo procedeu a uma criteriosa apreciação da prova carreada para os autos não merecendo, por isso, qualquer censura o julgamento sobre a matéria de facto.

15. Desde logo, o depoimento prestado pela perita nomeada pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) e responsável pela elaboração do relatório pericial em nada contraria este documento, antes o confirma plenamente.

16. Efectivamente, o teor do relatório em apreço vai, pois, no sentido de, conforme foi afirmado pela Sra. Perita no seu depoimento, confirmar que o prédio objecto da acção não está incluído na descrição n.º ..., fazendo antes parte das descrições n.º ... e ..., onde a Autora construiu o edifício que veio a ser demolido em 2005.

17. Importa recordar também que nenhum dos Réus e, nomeadamente o Recorrente, apresentou quaisquer reclamações contra o relatório pericial, sinal de que aderiram por completo ao respectivo teor o qual desmente por completo a sua tese.

18. Não há também qualquer erro de julgamento na análise dos documentos juntos aos autos, nomeadamente aqueles a que o Recorrente se refere no ponto 4.2 do seu recurso.

19. A prova testemunhal é igualmente esmagadora no sentido de demonstrar aquilo que a Autora alegou, não havendo nada que possa constituir um factor de descrédito das testemunhas que apresentou.

20. Efectivamente, as testemunhas da Autora demonstraram ter um conhecimento directo dos factos que deriva da circunstância de serem há largos anos moradores ou frequentadores da Travessa XX e, inclusive, do prédio objecto dos autos, quer na qualidade de arrendatários, vizinhos ou por terem leccionado na escola que em tempos aí funcionou.

21. Ademais, não é o facto de algumas destas testemunhas terem ligações à Autora que permite, por si só, concluir que faltaram à verdade.

22. É igualmente desprovida de relevância o desconhecimento que alguns demonstraram em relação ao prédio n.º 10. Neste aspecto o que é curioso notar é a total incapacidade dos Réus e mormente do Recorrente em apresentarem uma única testemunha que fosse capaz de explicar como é que um edifício construído pela Autora e que é totalmente independente do n.º 10 poderia alguma ter sido pertença dos donos deste último.

23. No ponto 5.1.1 vem o Recorrente impugnar as respostas que foram dadas aos artigos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º 6.º e 13.º da base instrutória, as quais não merecem, porém, qualquer contestação.

24. Em primeiro lugar, a conclusão de haver uma duplicação entra as descrições n.º ... e ... e de o terreno relativo ao actual n.º 8 estar incluído nestas duas e não na descrição n.º ... vai muito para além da mera consideração dos respectivos extractos que, no entanto, são um importante elemento de sustento da mencionada conclusão.

25. Desde logo os mapas ou representações gráficas da zona da Travessa XX e Rua X, arquivados em diferentes departamentos administrativos ou instituições de Macau, juntos a fls. 1139, 1155, 1157, 1191, e o levantamento aerofotogramétrico junto

a fls. 54 confirmam a decisão do Tribunal Colectivo.

26. Efectivamente, com excepção dos dados constantes do documento de fls. 1191, que correspondem à situação das parcelas de terreno *sub judice* depois da data de 1957 mas que não indicam a data destes dados, todos os documentos indicam não só:

- que, pelo menos, até 1906, as parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX tinham o número policial 6 da Travessa XX; e

- as parcelas de terreno localizados nos actuais números policiais 8 e 10 da Travessa XX e 11, 13, 13A e 15 da Rua X faziam parte de um único terreno os números policiais 8 e 10 da Travessa XX e 11 da Rua X.

27. Por outro lado, as descrições prediais n.ºs ... e ... foram lavradas em 24 de Agosto de 1880 e 23 de Novembro de 1887 respectivamente, ou seja, foram lavradas antes de 1906, altura em que as parcelas de terreno identificadas com os números policiais 8 e 10 da Travessa XX não cobriam a arcela de terreno localizada no actual número policial 8 da Travessa XX.

28. Com efeito, do mapa ou representação gráfica junto a fls. 1139, vê-se que as parcelas de terreno identificadas com os números policiais 8 e 10 da Travessa XX confrontavam a NE com a parcela de terreno identificada com o número policial 6 da Travessa XX que corresponde às parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX.

29. Também do mapa ou representação gráfica junto a fls. 1155, vê-se que a parcela de terreno identificada com o número policial 6 da Travessa XX corresponde às parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX.

30. Ora, todos esses elementos suportam a conclusão do Tribunal *a quo* de que os números policiais atribuídos às parcelas de terreno existente na Travessa XX sofreram alteração, entre 1906 e 1937, ou seja, depois da data da descrição dos prédios n.ºs ... e ..., passando o prédio n.º ... a ser n.ºs 6 e 8 da Travessa XX e o n.º ... a ser o n.º 10 da Travessa XX, facto que não foi levado ao registo predial para efeitos de actualização das respectivas descrições.

31. Acresce, em termos de estrutura de edificação, o edifício existente na parcela de terreno localizada nos actuais números policiais 4 e 4A da Travessa XX e o edifício que existiu nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX é idêntico, como demonstram as várias plantas desses edifícios

juntos aos autos, sendo que em ambos estes edifícios existiam duas portas de entrada que davam acesso a partes autonomizáveis.

35. Além disso, aquando da construção desses edifícios, cada um deles era identificado com apenas um número policial: n.º 4 da Travessa XX para o construído na parcela de terreno localizadas nos actuais números policiais 4 e 4A da Travessa XX e n.º 6 da Travessa XX para o construído nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX.

33. Logo, é altamente provável que a alteração do n.º 4 determinada pela então Câmara Municipal de Macau tivesse provocado a alteração n.º 6 para n.ºs 6 e 8.

34. A isso acrescem os documentos relativos às obras de construção e às posteriores obras de conservação ou manutenção dos referidos edifícios juntos aos autos.

35. Da comparação desses documentos vê-se que até Outubro de 1934, os documentos relativos à construção dos dois edifícios referidos no parágrafo anterior, identificam o local da construção como sendo n.ºs 4 e 6 da Travessa XX (cfr. documentos juntos a fls. 59 a 64, 544, 1091, 546, 1093 e 535).

36. No entanto, a partir de Maio de 1937, nos documentos relativos à construção e a obras de conservação ou manutenção, começaram a aparecer referências conjuntas do n.º 6 e 8 (cfr. documentos juntos a fls. 559, 555, 1097, 547, 548, 1098, 552, 199, 562, 1149, 551 a 554 e 1101).

37. A conclusão acima referida é também corroborada pelo facto de, até 2010, durante dezenas de anos a Autora ter vindo a ocupar não apenas a parcela de terreno localizada no actual número policial 6 da Travessa XX mas também a localizada no actual número policial 8 da mesma Travessa, lado a lado, à ocupação da parcela de terreno localizado no actual número policial 10 da Travessa XX feita pelos proprietários do prédio n.º ... sem nada a indicar que estes alguma vez reivindicaram algo junto da Autora relativamente à parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da mesma Travessa.

38. Com efeito, os documentos juntos demonstram claramente que a Autora, em 1934, pediu autorização, às autoridades públicas de Macau responsáveis pela concessão de licença de construção, para construir dois edifícios nas parcelas de terrenos localizados nos actuais números policiais 4, 4A, 6 e 8 da Travessa XX; construiu esses edifícios (cfr. documento junto a fls. 555 donde consta uma informação, de 20 de

Outubro de 1938, dada por um funcionário da então Direcção das Obras Públicas acerca da possibilidade de contagem do prazo para habitação face à fase de construção em que se encontravam); em 1937, pediu autorização às mesmas autoridades para demolir paredes existentes dentro do edifício construído na parcela de terreno localizado nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX.

39. Os documentos juntos a fls. 574 a 589 indicam que o proprietário do prédio n.º ..., até 21 de Fevereiro de 2003, actuou nessa qualidade apenas relativamente à parcela de terreno localizado no actual número policial 10 da Travessa XX.

40. Das fotografias dos edifícios que chegaram a existir nas parcelas de terreno localizados nos actuais números policiais 6, 8 e 10 da Travessa XX vê-se, claramente que o edifício construído nas parcelas de terrenos localizados nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX é totalmente diferente e autónomo do edifício construído na parcela de terreno localizado no actual número policial 10 da Travessa XX.

41. Se a parcela de terreno localizado no actual número 8 da Travessa XX fizesse parte do prédio n.º ..., contra o que foi dito acima acerca da alteração dos números policiais da Travessa XX, não se vislumbra motivo para essa tolerância dos então proprietários deste prédio.

42. É que, o que a Autora fez é a construção de um edifício, uso e arrendamento do mesmo, actos manifestamente violadores do direito do proprietário do titular do prédio n.º ....

43. A tudo isso acresce o facto de as certidões de registo predial dos prédios n.ºs ... e ... apontarem no sentido de os mesmos serem o mesmo prédio.

44. Como se pode ver do supra exposto, ao contrário do que afirma o Recorrente, o Tribunal a quo em momento algum baseou a resposta aos referidos quesitos na planta cadastral de fls. 27 e 28.

45. A isto acresce o esclarecedor depoimento da Sra. Perita em julgamento acima transcrito que confirmou integralmente que a parcela de terreno pertence com o n.º 8 da Travessa XX está duplicadamente descrito sob os n.ºs ... e ... e não faz parte da descrição ... e ..., tendo sido aí que a Recorrida edificou a construção que se manteve até 2005 data da respectiva demolição.

46. Em resumo, do referido depoimento e de toda a documentação de suporte fica demonstrado que o terreno que corresponde aos actuais n.ºs 6 e 8 da

Travessa XX sempre se encontrou na titularidade da Autora que aí edificou em 1934 e reconstruiu em 1937 um edifício que, tendo inicialmente o n.º 6 veio a ter também o n.º 8, facto que está na origem de toda esta confusão de que o Recorrente lamentavelmente se pretende aproveitar.

47. Por outro lado, o n.º 8 a que a descrição n.º ... faz menção nada tem que ver com o prédio objecto da acção antes tendo correspondido a uma pequena serventia, um pequeno beco existente junto do prédio com o n.º 10, como os antigos mapas fazem referência.

48. Termos em que deverá improceder a pretensão do Recorrente de serem dados como não provados os artigos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º e 13.º da base instrutória.

49. Imperceptível e infundada é igualmente a impugnação que o Recorrente faz das respostas aos artigos 10.º e 29.º da base instrutória.

50. É uma evidência que o edifício da Autora, outrora com os n.ºs 6 e 8 da Travessa XX constituía uma construção independente do prédio com o n.º 10 da mesma via, pelo que sendo ambos contíguos a manutenção dos muros da antiga construção com os n.ºs 6 e 8, na sequência da respectiva demolição, serve para delimitar este imóvel de todos os outros que lhe são contíguos e nomeadamente do prédio com o n.º 10 da Travessa XX.

51. Se dúvidas existissem, os parágrafos 3, 4 e 5 do ofício da DSSOPT de fls. 1090 a 1092 e que aqui se dão por integralmente reproduzidos dissipam-nas por completo.

52. Termos em que deverá ser negado provimento ao pedido de modificação da resposta do Tribunal Colectivo aos artigos 10.º e 29.º da base instrutória.

53. No limite da boa fé estão os argumentos de que o Recorrente se socorre para impugnar a resposta aos quesitos 18.º e 19.º da base instrutória.

54. Ora, no que se refere à construção do edifício que outrora tinha o n.ºs 6 e 8 da Travessa XX é importante começar por realçar que, conforme é deixado bem claro pela DSSOPT no seu ofício de fls. 1090 a 1092, o mesmo é totalmente independente e nada tem que ver com o edifício do 1.º Réu, o n.º da Travessa XX descrito sob o n.º ....

55. Pela referida documentação e também pela documento n.º 7 junto com o requerimento da 2.ª Ré de 29.3.2012 fica demonstrado que foi a Autora quem construiu, a suas expensas, o edifício com os n.ºs 6 e 8 da Travessa XX; não houve

qualquer oposição à referida construção por quem quer que seja e nomeadamente os proprietários do prédio descrito sob o n.º ...; as Obras Públicas, com as autorizações que concederam à referida construção e que são posteriores à apresentação pela Autora da certidão predial a que acima se fez menção, reconheceram a Autora como a proprietária do edifício e do terreno onde o mesmo foi implantado, reconhecendo que tal terreno fazia (e faz) parte da descrição n.º 698 pois foi depois da apresentação da certidão relativa a esta descrição que o referido organismo público emitiu todas as licenças para a construção e utilização deste edifício.

56. Acresce que, a resposta que o Tribunal Colectivo deu aos artigos 18.º, 19.º da base instrutória está em perfeita consonância comas respostas-dadas aos artigos 14.º, a 17.º que o Recorrente não impugnou.

57. Termos em que deverá improceder o pedido de modificação da resposta aos artigos 18.º e 19.º da base instrutória, a qual se deverá manter inalterada.

58. Não merece igualmente qualquer censura a resposta que o Tribunal Colectivo deu aos artigos 20.º e 21.º da base instrutória.

59. Efectivamente, não só todas as testemunhas da Autora foram peremptórias e incisivas em confirmar que a mesma é, em geral, reconhecida publicamente como a dona do imóvel *sub judice*, como foram capazes de exemplificar situações em que as autoridades públicas a ela se dirigiram quando foi necessário resolver algum assunto relativamente ao prédio n.º 6 e 8 da Travessa XX.

60. Desde logo o depoimento prestado pela testemunha LOU XX, que referiu ser o responsável por zelar pelos imóveis da Autora desde 1999, quanto a esta matéria e que acima se transcreveu.

61. Por sua vez, inquirida a esta matéria a testemunha Tang XX, alguém que vive na Travessa XX há mais de 60 anos, arrendatária da Autora desde essa data do imóvel com o n.º 4 da Travessa XX, vizinha portanto do prédio com os n.ºs 6 e 8, também confirmou o que acima se disse, conforme o demonstram as passagens do seu depoimento que acima se transcreveram.

62. O mesmo se diga da testemunha Lam XX, o que assume particular relevância uma vez que se trata do antigo arrendatário do prédio com os n.ºs 6 e 8 da Travessa XX, cujo depoimento acima se transcreveu.

63. A testemunha leong XX, que há mais de 20 anos explora um estabelecimento de comidas e bebidas na Travessa XX, declarou aquilo que consta dos

quesitos em apreço, conforme depoimento acima transcrito.

64. Idem aspas para a testemunha Cheong XX, que nasceu e cresceu na Travessa XX, cujas partes do seu depoimento acima transcritas são inequívocas na demonstração de que a Autora sempre foi reconhecida por todos como a legítima titular do n.º 8 da Travessa XX.

65. Aos depoimentos acima referidos acresce a documentação relativa ao licenciamento da construção do prédio n.º 6 e 8 da Travessa XX a que acima se fez menção e em que a então Direcção das Obras Públicas expressamente reconhece a Autora como a dona deste imóvel, emitindo-lhe nessa qualidade as respectivas licenças, e também os documentos n.ºs 21 e 22 da petição inicial.

66. Termos em que deverá improceder o pedido de alteração das repostas dadas pelo Tribunal Colectivo aos artigos 20.º e 21.º da base instrutória.

67. Como o próprio Recorrente reconhece e está provado a fls. 1090 e seguintes, toda a construção e reconstrução do edifício 6 e 8 da Travessa XX foi efectuada pela Autora.

68. Para além disso, e no que concerne a obras efectuadas posteriormente as testemunhas que a Autora arrolou e que, ao invés do que afirma o Recorrente depuseram com seriedade e conhecimento de causa, circunstância que advém de conhecerem o prédio em apreço e a zona em que o mesmo se insere há largas dezenas de anos, confirmaram que sempre que se revelou necessário a Autora procedeu a expensas suas a obras de reparação no prédio com o n.º 6 e 8.

69. Neste particular há que destacar o depoimento do arrendatário do prédio n.º 6 e 8, testemunha Lam XX, que confirma na íntegra o que consta dos mencionados artigos da base instrutória.

70. O mesmo é afirmado pela testemunha TANG XX, membro da direcção da Recorrida há largos anos e, portanto, com um conhecimento profundo da situação do imóvel *sub judice*, depoimento que acima se transcreveu.

71. O último dos encarregados da Autora de zelar pelos imóveis que lhe pertencem, o Sr. LOU XX, corroborou por inteiro as declarações das testemunhas acima referidas, conforme transcrição supra.

72. Igualmente a testemunha Cheong XX - desde sempre vizinho do prédio com o n.º 6 e 8 da Travessa XX - confirmou o que consta dos quesitos em apreço, vide depoimento acima transcrito.

73. Dúvidas não podem restar, pois, da justeza da resposta dada pelo Tribunal Colectivo aos artigos 22.º e 23.º da base instrutória pelo que também nesta parte deverá improceder o recurso interposto pelo 1.º Réu.

74. Doutro passo, no que respeita ao artigo 24.º da base instrutória, para além da intenção da Autora de instalar uma escola nos pisos superiores do edifício com os n.ºs 6 e 8 constar dos documentos que apresentou à Direcção das Obras Públicas aquando da construção e reconstrução deste edifício, a sua existência e funcionamento foi confirmada por todas as testemunhas da Autora que prestaram depoimento sobre esta matéria, sendo de destacar a testemunha Tang XX que chegou a leccionar em tal estabelecimento de ensino.

75. Assim, o Tribunal Colectivo na resposta que deu ao artigo 24.º da base instrutória não incorreu em qualquer erro de julgamento, pelo que deve o recurso do 1.º Réu improceder também nesta parte.

76. Manifestamente absurdos são os argumentos que o Recorrente utiliza para pôr em causa a resposta dada pelo Tribunal Colectivo aos artigos 25.º e 26.º da base instrutória.

77. Em primeiro lugar, e ao contrário do que, com algum descaramento, é insinuado pelo Recorrente, existe prova documental destes quesitos, nomeadamente as cópias dos contratos de arrendamento celebrados pela Autora com o anterior inquilino do prédio com os n.ºs 6 e 8 da Travessa XX em Agosto de 1958 e pai da testemunha Lam XX e que foram juntos aos autos.

78. Esses contratos, juntos como docs. n.ºs 1 e 2 do requerimento de prova da Autora de 11.04.2014 constituem prova documental da existência da referida relação de arrendamento e referem expressamente a firma "XX" identificada por todas as testemunhas da Autora como o antiquário chinês que funcionou no r/c do prédio n.º 6 e 8 da Travessa XX até à respectiva demolição em 2005.

79. Acresce que, a testemunha Lam XX que sucedeu ao seu pai, após a morte deste, como arrendatário do imóvel em apreço confirmou de viva voz que tanto ele, como o seu antecessor sempre pagaram rendas à Autora, tendo o mesmo sido também confirmado por todas as restantes testemunhas da Autora que responderam a esta matéria e revelaram ter um conhecimento directo deste facto, conforme depoimentos acima transcritos.

80. Termos em que deverá ser negada procedência ao recurso do 1.º Réu

também no ponto em apreço.

81. Por outro lado, a circunstância de não haver prova documental para a prova do quesito 27.º em nada desmerece ou abala a resposta que ao mesmo foi dada pelo Tribunal Colectivo.

82. Acaso está-se na presença de um facto que apenas pode ser comprovado documentalmente? Obviamente que não.

83. Além de não se tratar de um facto que apenas pode ser provado por documento, o depoimento que sobre esta matéria foi prestado pela testemunha TANG XX, membro da Direcção da Autora e por isso a pessoa em melhor posição para explicar os motivos pelos quais esta optou por não proceder à reconstrução do prédio com o n.º 6 e 8 da Travessa XX, depoimento acima transcrito, permite concluir sem margem para dúvidas no mesmo sentido do Tribunal Colectivo.

84. Termos em que deverá também improceder a impugnação do Recorrente à resposta dada pelo Tribunal Colectivo ao artigo 27.º da base instrutória.

85. As conclusões que o Recorrente retira do depoimento da testemunha CHAO XX, mormente de que a parcela de terreno relativa ao n.º 8 da Travessa XX sempre esteve sob a administração do 1.º Réu são ilegítimas, abusivas e fantasiosas e, por isso, a impugnação que faz da resposta ao quesito 30.º deve soçobrar, não tendo havido qualquer erro de julgamento na resposta dada ao mesmo.

86. Com efeito, aquilo que releva do depoimento da referida testemunha é que, conforme o mesmo afirmou, a instâncias do mandatário da Autora e da Mm. a Juíza Presidente, nunca o 1.º Réu sequer logrou entrar na parcela relativa ao n.º 8 da Travessa XX, nunca teve sequer acesso à mesma.

87. Mais, a referida testemunha admitiu expressamente que a parcela de terreno respeitante ao n.º 8 da Travessa XX se encontrava ocupado e a ser utilizado pela Autora.

88. Por outro lado, a matéria de facto relativa ao artigo 30.º da base instrutória foi integralmente confirmada pela testemunha leong XX, pessoa a quem a Autora facultou o espaço relativo ao n.º 8 da Travessa XX para guardar materiais e que trabalha nas cercanias da Travessa XX há mais de 20 anos na exploração de um estabelecimento de comidas e bebidas.

89. A pessoa responsável pela administração do Templo (B) e por cobrar as rendas - a testemunha LOU XX - confirmou igualmente toda a matéria constante do

artigo 30.º da base instrutória, conforme depoimento que acima se transcreveu.

90. Termos em que deverá ser negado provimento ao pedido de modificação da resposta ao quesito 30.º da base instrutória.

91. Igualmente improcedente deverá ser o pedido de alteração da resposta ao artigo 32.º da base instrutória.

92. Em primeiro lugar, o Recorrente nem sequer cumpre o ónus previsto no n.º 2 do artigo 599.º do CPC pelo que o recurso deverá ser imediatamente rejeitado nesta parte.

93. Com efeito, incumbia ao Recorrente indicar expressa e especificadamente as passagens concretas da gravação do depoimento das testemunhas onde assentaria o tal erro de julgamento, transcrevendo tais passagens.

94. A mera indicação do nome de uma das testemunhas que depôs sobre esta matéria (que, ainda por cima e ao contrário do que afirma o Recorrente não foi a única afazê-lo) com a singela alegação de que o seu depoimento não é credível não cumpre obviamente o referido ónus.

95. De todo o modo sempre se dirá que o facto constante do artigo 32.º da base instrutória foi plenamente confirmado não só pela testemunha LOU XX, mas também pela testemunha TANG XX, conforme depoimentos acima transcritos.

96. Termos em que deverá ser negado provimento ao pedido de alteração da resposta do Tribunal Colectivo ao artigo 32.º da base instrutória.

97. Para pôr em causa a resposta dada pelo Tribunal Colectivo aos artigos 33.º, 34.º e 35.º da base instrutória o Recorrente socorre-se apenas dos acontecimentos que tiveram lugar aquando da demolição do prédio da Autora, o prédio n.º 6 e 8 da Travessa XX, e nomeadamente a circunstância de as respectivas despesas não terem sido pagas por esta.

98. Ora, o que seria normal a fim de infirmar o *animus possidendi* invocado pela Autora sobre o prédio com os n.ºs 6 e 8 da Travessa XX, a publicidade, continuidade e ausência de violência desta posse o mínimo que se exigia ao Recorrente era que tivesse alegado e provado que os anteriores proprietários do prédio com o n.º 10 da Travessa XX - cuja construção era totalmente independente do n.º prédio com o 6 e 8 da Travessa XX - sempre se opuseram a esta posse e, de algum modo, reivindicaram da Autora o imóvel em apreço.

99. Ora, nada disso sucedeu, não tendo o 1.º Réu (ou qualquer dos outros)

logrado sequer apresentar uma testemunha com conhecimento dos factos ocorridos antes da demolição do edifício que ocupava o terreno relativos aos n.ºs 6 e 8 da Travessa XX e que durante mais de 60 anos foi arrendado pela Autora.

100. Aquilo que, indubitavelmente, resulta dos autos é que durante todos estes anos a posse da Autora foi sempre exercida à vista de todos, de forma pacífica e contínua e sem qualquer vestígio de má fé.

101. A demonstrá-lo está, desde logo, o revelador depoimento dos anteriores proprietários do imóvel com o n.º 10 da Travessa XX prestado perante a DSSOPT que, conforme se comprova pelo doe. n.º 2 junto com o requerimento do 1.º Réu de 17.05.2012, e é salientado no duto acórdão de fundamentação da matéria de facto negaram ser os proprietários da parcela em disputa: "*os anteriores proprietários do prédio n.º ..., quando confrontados pela DSSOPT acerca da demolição da parte do edifício construído na parcela do terreno localizado no actual número 8 da Travessa XX, chegaram a negar a qualidade de proprietários que esta Direcção lhes atribuíra. Apesar de terem estes acabado de pagar as despesas de demolição dessa parte do edifício, cujo motivo não está apurado, não deixa de ser importante que essa negação e o trabalho tido para o efeito: primeiro escreveram e depois telefonaram à DSSOPT para refutar qualquer ligação à parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX.*"

102. Por outro lado, todas as testemunhas da Autora, moradores de há longa data na Travessa XX, vizinhos do imóvel *sub judice*, foram unânimes e peremptórios em confirmar isso mesmo ou seja que a posse da Autora sempre foi exercida com *animus*, com a convicção de não estar a lesar direitos alheios, à vista de todos, sem violência e contínua.

103. Uma das testemunhas, conforme acima já se deu conta, conviveu inclusive durante toda a sua vida com aquele que foi o proprietário do prédio n.º 10 da Travessa XX desde a década de 40 do século passado até 2004 (Wong XX), tendo assegurado que jamais este se opôs ou colocou em causa a titularidade e posse da Autora sob o n.º 8 da Travessa XX.

104. Termos em que a resposta dada pelo Tribunal Colectivo aos artigos 33.º, 34.º e 35.º da base instrutória deverá manter-se, assim im procedendo também nessa parte o recurso do 1.º Réu.

105. Conforme acima se referiu, por força do ónus previsto no n.º 2 do artigo

599.º do CPC quando se impugna a decisão proferida sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição as matérias que pretende impugnar e se os meios de prova tiverem sido gravados incumbe ao recorrente, sob pena de rejeição do recurso, proceder à transcrição, mediante escrito dactilografado das passagens da gravação em que se fundamenta (vide Acórdão da Relação de Lisboa de 23.03.2001: JTRL00030766/ITIJ/Net).

106. Nada disso fez o Recorrente na impugnação da resposta ao artigo 40.º da base instrutória limitando-se a remeter para o depoimento de uma determinada testemunha, pelo que terá improceder o pedido de alteração da resposta ao artigo 40.º da base instrutória, que deverá manter-se inalterado.

107. Não merece igualmente qualquer censura a resposta dada pelo Tribunal Colectivo ao artigo 44.º da base instrutória.

108. Como o Recorrente bem sabe o que está em causa neste artigo era saber se a reconstrução de que foi alvo o prédio descrito sob o n.º ... abrangia, também a parte do n.º 8 que está em disputa na acção. Foi esse o sentido com que tal facto foi alegado na contestação do 1.º Réu, pelo que nunca certidão de fls. 55 dos autos poderia servir de prova a este artigo.

109. Ao invés, os documentos de fls. 1090 e seguintes e a certidão junta como doc. n.º 7 com o requerimento do 2.º Réu de 29.03.2012 demonstram à saciedade a justeza da resposta dada pelo Tribunal Colectivo ao artigo 44.º da base instrutória, resultando de tal documentação que o edifício com os n.ºs 6 e 8 da Travessa XX foi construído pela Autora na década de 30 do século passado.

110. Termos em que deverá improceder o pedido de alteração da resposta ao artigo 44.º da base instrutória que deverá manter-se inalterado.

111. Embora se refira concretamente aos artigos 42.º, 43.º e 45.º da base instrutória no seu recurso e nas respectivas conclusões, o certo é que o Recorrente nem num lado, nem no outro conclui com qualquer pedido de modificação das respostas que o Tribunal Colectivo deu a estes quesitos.

112. Nem tão pouco o Recorrente indica quais os concretos meios de prova que impunham uma resposta diversa, que aquele nem diz qual seria. O Recorrente limita-se, com efeito em termos genéricos a afirmar que existem provas suficientes que a DSSOPT reconheceu os anteriores proprietários do n.º 10 da Travessa XX como os titulares também do n.º 8. Que provas não diz, pelo que está assim condenado à

improcedência este ponto das alegações.

113. De todo o modo, para além de ser óbvio que a Autora nunca reconheceu a outrem a titularidade do n.º 8 da Travessa XX, conforme o demonstra a circunstância de ter mantido a posse do imóvel mesmo após a sua demolição, dúvidas também não merece o facto de a DSSOPT ter considerado os anteriores proprietários do n.º 10, Wong X e Wong XX, como titulares da parcela relativa ao n.º 8 unicamente com base nas informações constantes do registo predial.

114. Isso é demonstrado pela certidão de fls. 591 a 702 e também pelas declarações da testemunha Pun XX, engenheiro e funcionário da DSSOPT (pessoa envolvida no processo de demolição) que acima se transcreveram.

115. Resulta assim que não só a DSSOPT não fez qualquer investigação ou juízo sobre a titularidade do prédio objecto da acção, atendo-se unicamente à numeração policial constante dos respectivos registos, como o pagamento das despesas de demolição pelos anteriores proprietários do prédio com o n.º 10, a que se refere o artigo 42.º da base instrutória foi feita sem qualquer *animus* em relação a este imóvel.

116. Conforme acima demonstram sem margem para dúvidas as declarações da testemunha CHAO XX o 1.º Réu nunca alguma vez chegou a ter a posse efectiva ou sequer a detenção em relação à parcela de terreno relativa ao n.º 8 da Travessa XX, desde logo porque jamais foi sequer possível ao 1.º Réu entrar neste imóvel.

117. Termos em que, deverá igualmente improceder o pedido de modificação da resposta dada pelo Tribunal Colectivo aos artigos da base instrutória em apreço.

118. No ponto 6 das suas alegações o Recorrente suscita uma excepção peremptória nunca antes suscitada e que diria respeito à interrupção da posse que a Autora vem gozando sobre o terreno outrora com o n.º 8 da Travessa XX, nos termos artigo 317.º do Código Civil, aplicável *ex vi* artigo 1217.º do mesmo diploma legal.

119. O facto interruptivo consubstanciar-se-ia num pretenso reconhecimento por parte da Autora de não ser a titular da parte relativa ao n.º 8 da Travessa XX.

120. Em primeiro lugar, tratando-se esta matéria de uma excepção peremptória que não é do conhecimento officioso caberia ao Recorrente, em sede e altura própria ou seja na contestação, ter procedido à sua invocação. Não o tendo feito

é óbvio que a mesma não pode ser objecto de conhecimento pelo Tribunal de recurso.

121. Por outro lado, nada na matéria de facto dada como assente permite concluir no sentido em que o faz o Recorrente, sendo tal matéria perfeitamente silente num pretense reconhecimento pela Autora, que nunca existiu, de não ser a titular do imóvel a que se vem fazendo menção.

122. Com efeito, os "*actos que a Autora tem vindo a praticar desde 1934, a atitude dos vizinhos e das autoridades públicas durante todos esses anos são muito mais relevantes em comparação com aquele incidente. Além disso, está perfeitamente justificada essa atitude da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, em 2005. É que, essa atitude não se baseia numa situação empírica liga ao conhecimento do que estava a acontecer em concreto nas parcelas de terreno com os números policiais 6 e 8 da Travessa XX mas tão-só no que transparecia do registo predial o qual, como acima se concluiu, incorrectamente indica que a parcela de terreno com o actual número policial 8 da Travessa XX pertence ao prédio descrito sob o n.º ..., cujo domínio útil pertencia a Wong X e Wong XX. A isso acresce a negação inicial destes últimos da qualidade de titulares do domínio útil que lhe foi atribuída pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte.*"

123. Por último, conforme resulta da mesma matéria de facto assente e é realçado na dita sentença recorrida, o certo é que os efeitos da posse da Autora - ou seja a aquisição por usucapião - verificaram-se muito antes de 2005, ou seja do supra mencionado incidente que o Recorrente pretende ser interruptivo da posse da Recorrida.

124. Efectivamente, tendo a posse da Autora sob o n.º 8 da Travessa XX tido o seu início na pior das hipóteses em 1937, a aquisição a seu favor do domínio útil deste imóvel por usucapião verificou-se muito antes de 2005, pelo que é um absurdo falar-se em interrupção da posse ou considerar que essa alegada interrupção teria o efeito de obstar a tal aquisição.

125. Quando muito poder-se-ia estar perante uma circunstância causadora da perda da posse por parte da Autora (vide artigo 1192.º do Código Civil) o que manifestamente não é o caso uma vez que a Autora manteve o imóvel sob a sua posse e detenção efectiva, conforme o comprova o pedido de desocupação feito pelo Recorrente e que esteve na origem do decretamento da providência cautelar apenas aos presentes autos.

126. Termos em que, pelas razões acima expostas, deverá a excepção só agora alegada de interrupção da posse ser declarada integralmente-improcedente.

127. No último ponto das suas alegações o Recorrente discorre sobre uma eventual impossibilidade da causa de pedir fundamentar o pedido de usucapião sendo, salvo o devido respeito, quase impossível perceber-se o que pretende o Recorrente alcançar com os argumentos de que aqui lança mão, mormente com a eventual improcedência do pedido da Autora ser declarada a titular do domínio útil do imóvel objecto dos autos por usucapião por força da Lei Básica de Macau.

128. Finalmente sempre se dirá que a aquisição por usucapião do domínio útil de prédios sujeitos a um aforamento do Estado não é de todo vedada pelo artigo 7.º da Lei Básica que apenas impede tal desiderato em relação a prédios omissos no registo predial ou em relação aos quais não tenha sido constituído (e registado), antes da entrada em vigor daquele diploma legal, um direito dominial.

\*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

\* \* \*

## **II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS**

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade *“ad causam”* .

Não há excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

\* \* \*

## **III – FACTOS ASSENTES:**

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

**Da Matéria de Facto Assente:**

- A Autora é uma associação de piedade e de beneficência, sem fins lucrativos, que foi fundada há mais de 123 anos sob a égide do Pagode (B), sito em Macau, na Rua XX (antiga Rua Y *(alínea A) dos factos assentes*).

- Os seus estatutos foram publicados pela primeira vez no Boletim Oficial de Macau (B.O.M.) no ano de 1930, tendo a última alteração ocorrido em 2007 com a respectiva publicação no B.O.M. n.º 2, II Série, de 9 de Janeiro de 2008 *(alínea B) dos factos assentes*).

- A Autora encontra-se registada na Direcção dos Serviços de Identificação como pessoa colectiva de utilidade pública administrativa sob o n.º 492, estatuto que lhe foi atribuído por Portaria n.º 93/74 de 6 de Julho, publicada no B.O.M. n.º 27 de 6 de Julho de 1974 *(alínea C) dos factos assentes*).

- Conforme a certidão predial a fls. 37 a 51 dos autos, o extracto da descrição n.º 698 refere o prédio com o n.º 6 da Travessa XX *(alínea D) dos factos assentes*).

- A apresentação que conduziu ao extracto de abertura da citada descrição predial foi feita em 24 de Agosto de 1880 (fls. 42) *(alínea E) dos factos assentes*).

- Segundo o teor da descrição n.º ..., o imóvel em apreço é foreiro ao Território de Macau, conforme inscrição n.º ..., lavrada a fls. ... do livro ... (fls. 46) *(alínea F) dos factos assentes*).

- Encontrando-se o respectivo domínio útil registado a favor da Autora desde 20 de Janeiro de 1886, sob a inscrição n.º ..., lavrada a fls. ... do livro .... (fls. 47) *(alínea G) dos factos assentes*).

- A apresentação que conduziu ao extracto de abertura da descrição n.º ... foi feita em 24 de Setembro de 1883. (fls. 38) *(alínea H) dos factos assentes*).

- Conforme a Certidão predial a fls. 31 a 51 dos autos, o extracto da descrição n.º 1471 refere-se ao prédio com o n.º 6 da Travessa XX *(alínea H1) dos factos assentes*).

- Nos termos da descrição n.º ... o prédio a que a mesma se refere tem a área de 180m<sup>2</sup> *(alínea I) dos factos assentes*).

- Segundo o teor desta descrição o imóvel a que a mesma respeita é também foreiro ao Território de Macau, conforme inscrição n.º ..., lavrada a fls... do livro .... (fls. 41) *(alínea J) dos factos assentes*).

- Sendo que o mesmo foi, por escritura de 3 de Setembro de 1883 lavrada

na Secretaria da Junta da Fazenda, dado de aforamento a (D), tendo a apresentação que conduziu ao registo do respectivo domínio útil sido lavrada sob "o n.º 1 do Diário de Vinte e quatro de Setembro de mil oitocentos oitenta e três" . (fls.40) *(alínea K) dos factos assentes*).

- O prédio descrito sob o n.º ... (cujo domínio útil se encontra inscrito a favor da Autora) ter sido vendido à Autora por (D) *(alínea L) dos factos assentes*).

- O domínio útil do n.º 10 da Travessa XX, prédio que se encontra descrito na CRP sob o n.º ..., a fls. ... verso do livro ..., encontra-se inscrito a favor do 1º Réu conforme inscrição n.º ... do livro ... (fls. 55 a 58) *(alínea M) dos factos assentes*).

- A descrição predial relativa ao prédio com o n.º 10 da Travessa XX refere também no seu extracto o n.º 8 desta via. (fls. 56) *(alínea N) dos factos assentes*).

- Foi intentada pela Autora a providência cautelar (proc. n.º CV2-11-0037-CAO-A) contra os RR, cuja decisão proferida em primeira instância em 28 de Fevereiro de 2011, improcedeu o pedido da Autora, indeferindo-se a providência cautelar solicitada *(alínea O) dos factos assentes*).

- Por acórdão do TSI datado de 21 de Julho de 2011, foi negado provimento ao recurso interposto pela Autora, requerente na providência cautelar supra mencionada *(alínea P) dos factos assentes*).

- Por acórdão do TUI, datado de 14 de Dezembro de 2011, foi concedido provimento ao recurso e à providência solicitada, intimando os requeridos, aqui os RR, de se absterem de praticar quaisquer actos em relação ao prédio n.º 8 da Travessa XX, nomeadamente aqueles que sejam susceptíveis de perturbar a posse da requerente em relação ao mesmo *(alínea Q) dos factos assentes*).

- 2006年4月4日，第一被告與標示編號第...號的所有權人黃X及黃XX簽訂買賣公證書，並於2006年4月7日，向澳門物業登記局申請取得業權登記。 *(alínea R) dos factos assentes*)

- 根據物業登記局發出的物業登記證明書獲悉，於1944年10月24日，標示編號第...號的土地已由Wong XX先生取得該土地利用權，並於1944年10月26日以Wong XX先生名義登錄在澳門物業登記局，業權登錄編號為...號。(fls. 298) *(alínea S) dos factos assentes*)

- 隨後，於2003年2月21日，黃X (Wong, X)及黃XX (Wong, XX)於XX私人公證署透過買賣公證書形式向Wong XX取得標示編號第...號的土地的利用權，並於2003年2月28日以黃X (Wong, X)及黃XX (Wong, XX) 名義登錄在澳門物業登記局，業權登錄編號

為...號。 (fls. 299) (*alínea T dos factos assentes*)

\*

**Da Base Instrutória:**

- O actual número policial da parcela de terreno identificada na planta cadastral definitiva junta a fls 24 a 25 é 6 da Travessa XX (*resposta ao quesito 1º da base instrutória*).

- O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ... (adiante prédio nº ...) corresponde à parcela de terreno identificada na planta cadastral junto a fls 24 a 25 e à parcela de terreno A identificada na planta cadastral emitida a pedido da Autora e junta a fls 27 e 28 (*resposta ao quesito 2º da base instrutória*).

- O actual número policial da parcela de terreno A identificada na planta cadastral junta a fls. 27 e 28 é 8 da Travessa XX (*resposta ao quesito 3º da base instrutória*).

- O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob nº .... (adiante prédio nº ...) corresponde à parcela de terreno identificada na planta cadastral junta a fls 24 a 25 bem como à parcela de terreno A identificada na planta cadastral junta a fls 27 e 28 (*resposta ao quesito 4º da base instrutória*).

- As parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, têm a área total de 181 m<sup>2</sup>, a qual corresponde à soma da área da parcela de terreno identificada na planta cadastral junta a fls 24 a 25 e da área da parcela de terreno A identificado na planta cadastral junta a fls 27 e 28 (*resposta ao quesito 5º da base instrutória*).

- As parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX têm as seguintes confrontações (*resposta ao quesito 6º da base instrutória*):

**NE – Travessa XX n.º 4A (n.º ...) e Rua XXn.º 119D;**

**SE – Travessa XX;**

**SW – Rua X n.ºs 11-11A (n.º ...), n.ºs 13-13B (n.º ...) e Travessa XX n.º 10 (n.º ...);**

**NW – Rua XX n.ºs 121-123, Rua X n.ºs 9-9B (n.º ...) e Rua XX n.º 119D (Templo (B)).**

- Nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX esteve durante várias décadas implantado um edifício que foi praticamente todo demolido em 2005 (*resposta ao quesito 7º da base instrutória*).

- O terraço e a estrutura da edificação desse edifício eram comuns (*resposta ao quesito 8º da base instrutória*).

- Desde a demolição do edifício, nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX apenas se mantêm parte da fachada e das paredes laterais do mesmo (*resposta ao quesito 9º da base instrutória*).

- As quais se mantiveram para evidenciar a sua delimitação relativamente aos prédios contíguos, designadamente ao prédio localizado no actual número policial 10 da Travessa XX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ..., a fls. 125 verso do livro B14 (adiante prédio nº ...) (*resposta ao quesito 10º da base instrutória*).

- O prédio nº ..., adquirido pela Autora a (D), está também descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ... (*resposta ao quesito 12º da base instrutória*).

- As parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX confrontam a SW com o prédio nº ... (*resposta ao quesito 13º da base instrutória*).

- O edifício então construído nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX era perfeitamente autonomizado do prédio localizado no actual número policial 10 da Travessa XX (*resposta ao quesito 14º da base instrutória*).

- O edifício que estava construído no prédio localizado no actual número policial 10 da Travessa XX foi demolido no ano de 2000 (*resposta ao quesito 15º da base instrutória*).

- A Autora submeteu em 1934 à aprovação da então Direcção das Obras Públicas um projecto de obras que previa a construção as parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, composto por duas entradas autónomas, correspondendo a cada parte um rés-do-chão, 1º e 2º andares (*resposta ao quesito 16º da base instrutória*).

- O projecto em apreço foi aprovado pela então Direcção das Obras Públicas que, para o efeito, emitiu a licença para obras n.º 96 de 5 de Março de 1934 (*resposta ao quesito 17º da base instrutória*).

- A Autora construiu a suas expensas o edifício nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX ao qual em data não posterior a 1937 foi atribuído os números de policiais 6 e 8 da Travessa XX que ainda

se mantêm (*resposta ao quesito 18º da base instrutória*).

- Finalizada, em data não apurada mas não posterior a 1938, a construção do edifício referido nas respostas aos quesitos 7º e 16º, a Autora fruía-o como sua dona (*resposta ao quesito 19º da base instrutória*).

- A Autora é reconhecida em geral, e pelas pessoas que residiam e que residem nas cercanias das parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX também pelas pessoas que frequentam o Pagode (B), sito nas suas traseiras, como a legítima e exclusiva proprietária deste prédio (*resposta ao quesito 20º da base instrutória*).

- A Autora é reconhecida como a legítima titular das parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX pelas entidades públicas que, como a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, a ela se dirigem quando se torna necessário resolver algum assunto a ele relativo excepto, em 2005, a propósito da demolição do edifício nelas construído (*resposta ao quesito 21º da base instrutória*).

- Ao longo de todos estes anos até à respectiva demolição, a Autora, na convicção de ser a proprietária das parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, sempre procedeu a suas expensas e por sua iniciativa à manutenção do edifício aí implantado (*resposta ao quesito 22º da base instrutória*).

- Nomeadamente procedendo, quando necessário, à pintura da fachada exterior e à reparação e substituição de portas e janelas (*resposta ao quesito 23º da base instrutória*).

- A Autora instalou, no último andar do edifício aí erigido, uma escola que funcionava sob a sua direcção (*resposta ao quesito 24º da base instrutória*).

- Para além do referido fim, a Autora deu-o também de arrendamento, recebendo as respectivas rendas dos inquilinos (*resposta ao quesito 25º da base instrutória*).

- O último inquilino do edifício foi um antiquário chinês que aí se manteve como arrendatário, pagando as respectivas rendas à Autora, até pouco antes à demolição desta construção em 2005 (*resposta ao quesito 26º da base instrutória*).

- Em virtude do avançado estado de degradação do edifício aí implantado, o qual exigia uma intervenção estrutural e de fundo que a Autora optou por não realizar em face dos seus elevados custos (*resposta ao quesito 27º da base instrutória*).

- O que consta das respostas aos quesitos 9º e 10º (*resposta ao quesito 29º da base instrutória*).

- Após a referida demolição, a pedido de dois vizinhos da zona, a Autora facultou-lhes o espaço para guardar materiais (*resposta ao quesito 30º da base instrutória*).

- A Autora, através dos seus responsáveis ou empregados, desloca-se periodicamente às parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX a fim de o inspeccionar e de se assegurar do seu estado (*resposta ao quesito 32º da base instrutória*).

- A Autora praticou os actos referidos nas respostas aos quesitos 16º, 18º, 19º, 22º a 25º, 27º, 29º, 30º e 32º, com a intenção e a convicção de se tratar da proprietária do prédio localizado nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, e a consciência de não estar a lesar o direito de outrem (*resposta ao quesito 33º da base instrutória*).

- De forma ininterrupta (*resposta ao quesito 34º da base instrutória*).

- Até 2010, sem violência nem oposição de ninguém, nomeadamente daqueles que no passado foram proprietários do prédio localizado no actual número policial 10 da Travessa XX, registado na Conservatória do Registo Predial sob o nº ... (*resposta ao quesito 35º da base instrutória*).

- No ano de 2010, o 1º Réu, proprietário do prédio localizado no actual número policial 10 da Travessa XX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ...; pretendeu que a Autora desocupasse a parcela de terreno localizada no actual número policial 8 da Travessa XX (*resposta ao quesito 36º da base instrutória*).

- Quando foi outorgada a escritura pública referida em R) dos factos assentes, na parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX, não havia nenhuma edificação, mas apenas alguns escombros e paredes baixos com acesso fechado à chave (*resposta ao quesito 39º da base instrutória*).

- Após a demolição do edifício construído nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, em 27 de Fevereiro de 2006, informou Wong X e Wong XX para pagarem as despesas com a demolição da parte do edifício localizado no actual número policial 8 da Travessa XX que ameaçava ruir porque o extracto da

descrição predial nº ... fazia referência aos números policiais 8 e 10 da Travessa XX (*resposta ao quesito 41º da base instrutória*).

- Apesar de ter inicialmente negado a sua qualidade de proprietários da parcela de terreno localizada no actual número policial 8 da Travessa XX, Wong X e Wong XX, então proprietários do prédio n.º ..., pagaram cada um a quantia de MOP\$25.750,00 a título de despesas de demolição (*resposta ao quesito 42º da base instrutória*).

- A Autora não pagou as despesas com a demolição da parte do edifício construído na parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX (*resposta ao quesito 43º da base instrutória*).

- Em 2005, aquando da demolição do edifício construído nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte considerou Wong X e Wong XX proprietários da parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX porque o extracto da descrição predial nº ... fazia referência aos números policiais 8 e 10 da Travessa XX (*resposta ao quesito 45º da base instrutória*).

- O que consta da resposta ao quesito 39º (*resposta ao quesito 46º da base instrutória*).

- Em 22 de Junho de 2010, o 1º Réu outorgou com a 2ª Ré um contrato-promessa que tinha por objecto a compra e venda de um terreno identificado como nºs 8 e 10 da Travessa XX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ... (*resposta ao quesito 50º da base instrutória*).

- No dia de outorga desse contrato-promessa, o 1º Réu recebeu da 2ª Ré, a título de sinal a quantia de HK\$2.500.000,00, ficando acordado que os remanescentes HK\$5.000.000,00 seriam pagos de uma vez só aquando da outorga pelo 1º Réu da compra e venda ou da procuração com poderes especiais a favor da 2ª Ré relativamente ao terreno referido na resposta ao quesito 50º no prazo de 60 dias a contar a partir da outorga do contrato-promessa (*resposta ao quesito 51º da base instrutória*).

- Em 23 de Agosto de 2010, o 1º Réu outorgou uma procuração com poderes especiais a favor da 2ª Ré relativamente ao do terreno referido na resposta ao quesito 50º (*resposta ao quesito 52º da base instrutória*).

- A dita procuração continha os poderes para a gestão em geral, a venda do terreno em causa, a cobrança de quantias e sinal, a apresentação à Direcção dos

Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte de anteprojectos, projectos, plantas e licenças, e a pratica de negócio jurídico consigo mesmo relativamente a tal terreno (*resposta ao quesito 53º da base instrutória*).

\* \* \*

#### **IV – FUNDAMENTAÇÃO**

**Parte A - Excepção da ilegitimidade da 2ª Ré, invocada por ela própria:**

**Tal como se refere anteriormente, como esta decisão não foi objecto de recurso para o TUI, já se formou caso julgado, razão pela qual não repetimos a nossa decisão que já consta do acórdão anteriormente por nós proferido, sendo reproduzidos aqui os seus fundamentos para todos os efeitos legais.**

\*

Continuando, passemos a ver o recurso interposto pelo 1º Réu.

#### **Parte B - Impugnação de matéria de factos**

O 1º Réu/Recorrente, (C), veio a impugnar a matéria de facto, atacando as respostas dadas pelo Colectivo aos seguintes quesitos (por ordem e por grupo indicados pelo próprio Recorrente/1º Réu):

- 2º a 6º, e 13º quesitos ;

- 10º e 29º quesitos;

- 19º, 20º e 21º quesitos;

- 22º, 23º e 24º quesitos;
- 25º e 26º quesitos;
- 27º e 30º quesitos;
- 42º, 43º e 45º (todos estes receberam RESPOSTAS POSITIVAS);

enquanto os seguintes receberam respostas NEGATIVAS:

- 40º e 44º quesitos;
- 46º, 47º e 48º quesitos.

\*

A propósito da impugnação da matéria de facto, o legislador fixa um regime especial, constante do artigo 599º (Ónus do recorrente que impugne a decisão de facto) do CPC, que tem o seguinte teor:

1. Quando impugne a decisão de facto, cabe ao recorrente especificar, sob pena de rejeição do recurso:

a) **Quais os concretos pontos da matéria de facto que considera incorrectamente julgados;**

b) **Quais os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo nele realizado, que impunham, sobre esses pontos da matéria de facto, decisão diversa da recorrida.**

2. No caso previsto na alínea b) do número anterior, quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação da prova tenham sido gravados, incumbe ainda ao recorrente, sob pena de rejeição do recurso, indicar as passagens da gravação em que se funda.

3. Na hipótese prevista no número anterior, e sem prejuízo dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe à parte contrária indicar, na contra-alegação que apresente, as passagens da gravação que infirmem as conclusões do recorrente.

4. O disposto nos n.os 1 e 2 é aplicável ao caso de o recorrido pretender alargar o âmbito do recurso, nos termos do n.º 2 do artigo 590.º

Ora, a especificação dos concretos pontos de facto que se pretendem questionar com as conclusões sobre a decisão a proferir nesse domínio delimitam o objecto do recurso sobre a impugnação da decisão de facto. Por sua vez, a especificação dos concretos meios probatórios convocados, bem como a indicação exacta das passagens da gravação dos depoimentos que se pretendem ver analisados, além de constituírem uma condição essencial para o exercício esclarecido do contraditório, servem sobretudo de base para a reapreciação do Tribunal de recurso, ainda que a este incumba o poder inquisitório de tomar em consideração toda a prova produzida relevante para tal reapreciação, como decorre hoje, claramente, do preceituado no artigo 629º do CPC.

É, pois, em vista dessa função delimitadora que a lei comina a inobservância daqueles requisitos de impugnação da decisão de facto com a sanção máxima da rejeição imediata do recurso, ou seja, sem possibilidade de suprimento, na parte afectada, nos termos do artigo 599º/2 do CPC.

\*

No que respeita aos critérios da valoração probatória, nunca é demais sublinhar que se trata de um raciocínio problemático, argumentativamente fundado no húmus da razão prática, a desenvolver mediante análise crítica dos

dados de facto veiculados pela actividade instrutória, em regra, por via de inferências indutivas ou analógicas pautadas pelas regras da experiência colhidas da normalidade social, que não pelo mero convencimento íntimo do julgador, não podendo a intuição deixar de passar pelo crivo de uma razoabilidade persuasiva e susceptível de objectivação, o que não exclui, de todo, a interferência de factores de índole intuitiva, compreensíveis ainda que porventura inexprimíveis. Ponto é que a motivação se norteie pelo *princípio da completude racional*, de forma a esconjurar o arbítrio<sup>2</sup>.

É, pois, nessa linha que se deve aferir a razoabilidade dos juízos de prova especificamente impugnados, mediante a análise crítica do material probatório constante dos autos, incluindo as gravações ou transcrições dos depoimentos, tendo em conta o respectivo teor, o seu nicho contextual histórico-narrativo, bem como as razões de ciência e a credibilidade dos testemunhos. Só assim se poderá satisfazer o critério da prudente convicção do julgador na apreciação da prova livre, em conformidade com o disposto, designadamente no artigo 390º do CCM, em conjugação com o artigo 558º do CPC, com vista a obter uma decisão que se possa ter por justa e legítima.

Será com base na convicção desse modo formada pelo Tribunal de recurso que se concluirá ou não pelo acerto ou erro da decisão recorrida.

**Repita-se, ao Tribunal de recurso não compete reapreciar todas as provas produzidas e analisadas pelo Tribunal *a quo*, mas só aqueles pontos concretos indicados pelo Recorrente como errados ou omissos!**

\*

---

<sup>2</sup> Sobre o princípio da completude da motivação da decisão judicial ditado, pela necessidade da justificação cabal das razões em que se funda, com função legitimadora do poder judicial, vide acórdão do STJ, de 17-01-2012, relatado pelo Exm.º Juiz Cons. Gabriel Catarino, no processo n.º 1876/06.3TBGDM.P1 .S1, disponível na Internet – <http://www.dgsi.pt/jstj>

### **Duas notas prévias sobre o recurso do Recorrente/1º Réu:**

1) – Nota-se a falta de cumprimento RIGOROSO do artigo 598º/1 do CPC, ou seja, não foi feita uma síntese das conclusões do recurso. Como é possível a parte conclusiva tem 45 áginas e as alegações têm 44 páginas, ou seja, a conclusão é mais extensa do que a parte das alegações!!

2) – Falta a indicação concreta, em relação a cada um dos quesitos/resposta impugnado(a), da resposta (ou respostas) que pretendia obter, a fim de evitar os alegados erros de julgamento de factos.

\*

Ora, antes de entrarmos no fundo das questões levantadas pelo Recorrente nesta parte da impugnação, **importa realçar e recapitular alguns pontos importantes para não perdermos tempo em questões inúteis:**

1) – Todo o litígio deste processo reside em saber a situação jurídica dos 3 prédios sitos na Travessa XX.

\*

	<b>698</b>	<b>1471</b>	<b>...</b>
<b>localização</b>	XX巷6號	XX巷6號	XX巷8-10號
<b>facto inscrito</b>	DODI	DODI	DODI
<b>natureza</b>	urbano	urbano	urbano
<b>documento</b>	declaração	escritura (03/09/1883 da Secretaria da Junta da Fazenda)	escritura (15/09/1855 da Secretaria da Junta)
<b>apresentação</b>	24/08/1880	24/09/1883	21/11/1887
<b>首次取得登記</b>	20/01/1886	---	1887?
<b>foro</b>	33.42	33.42	27.00
<b>área</b>	---	180 m <sup>2</sup>	--- (按foro計算比例，約145 m <sup>2</sup> )
<b>composição</b>	兩層高及舖位	---	---
<b>confrontações</b>	東北：XX巷4號樓宇 東南：XX巷 西南：XX巷8號 西北：(B)廟後方	東北：XX巷4號樓房 東南：公共道路 西南：8號樓房 西北：大廟	(1887年) 北：後方樓房 南：15號樓宇 東：6號樓宇 西：X街

			(1929年) 北：X街13號樓宇 南：XX巷 東：XX巷6號樓宇 西：XX巷12號樓宇
<b>proprietário</b>	有	無	有

No acórdão anterior tecemos as seguintes argumentações, que continuam a ter valor:

“ (...)

a) – Os alegados prédios nºs 6 e 8, sobre os quais a Autora reclama o seu direito (o domínio útil do prédio nº 6 já se encontra registado em nome da Autora) e **tem 2 descrições: ... e ....** A Autora pretende adquirir o prédio nº 8 mediante usucapião (Repare-se, este nº policial 8 não foi atribuído pela então Câmara, conforme o que resulta do teor do relatório de fls. 1115 a 1116, que tem o seguinte teor:

“(…)”

### 3. 門牌編號

雖然項目平面圖不具法律效力，其中有兩幅帶有相互矛盾的資料，亦只能用於初步分析基礎方面。相對於現有的文件，6、8、10號樓宇等門牌編號也呈現出一定的矛盾情況。

3.1. 1934年1月29日，(B)廟值事何xx 要求發出重建XX巷4及6號樓宇的准照(附件七)。

工程項目平面圖指出樓宇的位置(這裡只轉載部分平面圖，因這一方面，轉載整份平面圖並不重要。整份平面圖存於案卷530頁隨後數頁7號文件)。

3.2. 1937年11月9日，(B)廟總理兼代表姚X，透過第222號工程准照(附件八)，經第108號工程准照宣稱失效和續期後，**獲准拆除一幅牆壁和重建XX巷6及8號樓宇的門前建築。有關工程項目平面圖指出與3.1點所指的1934年項目平面圖的同一個輪廓相同三個位置，除了門牌號碼 - 門牌號碼於1934年時為6號、於1937/1938年時為6及8號。**

據前市政廳於1993年主編的“澳門市公共道路等場所名冊”(附件九), XX巷是指包括雙數門牌號碼: “2號、4號、4號A、(6號、8號)、10號、10號A.....” 括號數字表示非由前市政廳分配的門牌號碼。  
(...)”.

b) – Enquanto para o 1º Réu, não existe os prédios nºs 6-8, mas sim, prédios nºs 8-10, que ele adquiriu mediante escritura pública de compra e venda.

Nestes termos, importa ver o que a Autora pediu neste processo.

A Autora formulou os seguintes pedidos:

Que sejam rectificadas certos erros que alega existir nas descrições prediais nºs ..., ... e ..., designadamente por na descrição predial ... fazer referência ao número policial 8 da Travessa XX que não faz parte integrante do prédio aí descrito mas sim do prédio descrito sob o nº ... de que a Autora é proprietária, bem como a declaração de que a mesma é proprietária do prédio descrito sob o nº ... o qual incluem os números policiais 6 e 8 da Travessa XX.

Para o efeito alega que os prédios descritos sob os nºs ... e ... se referem, na verdade, a um mesmo prédio, identificado com os números policiais 6 e 8 da Travessa XX, sendo a descrição nº ..., feita numa data posterior, uma duplicação da descrição predial nº ..., devendo, por isso, ser inutilizada depois de procedida a pormenorização da descrição nº ... com os dados constantes da descrição nº ... e os agora alegados pela Autora. Além disso, defende a Autora que na descrição nº ... se faz erradamente a menção do número policial 8 da Travessa XX porque este número sempre fez parte do prédio descrito sob o nº ... e ... de que a

Autora é proprietária, designadamente por o ter adquirido com base nos actos possessórios praticados pela mesma ao longo dos anos.

2) – Conforme o teor de fls. 794 e 800, existem 2 registos prediais referentes ao prédio nº 6 em causa, uma é a descrição de ... e outra é ..., referindo-se esta à área de 181 metros quadros;

3) – Estes factos vieram a ser considerados ASSENTES pelo Tribunal recorrido:

- **Conforme a certidão predial a fls. 37 a 51 dos autos, o extracto da descrição n.º ... refere o prédio com o n.º 6 da Travessa XX (alínea D) dos factos assentes).**

-A apresentação que conduziu ao extracto de abertura da citada descrição predial foi feita em 24 de Agosto de 1880 (fls. 42) *(alínea E) dos factos assentes).*

- Segundo o teor da descrição n.º ..., o imóvel em apreço é foreiro ao Território de Macau, conforme inscrição n.º ..., lavrada a fls. ... do livro ... (fls. 46) (alínea F) dos factos assentes).

- Encontrando-se o respectivo domínio útil registado a favor da Autora desde 20 de Janeiro de 1886, sob a inscrição n.º ..., lavrada a fls. ... do livro ... (fls. 47) (alínea G) dos factos assentes).

- **A apresentação que conduziu ao extracto de abertura da descrição n.º ... foi feita em 24 de Setembro de 1883.** (fls. 38) *(alínea H) dos factos assentes).*

- **Conforme a Certidão predial a fls. 31 a 51 dos autos, o extracto da descrição n.º ... refere-se ao prédio com o n.º 6 da Travessa XX (alínea H1) dos factos assentes).**

- **Nos termos da descrição n.º ... o prédio a que a mesma se**

**refere tem a área de 180m<sup>2</sup>** *(alínea I) dos factos assentes).*

- Segundo o teor desta descrição o imóvel a que a mesma respeita é também foreiro ao Território de Macau, conforme inscrição n.º ..., lavrada a fls. ... do livro .... (fls. 41) *(alínea J) dos factos assentes).*

4) – Por outro lado, é certo que o 1º Réu em 21/2/2001 veio a adquirir o prédio vizinho, tendo celebrado a escritura pública com o seguinte teor (fls. 739):

“(..)

Que, por si e na qualidade em que outorga, pela presente escritura e pelo preço já recebido de **MOP\$2,987,000.00**, vende ao segundo outorgante:

**PRÉDIO RÚSTICO** sito em Macau resultante da demolição do prédio outrora com os nos. 8 e 10 da Travessa XX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o nº ... **do livro ...**, da freguesia da Sé, inscrito na mencionada Conservatória a favor do vendedor e do seu representado pelo nº ..., ora cancelado na Matriz Predial desde 14 de Junho de 2001, mas que se encontravam inscrito na mesma Matriz sob os artigos ... e ....

Deste documento autêntico podemos tirar desde já as seguintes conclusões:

a) – O prédio adquirido pelo 1º Réu **tem a descrição nº ....** É este que vale e não tanto o nº policial (nº 8-10), devia ser esta descrição que comportava todos os elementos referentes ao prédio físico, nomeadamente a sua área, localização e confrontações geográficas. Porém, não estão completos estes dados.



**Câmara Municipal conforme o que constante do relatório pericial feita por uma técnica da DSCC, já acima citado.**

e) - É certo que na escritura pública há menção da descrição do prédio (espaço), que é ...4, só que esta descrição no registo predial também não tem menção da área! **Daí, pergunta-se, qual a área do terreno que o 1º Réu adquiriu?**

f) - Que seja dita a verdade, o que se discute essencialmente nestes autos é a área concreta que cada um dos prédios em causa (espaço físico) e não tanto o número policial.

g) - É certo que fls. 27 e 28 referem que tal terreno tem 137 metros quadrados, mas tal não é um documento autêntico, nem retirado do registo predial competente, mas sim, resulta das declarações do próprio interessado.

Perante estas dúvidas, importa saber quais os critérios que devem ser utilizados para a apreciação dos factos em causa.

Ora, “segundo o princípio da livre apreciação da prova, o Tribunal baseia a sua decisão, em relação às provas produzidas, na sua íntima convicção, formada a partir do exame e avaliação que faz dos meios de prova trazidos ao processo e de acordo com a sua experiência de vida e de conhecimento das pessoas. Somente quando a força probatória de certos meios se encontra pré-estabelecida na lei (v.g. força probatória plena dos documentos autênticos - cfr.artº.371, do CC de 1966, artº 365 do CCM) é que não domina na apreciação das provas produzidas o princípio da livre apreciação.

O erro de julgamento de facto ocorre quando o juiz decide mal ou contra os factos apurados. Por outras palavras, tal erro é aquele que respeita a

qualquer elemento ou característica da situação "*sub judice*" que não revista natureza jurídica. O erro de julgamento, de direito ou de facto, somente pode ser banido pela via do recurso e, verificando-se, tem por consequência a revogação da decisão recorrida.

No caso, o Recorrente/1º Réu defende nuclearmente o seguinte:

- As descrições prediais nº ... e ... referem-se aos prédios distintos, foram abertas em datas diferentes e referiam à venda para o mesmo sujeito;
- Tais descrições referentes ao nº 6 da Travessa XX provavelmente reportam-se aos prédios diferentes;
- A Autora nunca adquiriu o prédio sob descrição ..., que está registado em nome de (D);
- Entende que não há duplicação na descrição do prédio 6;
- As plantas constantes de fls. 26 e 27 dos autos não têm valor probatório, na medida em que foram elaboradas com informações fornecidas pela Autora;
- Não existem documentos oficiais que mencionam a existência dos prédios nº 6-8 com área 180 metros quadrados.

**Que oferecemos a dizer ?**

1) – Cremos ser importante ver os seguintes documentos digitalizados:

DOC. n.º 6 - (-) 11

26  
2/5

澳門特別行政區  
Região Administrativa Especial de Macau  
私人公證員  
Notário Privado  
高大衛  
DAVID AZEVEDO GOMES

認證繕本  
PÚBLICA-FORMA

茲證明:  
CERTIFICO:

- 一、 附同本認證繕本之影印本是取自申請人遞交的文件,且與正本一式無訛,而該正本已交還申請人。-----
- Um. Que a fotocópia apenas a esta pública-forma foi extraída de um documento que me foi apresentado e vai conforme o original que restitui ao apresentante. -----
- 二、 本認證繕本共二頁,每頁均蓋上本處鋼印,並由本人編號及簡簽為據。-----
- Dois. Que ocupa DUAS folhas que têm aposto o selo branco deste Cartório e estão, por mim, numeradas e rubricadas. -----

二零一一年五月四日於澳門。  
Macau, aos 4 de Maio de 2011.

公證員  
O Notário



費用:  
Conta:

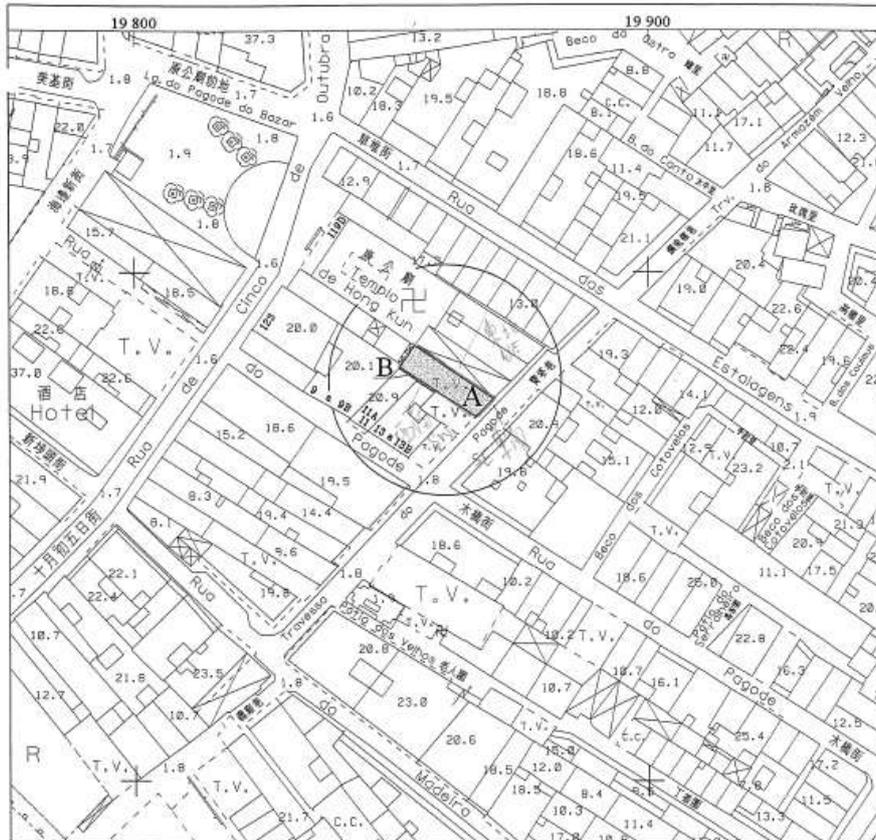
根據八月十二日第 11/96/M 號法令第十條 第 a) 款免除公證手續費  
Isenta de emolumentos nos termos da alínea f) do no. 1 do artigo 10º  
Da Lei no. 11/96/M, de 12 de Agosto. .... \$0.00

根據八月十二日第 11/96/M 號法令第十條 第 a) 款免除印花稅  
Isenta de imposto do selo nos termos da alínea a) do no. 1 do artigo 10º  
Da Lei no. 11/96/M, de 12 de Agosto. .... \$0.00

合計  
TOTAL ..... \$0.00

賬目登記編號第 號 2  
Conta registada sob o no. 2

AVENIDA DR. MÁRIO SOARES, N.º 25 - EDIFÍCIO MONTEPIO - 1.º ANDAR, COMPARTIMENTO 13, MACAU  
澳門麻亞雷斯博士大馬路 25 號互助會大廈 - 1樓 13 室  
TELEFONES: (853) 2859 1128 / 2859 1992 FAX: (853) 2834 5678 E-MAIL: manu@manu.com.mo  
Website: www.manu.com.mo



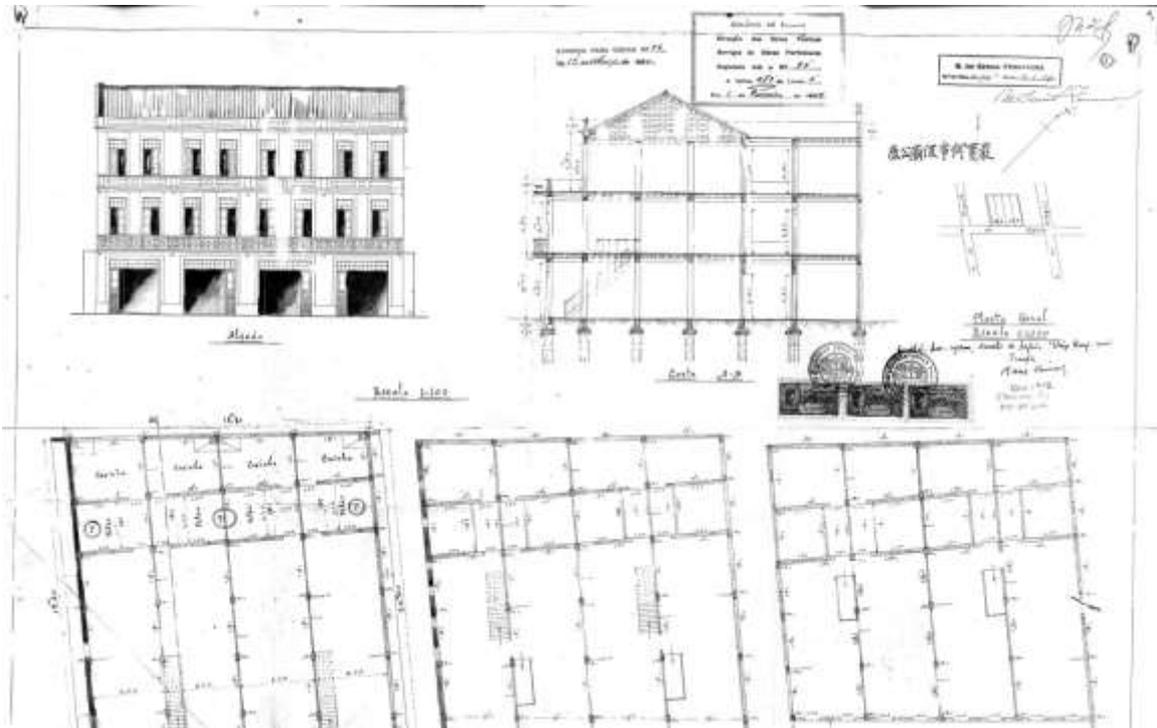
本圖並不能在土地工務運輸局作組成案卷之用。  
 Esta planta não serve para instruir processo na D.S.S.O.P.T.  
 該房地產之邊界由姚健池先生於16/02/2011在現場所指出。  
 A indicação dos limites do prédio foi efectuada, no local em 16/02/2011, pelo senhor Iu Kin Chi  
 本圖並不構成對所表示土地擁有權之任何推定。  
 Não constitui qualquer presunção quanto à titularidade do terreno representado.



**地 圖 繪 製 暨 地 籍 局**  
**DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO**

地點 LOCALIZAÇÃO	位於鄰近寶塔巷之土地 Terreno junto à Travessa do Pagode	地籍圖編號 No.CADASTRO	40553018
此圖專作法律用途 Esta planta destina-se exclusivamente a efeitos judiciais.		圖幅編號 No.FOLHA	105
		比例 ESCALA 1:1000	點的最低精度 - 62 M PRÉCISÃO MÉDIA NO POSICIONAMENTO DE UM PONTO - 62 M 距離的最低精度 - 62 M PRÉCISÃO MÉDIA NA MEDIÇÃO DE UMA DISTÂNCIA - 62 M
此圖在有附加文件(一份)時方為有效 Planta válida só com as informações complementares ( 1 anexo)	檔案 PROCESSO:	日期 DATA:	廳長 CHEFE CARDEP:
	6913/2011	28/03/2011	<i>Mauro</i>
			局長 O DIRECTOR:
			<i>Antonio</i>

P691311.000/4



物業登記局  
Conservatória do Registo Predial  
物業標示 - 備考及附註  
DESCRIÇÃO, COTAS E AVERBAMENTO

pág. 1 頁

☉ 498 (04. 188V) 申請編號 Apresentação nº 1 de 24/08/1882

性質 NATUREZA: 都市用地 Urbano

堂區 FREGUESIA: 大堂區 St

位置 SITUAÇÃO:

±

寶塔巷 (木橋橫街) TRAVESSA DO FAGODE

總面積 AREA TOTAL: m²

構成 COMPOSIÇÃO: ODEJ ANEXOS E LOJA

房地產紀錄 MATRIZ: 未申報 onisao

價值 VALOR: \$2.000,00

局長 O CONSERVADOR: (REGISTOS TRANSCRITOS 登記轉錄)

\*\*\* 備考 COTAS \*\*\*

登錄編號 nº Ins. 冊 / 頁 Livro 事由 FOLHA 編號及日期 Anos.

14328	F84E 607	DOCE	3 24/08/1882
20142	042E 489	AQUI	1 20/01/1886
22851	F	ADCA	12 6/06/2011

\*\*\*\* 完 FIM \*\*\*\*

物業登記局  
Conservatório do Registo Predial  
物業標示、備考及附註  
DESCRIÇÃO, COTAS E AVERBAMENTO

P/N  
PAG: 1 頁  
88

1471 (88. 213V) 申請編號 Apresentação n.º 1 de 24/09/1883

性質 NATUREZA: 都市用地 urbano

堂區 FREGUESIA: 大堂區 sã

位置 SITUAÇÃO:

8

寶塔巷 (木橋橫街) TRAVESSA DO FAGIDE

總面積 AREA TOTAL: 180.0000 m<sup>2</sup> 覆蓋面積 AREA COBERTA: 140.0000 m<sup>2</sup>

房地產紀錄 NATREZ: 未申報 omissa

價值 VALOR: 22.000.00

局長 O Conservador: (EXISTENTES TRANSCRITOS 登記轉錄)

\*\*\* 備考 COTAS \*\*\*

登錄編號 n.º Ins.	書/頁 Livro	事由 Facto	編號及日期 Appr.
13846	F43K 435	DODI	4 24/09/1883
22951	F	ACCA	22 8/05/2011

\*\*\*\*\* 完 FIM \*\*\*\*\*

物業登記局  
Conservatório do Registo Predial  
其他登錄及附註  
INSCRIÇÕES DIVERSAS E AVERBAMENTOS

P/N  
PAG: 1 頁  
88

申請編號 APRESENTAÇÃO N.º: 4 de 24/09/1883 登錄編號 INSCRIÇÃO N.º: 13886 L.º F41B 21a. 635

權利主體 DONATÁRIO(A) ACTIVO(A):

- 名稱 DENOMINAÇÃO: TERRITÓRIO DE MACAU

- 法人住所 SEDE: EM MACAU

物業 BENS(D)AIS:

1471 11.º 84 21a. 213 1º

事由 FACTO: 田賦權 DOMÍNIO DIRECTO

FORD ANGEL - \$21.42 MOP

RENCÃO: EXTRACTO DA INSCRIÇÃO 2/8 A FLS 214 DO L.º 84

RENCÃO: ALTERAÇÃO DA APRESENTAÇÃO POR DUPLICAÇÃO

文件 DOCUMENTOS: ESCRIT. 03/05/1883 DA SECRETARIA DA JUNTA DA FAZENDA

局長 O Conservador: (EXISTENTES TRANSCRITOS 登記轉錄)

\*\*\*\*\* 完 FIM \*\*\*\*\*

物業登記局  
CONSERVATORIA DO REGISTO PREDIAL  
物業登記 - 備考及附註  
DESCRIÇÃO, COTAS E AVERBAMENTOS

PÁG: 1 頁

823  
823

申請編號 APRESENTAÇÃO Nº: 99 de 23/12/2002

性質 NATURALIDADE: 都市用途 Urbano

堂區 PAROQUIA: 大堂區 St

位置 SITUAÇÃO:

R. II

地址 (土地標出): TRAVESSA DO PAVOES

總面積 ÁREA TOTAL: m<sup>2</sup>

房地產稅賦 IMPOSTA: 本申請 unites

價值 VALOR: \$5.000,00

其他參考 OUTRAS REFERÊNCIAS:

AP. 04/DE. 01. 19 - DIRECÇÃO E REHA CONSTRUÇÃO

局長 O CONSERVADOR: 梁永祥 LEONG HUI LING, CECILIA

\*\*\* 備考 CITAS \*\*\*

登錄編號 Nº Ins.	冊 / 頁 Livro	事由 Facto	編號及日期 Anot.
8714	F35K-394	300	1 21/11/1987
13032	E	801	15 11/04/2006
22951	F	ACCA	12 6/05/2011

\*\*\* 附註 AVERBAMENTOS \*\*\*

申請編號 Apresentação nº: 99 de 23/12/2002

Nº: 1

名稱 DENOMINAÇÃO:

文件: 05/01/2000 由土地工程運輸局發出編號 4/2000 之工程

稅:

DOCUMENTO: LICENÇA DE OBRAS Nº 4/2000, DE 05/01/2000, DE

DIRECT.

局長 O CONSERVADOR: 梁永祥 LEONG HUI LING, CECILIA

\*\*\*\* 完 止 \*\*\*\*

物業登記局  
CONSERVATORIA DO REGISTO PREDIAL  
其他登錄及附註

PÁG: 1 頁

INSCRIÇÕES DIVERSAS E AVERBAMENTOS

申請編號 APRESENTAÇÃO Nº: 1 de 21/11/1987 登錄編號 INSCRIÇÃO nº: 8714 L.º F35K fls. 394

權利主體 SUJEITOS (S) / ACTIVOS (S):

- 名稱 DENOMINAÇÃO: TERRITÓRIO DE MACAU

法人住所 SEDE:

物業 IMBUIÇÃO:

28EJ (L.ºB14 fls. 120 V)

事由 FACTO: 由原權 DOMÍNIO DIRECTO

FORO ANUAL - \$27,00

REPOÇÃO - EXTRACTO DA INSCRIÇÃO S/N A FLS 121 DO B14

文件 DOCUMENTOS: ESCRIT. 15/09/1855 DA SECRETARIA DA JUNTA

局長 O Conservador: (RELISTOS TRANSCRITOS 登記轉錄)

\*\*\*\* 完 止 \*\*\*\*

2) – Ora, o nº 8, hoje que se chama, se bem que já não correspondia ao nº 8 do passado!

O distintivo Colectivo afirmou:

“(…)

Tendo isso presente, o tribunal teve em conta que as descrições prediais nºs ... e ... foram lavradas em 24 de Agosto de 1880 e 23 de Novembro de 1887 respectivamente. **Ou seja, foram lavradas antes de 1909, altura em que as parcelas de terreno identificadas com os números policiais 8 e 10 da Travessa XX não cobria a parcela de terreno localizada no actual número policial 8 da Travessa XX.**

(…)”.

3) – O relatório da DSOPPT informa que, altura em que se procedia à destruição dos prédios, os nºs 6 e 8 tinham o mesmo tecto, o que dava a entender que se tratava de uma única construção (ou prédios conexos).

Pº 831/2016



澳門特別行政區政府  
Governho da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務運輸局  
Direção dos Serviços de Sítios, Obras Públicas e Transportes

DCC 12 33-34 1102  
+E 404

確認  
31/8/2005  
局長  
(由副局長代行)  
李煥雄 工程師

### 驗樓報告

於2005年8月23日上午九時三十分，本委員會根據載於102/2005/R號卷宗第2頁土地工務運輸局監察處代處長於2005年8月23日所作之批示、《都市建築總章程》及其他適用法例之規定，對澳門木橋橫街6號及8號樓宇進行檢驗，有關報告如下：

1. 被檢驗樓宇為一座三層高，是以磚砌承重牆和傳統瓦片屋頂組成的建築物(照片一、二)。樓宇現時已沒有人居住。
2. 由於6號及8號樓宇的天面是共用的，且根據上述2棟樓宇的結構，可以確定上述2棟樓宇為同一構築物。
3. 檢驗期間，發現樓宇瓦片屋頂及天面木橫樑已全部塌下(見照片二)；樓宇側立面與木橋橫街10號樓宇相接的磚牆在1樓位置出現向外突出的情況(見照片五、六)。
4. 樓宇後側天面有植物生長。(見照片四)
5. 根據十二月三十一日第83/92/M號法令附件五之規定，該樓宇座落在已評定之保護區內。
6. 該樓宇不屬被評定的《世界遺產：澳門歷史城區》的澳門歷史城區或緩衝區內。
7. 結論：本委員會認為樓宇已處於緊急殘危狀況，對公共安全構成嚴重威脅。因此，其樓宇之業權人須於在收到本報告之日立即把樓宇拆卸。而在實施拆卸工程前，應根據8月21日第79/85/M號法令之規定向本局遞交拆卸工程的計劃書。

驗樓委員會：

工務局代表：

何永強 工程師

潘宇聰 工程師

文化局代表：

陳建成 建築師

二零零五年八月三十一日

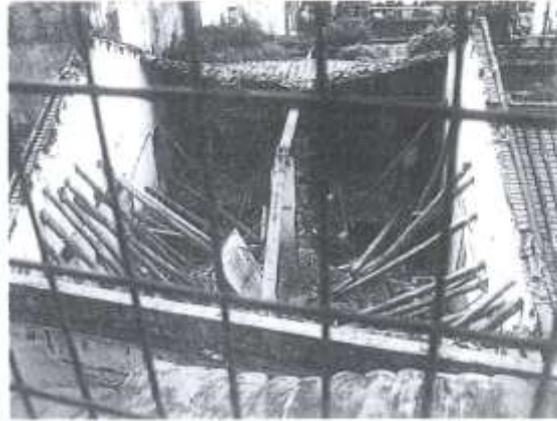
宗卷編號：102/2005/R  
地點：澳門木橋橫街6號及8號樓宇。

DOC. 13 44

34  
c 1103  
1105



照片一



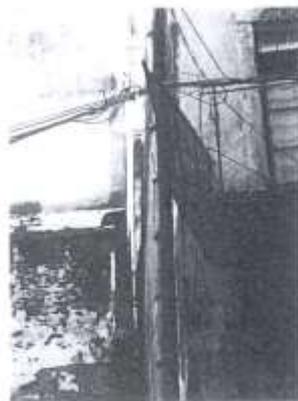
照片二



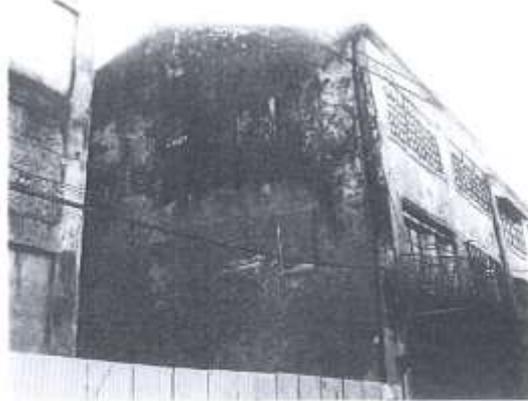
照片三



照片四



照片五



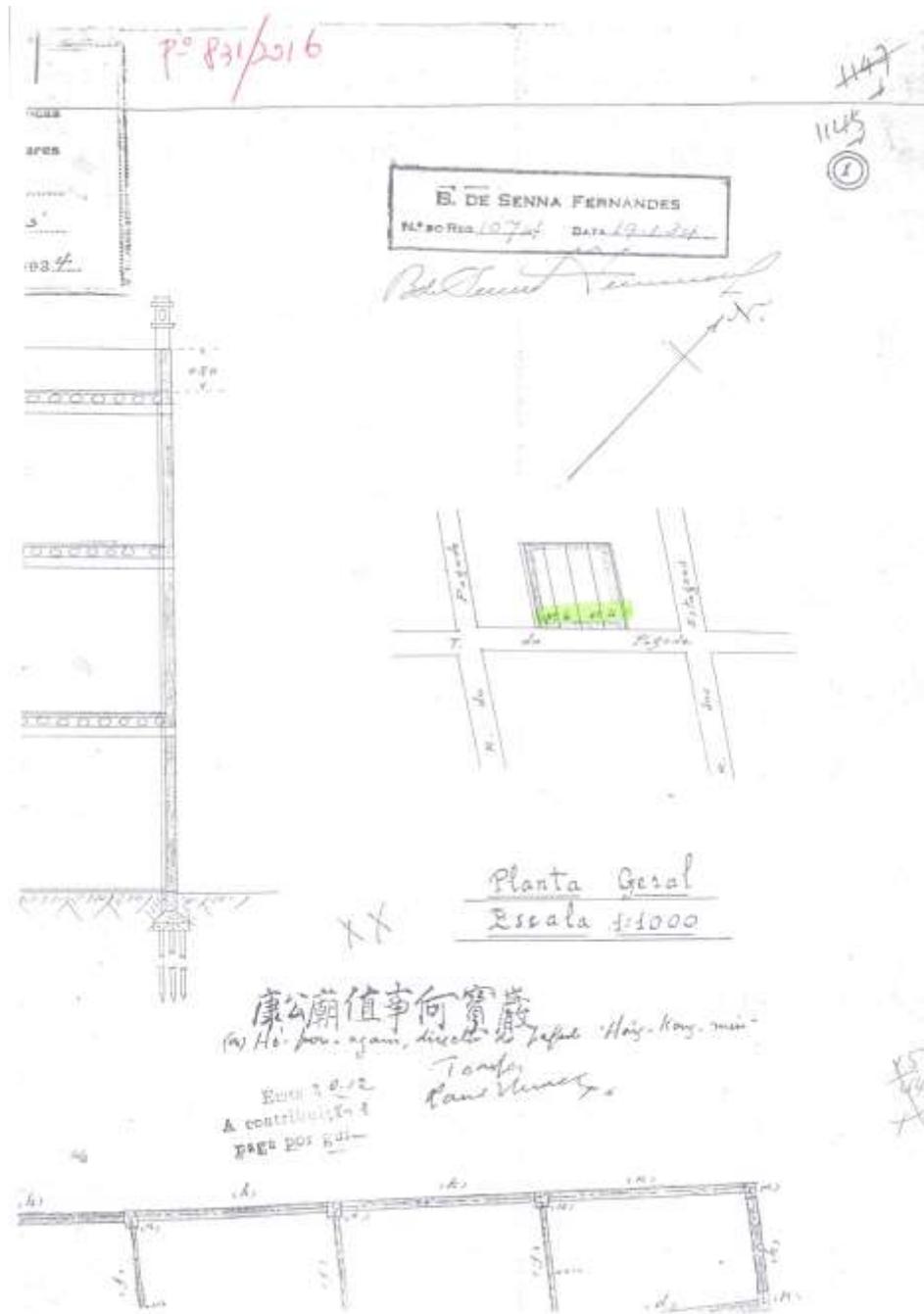
照片六

1105

4) - Não resta dúvida que as descrições nº ... e ... se referem ao prédio nº 6, e a descrição nº ... foi aberta mais tarde (em 1883).

5) - Mais, tal descrição nº ... menciona também que o foro pago era de MOP\$33,42, na altura, enquanto a descrição ..., referente ao prédio nº ... (para o Réu é o nº 8-10 da Travessa XX) pagava apenas MOP\$27, a título de foro, o que nos permite concluir com toda a segurança que, na altura, a área do prédio nº 6 é maior do que prédio nº 10, pertencente ao 1º Réu.

6) - Uma outra questão (hipótese) que o Recorrente suscitou é a seguinte: como os números policiais referentes aos prédios não estão totalmente coincidentes, ele alegou que o espaço sobre o qual a Autora invoca o exercício do poder de facto podia ser o prédio nº 4 e não necessariamente o prédio nº .... Esta afirmação não tem lógica nem base fáctica, porque os números policiais dos prédios são de ordem do lado direito para esquerdo, e o espaço em discussão situa-se no lado esquerdo tal como resulta do seguinte mapa:



Chegado aqui, pergunta-se, os dados constantes dos autos permitem-nos ultrapassar todas as dúvidas verificadas? Nomeadamente os factos impugnados neste recurso?

A resposta é negativa.

\*

Começando pela natureza dos dados decorrentes do registo predial, é do entendimento quase uniforme que:

**A função do registo predial é assegurar a quem adquire um direito de certa pessoa sobre um prédio, que esta não realizou em relação a ele actos susceptíveis de prejudicar o adquirente e não assegurar a este a inexistência de quaisquer outros direitos sobre o prédio, pois o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define, donde se conclui que a presunção não abrange os elementos de identificação do direito predial.**

**A finalidade do registo predial não é garantir os elementos de identificação dos prédios descritos, mas apenas assegurar que relativamente a eles se verificara certos factos jurídicos, não tendo portanto, uma função constitutiva, mas simplesmente declarativa, a prova testemunhal e admissível, nos termos acima, não havendo que censurar o Tribunal recorrido que bem decidiu.**

As certidões registais não fazem prova plena de que os elementos de identificação do prédio sejam os que realmente lhe correspondem, pelo que a desconformidade entre estes elementos constantes do registo e a realidade pode provar-se por qualquer meio.

**As certidões de inscrição matricial não acarretam nenhuma presunção na ordem civil, em questões de posse e de propriedade.**

\*

Como os Recorrentes vieram neste recurso a impugnar a matéria de facto, e os dados constantes dos autos não nos permite esclarecer todas as dúvidas existentes, nomeadamente as seguintes:

- Qual é a área concreta de cada um dos prédios em discussão?
- Quais são as confrontações concretas de cada um dos prédios?
- Os prédios têm ou não demarcações mais ou menos definidas?
- Quem é que tem o poder de facto actualmente sobre cada um dos prédios em causa?

- Qual a área concreta do prédio sobre o qual a Autora pretende usucapir mediante a presente acção (porque a sentença recorrida não a diz expressamente, limitando-se a dizer a área total dos prédios nº 6-8, sendo o nº 6 já está registado em nome da Autora)?

Ora, o artigo 6º do CPC manda:

(Poder de direcção do processo e princípio do inquisitório)

1. Incumbe ao juiz, sem prejuízo do ónus da iniciativa das partes, providenciar pelo andamento regular e célere do processo, ordenando as diligências necessárias ao normal prosseguimento da acção e recusando o que for impertinente ou meramente dilatatório.

2. O juiz providencia oficiosamente pelo suprimento da falta de pressupostos processuais, sempre que essa falta seja susceptível de suprimento, determinando a realização dos actos necessários à regularização da instância ou, se estiver em causa alguma modificação subjectiva da instância, convidando as partes a praticá-los.

**3. Incumbe ao juiz realizar ou ordenar officiosamente todas as diligências necessárias ao apuramento da verdade e à justa composição do litígio, quanto aos factos de que lhe é lícito conhecer.**

A fim de esclarecer as dúvidas subsistentes, ao abrigo do disposto no artigo 619º/1-a), conjugado com os artigos 6º/3 e 513º, todos do CPC, foi feita em 15/04/2020, pelas 15H45, **uma inspecção ao local**, com a presença dos mandatários das verdadeiras partes do processo, verificando-se e certificando-se o seguinte:

- Entre os 3 prédios em discussão existem paredes divisórias, o que permite ver mais ou menos o espaço de cada um deles;

- Foram tiradas medidas ao espaço em causa por funcionário de justiça, a conclusão é:

- O alegado prédio nº 6 tem **77 metros quadrados**;

- O alegado prédio nº 8 (que está no meio dos outros dois prédios)

tem **72 metros quadrados**;

- O alegado prédio nº 10º (único prédio sem tecto) tem **54 metros quadrados**.

(Obs. Estas medidas não são rigorosamente exactas, mas não deixam de ter valor de referência).

- Feitas as contas, a área total dos 3 prédios em causa tem **203.81** metros quadros aproximadamente!

- Conforme o facto provado (alínea f) dos Facto Assentes), a área dos prédios nº 6-8 tem 181 metros quadrados, e a área do prédio nº 10 tem 137 metros quadros (fls.27 e 28). O total da área devia ser **318 metros quadrados!** O que demonstra claramente que há erro nos factos, ou seja, a realidade jurídica

definida pelo Tribunal recorrido não está conforme com a realidade física!!

- Por outro lado, como é um processo de usucapião, importa saber qual o espaço físico sobre o qual a Autora da usucapião tem vindo a exercer o seu poder de facto e, nesta óptica, parece que o ambiente físico permite ter respostas mais claras, porque são matérias que mexem com as confrontações geográficas dos prédios em discussão.

- Depois, o prédio nº 6 já se encontra registado em nome da Autora, apesar de a descrição predial não mencionar a sua área, omissão esta que deveria ser suprida nesta acção para saber qual a área do prédio (nº8) que a Autora pretende usucapir! Não pode nem deve tal como a sentença fez declarando apenas a área global dos 2 prédios (*e que é errada a medida, pois não se sabe onde estão tal área de 181 metros quadrados*), devendo separar a área do prédio nº 6 e a do nº 8!

Obviamente os dados recolhidos na inspecção local não servem como factos assentes para tomar decisão final, mas têm o valor certificativo de que alguns factos dados como assentes pelo Tribunal recorrido, impugnados pelas partes, não correspondem à realidade física, aspectos inverídicos estes que devem ser endireitados em sede própria.

\*

O expendido continua a ter o seu valor, mas importa destacar os seguintes aspectos:

a) – Em bom rigor, é de verificar-se que o esclarecimento da área concreta e total dos prédios nº 6 e 8 em em causa não afecta, em grosso modo, a decisão do mérito já proferida pelo Tribunal recorrido;

b) – Na sequência do acórdão do TUI, e como os fundamentos por nós tecidos não são convincentes, passemos a ver a impugnação de matéria de

facto feita pelo Réu.

\*

Ora, tal como se refere anteriormente, o Recorrente/1º Réu veio atacar as respostas dos seguintes quesitos:

- 2º a 6º, e 13º quesitos ;
- 10º e 29º quesitos;
- 19º, 20º e 21º quesitos;
- 22º, 23º e 24º quesitos;
- 25º e 26º quesitos;
- 27º e 30º quesitos;
- 42º, 43º e 45º (todos estes receberam RESPOSTAS POSITIVAS);

enquanto os seguintes receberam respostas NEGATIVAS:

- 40º e 44º quesitos;
- 46º, 47º e 48º quesitos.

Os quesitos atacados têm o seguinte teor:

- *O actual número policial da parcela de terreno identificada na planta cadastral definitiva junta a fls 24 a 25 é 6 da Travessa XX (resposta ao quesito 1º da base instrutória).*

- *O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ... (adiante prédio nº ...) corresponde à parcela de terreno identificada na planta cadastral junta a fls 24 a 25 e à parcela de terreno A identificada na planta cadastral emitida a pedido da Autora e junta a fls 27 e 28 (resposta ao quesito 2º da base instrutória).*

- *O actual número policial da parcela de terreno A identificada na planta cadastral junta a fls. 27 e 28 é 8 da Travessa XX (resposta ao quesito 3º da base instrutória).*

- O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob nº ... (adiante prédio nº ...) corresponde à parcela de terreno identificada na planta cadastral junta a fls 24 a 25 bem como à parcela de terreno A identificada na planta cadastral junta a fls 27 e 28 (resposta ao quesito 4º da base instrutória).

- As parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, têm a área total de 181 m<sup>2</sup>, a qual corresponde à soma da área da parcela de terreno identificada na planta cadastral junta a fls 24 a 25 e da área da parcela de terreno A identificado na planta cadastral junta a fls 27 e 28 (resposta ao quesito 5º da base instrutória).

- (..)

- As parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX têm as seguintes confrontações (resposta ao quesito 6º da base instrutória):

**NE – Travessa XX n.º 4A (n.º ...) e Rua XX n.º 119D;**

**SE – Travessa XX;**

**SW – Rua X nºs 11-11A (n.º ...), nºs 13-13B (n.º ...) e Travessa XX n.º 10 (n.º ...);**

**NW – Rua XX nºs 121-123, Rua X nºs 9-9B (n.º ...) e Rua XX n.º 119D (Templo (B)).**

- Nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX esteve durante várias décadas implantado um edifício que foi praticamente todo demolido em 2005 (resposta ao quesito 7º da base instrutória).

- O terraço e a estrutura da edificação desse edifício eram comuns (resposta ao quesito 8º da base instrutória).

\*

- Desde a demolição do edifício, nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX apenas se mantêm parte da fachada e das paredes laterais do mesmo (resposta ao quesito 9º da base instrutória).

- As quais se mantiveram para evidenciar a sua delimitação relativamente aos prédios contíguos, designadamente ao prédio localizado no actual número policial 10 da Travessa XX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ..., a fls. ... verso do livro ... (adiante prédio nº ...) (resposta ao quesito 10º da base instrutória).

- O prédio nº ..., adquirido pela Autora a (D), está também descrito na

*Conservatória do Registo Predial sob o nº ... (resposta ao quesito 12º da base instrutória).*

*- As parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX confrontam a SW com o prédio nº ... (resposta ao quesito 13º da base instrutória).*

*(...)*

*-*

*- O edifício então construído nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX era perfeitamente autonomizado do prédio localizado no actual número policial 10 da Travessa XX (resposta ao quesito 14º da base instrutória).*

*- O edifício que estava construído no prédio localizado no actual número policial 10 da Travessa XX foi demolido no ano de 2000 (resposta ao quesito 15º da base instrutória).*

*- A Autora submeteu em 1934 à aprovação da então Direcção das Obras Públicas um projecto de obras que previa a construção as parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, composto por duas entradas autónomas, correspondendo a cada parte um rés-do-chão, 1º e 2º andares (resposta ao quesito 16º da base instrutória).*

*- O projecto em apreço foi aprovado pela então Direcção das Obras Públicas que, para o efeito, emitiu a licença para obras n.º 96 de 5 de Março de 1934 (resposta ao quesito 17º da base instrutória).*

*- A Autora construiu a suas expensas o edifício nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX ao qual em data não posterior a 1937 foi atribuído os números de policiais 6 e 8 da Travessa XX que ainda se mantêm (resposta ao quesito 18º da base instrutória).*

*(...)*

*- Finalizada, em data não apurada mas não posterior a 1938, a construção do edifício referido nas respostas aos quesitos 7º e 16º, a Autora fruía-o como sua dona (resposta ao quesito 19º da base instrutória).*

*- A Autora é reconhecida em geral, e pelas pessoas que residiam e que*

*residem nas cercanias das parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX também pelas pessoas que frequentam o Pagode (B), sito nas suas traseiras, como a legítima e exclusiva proprietária deste prédio (resposta ao quesito 20º da base instrutória).*

*- A Autora é reconhecida como a legítima titular das parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX pelas entidades públicas que, como a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, a ela se dirigem quando se torna necessário resolver algum assunto a ele relativo excepto, em 2005, a propósito da demolição do edifício nelas construído (resposta ao quesito 21º da base instrutória).*

*- Ao longo de todos estes anos até à respectiva demolição, a Autora, na convicção de ser a proprietária das parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, sempre procedeu a suas expensas e por sua iniciativa à manutenção do edifício aí implantado (resposta ao quesito 22º da base instrutória).*

*- Nomeadamente procedendo, quando necessário, à pintura da fachada exterior e à reparação e substituição de portas e janelas (resposta ao quesito 23º da base instrutória).*

*- A Autora instalou, no último andar do edifício aí erigido, uma escola que funcionava sob a sua direcção (resposta ao quesito 24º da base instrutória).*

*- Para além do referido fim, a Autora deu-o também de arrendamento, recebendo as respectivas rendas dos inquilinos (resposta ao quesito 25º da base instrutória).*

*- O último inquilino do edifício foi um antiquário chinês que aí se manteve como arrendatário, pagando as respectivas rendas à Autora, até pouco antes à demolição desta construção em 2005 (resposta ao quesito 26º da base instrutória).*

*- Em virtude do avançado estado de degradação do edifício aí implantado, o qual exigia uma intervenção estrutural e de fundo que a Autora optou por não realizar em face dos seus elevados custos (resposta ao quesito 27º da base instrutória).*

*- O que consta das respostas aos quesitos 9º e 10º (resposta ao quesito 29º da base instrutória).*

*- Após a referida demolição, a pedido de dois vizinhos da zona, a Autora facultou-lhes o espaço para guardar materiais (resposta ao quesito 30º da base instrutória).*

(...)

- Após a demolição do edifício construído nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, em 27 de Fevereiro de 2006, informou Wong X e Wong XX para pagarem as despesas com a demolição da parte do edifício localizado no actual número policial 8 da Travessa XX que ameaçava ruir porque o extracto da descrição predial n.º ... fazia referência aos números policiais 8 e 10 da Travessa XX (resposta ao quesito 41º da base instrutória).

- Apesar de ter inicialmente negado a sua qualidade de proprietários da parcela de terreno localizada no actual número policial 8 da Travessa XX, Wong X e Wong XX, então proprietários do prédio n.º ..., pagaram cada um a quantia de MOP\$25.750,00 a título de despesas de demolição (resposta ao quesito 42º da base instrutória).

- A Autora não pagou as despesas com a demolição da parte do edifício construído na parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX (resposta ao quesito 43º da base instrutória).

- Em 2005, aquando da demolição do edifício construído nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte considerou Wong X e Wong XX proprietários da parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX porque o extracto da descrição predial n.º ... fazia referência aos números policiais 8 e 10 da Travessa XX (resposta ao quesito 45º da base instrutória).

(...)"

O Colectivo fundamentou a sua decisão sobre a matéria de facto nos seguintes termos:

"A convicção do Tribunal baseou-se nos documentos juntos aos autos, inclusivamente as fotografias tiradas aquando da inspecção ao local, no relatório pericial junto a fls 1088 a 1090 e respectivos documentos, nos esclarecimentos prestados pela perita durante a audiência de discussão e

juízo e no depoimento das testemunhas ouvidas em audiência que depuseram sobre os quesitos da base instrutória, cujo teor se dá por reproduzido aqui para todos os efeitos legais, o que permitiu formar uma síntese quanto aos apontados factos.

A questão principal dos presentes autos tem a ver com a de saber se o número policial 8 da Travessa XX referido no extracto da descrição predial nº ... corresponde ao actual número policial 8 da Travessa XX. Ou melhor, se a parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX faz parte do prédio nº ... e do prédio nº ....

\*

Consta da descrição predial nº ..., lavrada por apresentação feita em 23 de Novembro de 1887, o seguinte: prédio urbano números 8 e 10 da Travessa XX, freguesia da Sé, confronta a norte com casas traseiras, ao sula com o prédio nº ..., ao nascente com o nº 6 e ao poente com a Rua X, é de dois andares e tem para a frente 8 janelas e 2 portas, e 12 janelas e duas portas com os nºs 11 a 11A para a Rua X.

Por sua vez, consta da descrição predial nº 698, lavrada por apresentação feita em 24 de Agosto de 1880, o seguinte: prédio urbano de 12 andares e loja e tem 1 porta e 8 janelas, 2 com grades de ferro e 2 rasgadas, é e situa na Travessa XX, freguesia da Sé e tem o número de polícia 6, confronta do NE com o prédio nº ... na mesma Travessa pertencente ao Pagode (B), do SE com a Travessa XX e do SW com o prédio nº ... na mesma Travessa e do NW com a porta posterior do Pagode (B).

De acordo com essas descrições, o nº 8 da Travessa XX faz parte do prédio .... Este prédio, dado o número de portas e janelas, devia ter uma área relativamente grande o que exclui que o mesmo fosse apenas de 44 m<sup>2</sup> (137m<sup>2</sup> da planta cadastral de fls 318 a 319 – 94m<sup>2</sup> da planta cadastral de fls 27 a 28).

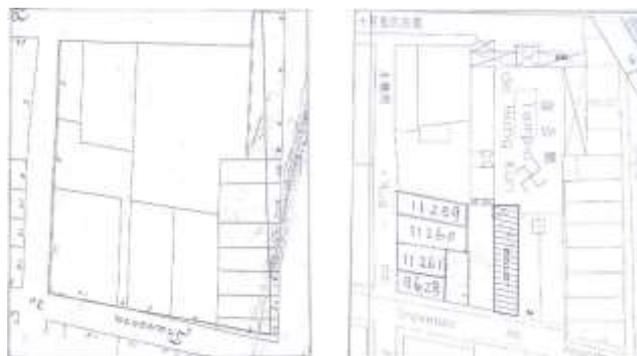
As duas plantas cadastrais definitivas juntas a fls 318 a 319 e 24 a 25,

respectivamente respeitantes aos prédios nºs ... e ..., indicam que a parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX faz parte do prédio nº ... o que reforça o entendimento de que o nº 8 da Travessa XX faz parte do prédio nº ..., extraído das respectivas certidões prediais.

\*

No entanto, os mapas ou representações gráficas da zona da Travessa XX e Rua X, arquivados em diferentes departamentos administrativos ou instituições de Macau, juntos a fls 1139, 1155, 1157, 1191, e o levantamento aerofotogramétrico junto a fls 54 apontam para o seguinte:

- em 1900, parte da parcela de terreno localizada no nº 8 da Travessa XX e a parcela de terreno localizada no nº 10 da Travessa XX correspondiam às parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 10 da Travessa XX, 15 da Rua X (descrito sob o nº 9628), nº 13A da Rua X (descrito sob o nº 11261) nº 13 da Rua X (descrito sob o nº 11260) e nº 11 da Rua X (descrito sob o nº 11259), segundo as seguintes representações sendo a segunda elaborada tão só para facilitar a compreensão da exposição (cfr. fls 1274, 1296, 1325, 1366 e 1139):



- em 1909, a parcela de terreno localizada no nº 6 da Travessa XX tinha a extensão das parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX (cfr. fls 1120 e 1155);
- em 1957,
  - a parcela de terreno localizada no nº 6 da Travessa XX correspondia à parcela de terreno localizada no actual número policial 6 da Travessa XX;
  - a parcela de terreno localizada no nº 8 da Travessa XX correspondia à parcela de terreno localizada no actual número policial 8 da Travessa XX;
  - e a parcela de terreno localizada no nº 10 da Travessa XX correspondia à parcela de terreno localizada no actual número policial 10 da Travessa XX acrescido de uma parcela pertencente aos prédios descritos sob o nºs 11260 e 11261 (cfr. fls 1157);
- em Março de 1984,
  - a parcela de terreno localizada nos nºs 6 e 8 da Travessa XX correspondia à parcela de terreno localizada nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX;
  - a parcela de terreno localizada no nº 8 da Travessa XX correspondia à parcela de terreno localizada no actual número policial 8 da Travessa XX (cfr. fls 54);
- em data não apurada,
  - a parcela de terreno localizada no nº 6 da Travessa XX correspondia à parcela de terreno localizada no actual número policial 6 da Travessa XX;
  - a parcela de terreno localizada no nº 8 da Travessa XX correspondia à parcela de terreno localizada no actual

- número policial 8 da Travessa XX;
- e a parcela de terreno localizada no nº 10 da Travessa XX correspondia a parte da parcela de terreno localizada no actual número policial 10 da Travessa XX acrescido de uma parcela de terreno pertencente aos prédios descritos sob o nºs 11260 e 11261 (cfr. fls 1191).

Excepto os dados constantes do documento de fls 1191 que correspondem à situação das parcelas de terreno *sub judice* depois da data de 1957 mas que não indicam a data destes dados, os documentos indicam que, pelo menos, até 1906, as parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX tinham o número policial 6 da Travessa XX e as parcelas de terreno localizados nos actuais números policiais 8 e 10 da Travessa XX e 11, 13, 13A e 15 da Rua X faziam parte de um único terreno os números policiais 8 e 10 da Travessa XX e 11 da Rua X.

Tendo isso presente, o tribunal teve em conta que as descrições prediais nºs ... e ... foram lavradas em 24 de Agosto de 1880 e 23 de Novembro de 1887 respectivamente. Ou seja, foram lavradas antes de 1906, altura em que as parcelas de terreno identificadas com os números policiais 8 e 10 da Travessa XX não cobria a parcela de terreno localizada no actual número policial 8 da Travessa XX.

Com efeito, do mapa ou representação gráfica junto a fls 1139, vê-se que as parcelas de terreno identificadas com os números policiais 8 e 10 da Travessa XX confrontavam a NE com a parcela de terreno identificada com o número policial 6 da Travessa XX que corresponde às parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX; e do mapa ou representação gráfica junto a fls 1155, vê-se que a parcela de terreno identificada com o número policial 6 da Travessa XX corresponde às parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX.

Foi com base nisso que o tribunal entendeu que os números policiais atribuídos às parcelas de terreno existente na Travessa XX sofreram alteração, entre 1906 e 1937, ou seja, depois da data da descrição dos prédios nºs ... e ..., passando o prédio nº ... a ser nºs 6 e 8 da Travessa XX e o nº ... a ser o nº 10 da Travessa XX, facto que não foi levado ao registo predial para efeitos de actualização das respectivas descrições.

Esse entendimento, tem também o apoio na alteração do número policial do então nº 4 da Travessa XX para nºs 4 e 4A da mesma Travessa, deliberada pela então Câmara Municipal de Macau, em 24 de Março de 1937. É que, em termos de estrutura de edificação, o edifício existente na parcela de terreno localizada nos actuais números policiais 4 e 4A da Travessa XX e o edifício que existiu nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX é idêntico como demonstram as várias plantas desses edifícios juntos aos autos e em ambos estes edifícios existiam duas portas de entrada que davam acesso a partes autonomizáveis. Além disso, aquando da construção desses edifícios, cada um deles era identificado com apenas um número policial: nº 4 da Travessa XX para o construído na parcela de terreno localizada nos actuais números policiais 4 e 4A da Travessa XX e nº 6 da Travessa XX para o construído nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX. Portanto, é muito provável que a alteração do nº 4 determinada pela então Câmara Municipal de Macau tivesse provocado a alteração do nº 6 para nºs 6 e 8.

A isso acrescem os documentos relativos às obras de construção e às posteriores obras de conservação ou manutenção dos referidos edifícios juntos aos autos. Da comparação desses documentos vê-se que até Outubro de 1934, os documentos relativos à construção dos dois edifícios referidos no parágrafo anterior, identificam o local da construção como sendo nºs 4 e 6 da Travessa XX (cfr. documentos juntos a fls 59 a 64, 544, 1091, 546, 1093 e 535); a partir de

Maio de 1937, nos documentos relativos à construção e a obras de conservação ou manutenção, começaram a aparecer referências ao nºs 4A e 8 da Travessa XX havendo não poucas vezes referências conjuntas do nº 6 e 8 (cfr. documentos juntos a fls 559, 555, 1097, 547, 548, 1098, 552, 1099, 562, 1149, 551 a 554 e 1101).

Apesar de não haver nenhum documento a demonstrar uma alteração formal do número policial 6 para 6 e 8 como acontece com o número policial 4, do documento junto do Cadastro das vias públicas de 1993, junto a fls 1151 a 1153, vê-se que os números policiais 6 e 8 não foram atribuídos pelas autoridades públicas. Assim, é natural que não haja documentos a demonstrar uma alteração oficial do número policial 6 da Travessa XX para 6 e 8 da mesma Travessa.

A conclusão acima referida é também corroborada pelo facto de, até 2010, durante dezenas de anos a Autora ter vindo a ocupar não apenas a parcela de terreno localizada no actual número policial 6 da Travessa XX mas também a localizada no actual número policial 8 da mesma Travessa, lado a lado, à ocupação da parcela de terreno localizado no actual número policial 10 da Travessa XX feita pelos proprietários do prédio nº ... sem nada a indicar que estes alguma vez reivindicaram algo junto da Autora relativamente à parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da mesma Travessa.

Com efeito, os documentos juntos demonstram claramente que a Autora, em 1934, pediu autorização, às autoridades públicas de Macau responsáveis pela concessão de licença de construção, para construir dois edifícios nas parcelas de terrenos localizados nos actuais números policiais 4, 4A, 6 e 8 da Travessa XX; construiu esses edifícios (cfr. documento junto a fls 555 donde consta uma informação, de 20 de Outubro de 1938, dada por um funcionário da então Direcção das Obras Públicas acerca da possibilidade de contagem do prazo para habitação face à fase de construção em que se

encontravam); em 1937, pediu autorização às mesmas autoridades para demolir paredes existentes dentro do edifício construído na parcela de terreno localizado nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX. Várias testemunhas da Autora deram conta da forma como a Autora tem vindo a ocupar esses dois edifícios sem qualquer problema com o proprietário do prédio nº ... que ocupava apenas a parcela de terreno localizado no actual número policial 10 da Travessa XX. Os documentos juntos a fls 574 a 589 indicam que o proprietário do prédio nº ..., até 21 de Fevereiro de 2003, actuou nessa qualidade apenas relativamente à parcela de terreno localizado no actual número policial 10 da Travessa XX. Das fotografias dos edifícios que chegaram a existir nas parcelas de terreno localizados nos actuais números policiais 6, 8 e 10 da Travessa XX vê-se claramente que o edifício construído nas parcelas de terrenos localizados nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX é totalmente diferente e autónomo do edifício construído na parcela de terreno localizado no actual número policial 10 da Travessa XX.

Se a parcela de terreno localizado no actual número 8 da Travessa XX fizesse parte do prédio nº ..., contra o que foi dito acima acerca da alteração dos números policiais da Travessa XX, não se vislumbra motivo para essa tolerância dos então proprietários deste prédio. É que, o que a Autora fez é a construção de um edifício, uso e arrendamento do mesmo, actos manifestamente violadores do direito de proprietário do titular do prédio nº ....

Nem se diga que nada excluía a existência de qualquer acordo entre a Autora e tais proprietários para a prática desses actos por aquela. É que, nada nos autos demonstra isso. Ademais, os anteriores proprietários do prédio nº ..., quando confrontados pela DSSOPT acerca da demolição da parte do edifício construído na parcela do terreno localizado no actual número 8 da Travessa XX, chegaram a negar a qualidade de proprietários que esta Direcção lhes atribuíra. Apesar de terem estes acabado de pagar as despesas de demolição dessa parte

do edifício, cujo motivo não está apurado, não deixa de ser importante que essa negação e o trabalho tido para o efeito: primeiro escreveram e depois telefonaram à DSSOPT para refutar qualquer ligação à parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX.

Contra o expendido, não se afigura suficiente alegar que, como da respectiva descrição se vê que o prédio era de dois andares e tinha para a frente 8 janelas e 2 portas, e 12 janelas e duas portas com os nºs 11 a 11A para a Rua X, a extensão do prédio nº ... resultante da descrição feita no registo predial impede que este prédio localizasse apenas a parcela de terreno localizado no actual número policial 10 da Travessa XX e tivesse uma área reduzida 44 m2.

É que, essa descrição indica que o prédio se estendia para a Rua X e tinha entrada nos nºs 11 e 11A.

Segundo o mapa de fls 1139, de 1900, o nº 11 da Rua X situava-se no SW da parcela de terreno localizada no actual número policial 10 da Travessa XX e abrangia as parcelas de terreno localizadas nos prédios nºs ..., ... a ... (vide as representações página 16 do presente acórdão).

De acordo com as certidões prediais dos prédios nºs ... a ... (cfr. fls 1296, 1325, 1366 e 1139), os mesmos foram desanexados do prédio nº ....

Por outro lado, da certidão do registo predial do prédio nº ..., vê-se que o prédio nº ..., desde 21 de Novembro de 1887, foi objecto de várias transmissões das quais uma registada a favor de Lam XX em 26 de Setembro de 1923 tinha por base uma sentença de partilha judicial de 16 de Setembro de 1923 por óbito da sua mãe, Lam XX também conhecido por Lu-XX ou Lu-X; das certidões de registo predial dos prédios nºs ... e ..., constata-se que a primeira inscrição do direito sobre estes prédios teve lugar na mesma data e com base no mesmo documento, a favor de Lam XX e Lam X respectivamente, também filhos da inventariada.

Apesar de não se ter a certeza total de que o prédio nº ... correspondia

a parcela de terreno localizado nos números policiais 8 e 10 da Travessa XX e 11 da Rua X indicados no mapa de fls 1139, porque nada consta do registo predial de que os prédios nºs ... e ... resultaram da desanexação do prédio nº ..., os dados acima elencados são suficientes para suspeitar que assim pudesse ter sido com o que torna menos relevante o argumento do tamanho do prédio nº ... não poder cingir-se à área de 44m<sup>2</sup>.

A tudo isso acresce o facto de as certidões de registo predial dos prédios nºs ... e ... apontarem no sentido de os mesmos serem o mesmo prédio. Com efeito, as confrontações indicadas nas respectivas confrontações indicam que se localizavam no mesmo local, pois ambos confrontam a NW com o Pagode, a NE com o nº 4 da Travessa XX, a SW com o nº 8 da Travessa XX e a SE com uma via pública a qual é dada como Travessa XX na descrição do prédio nº .... Ora, da descrição do prédio nº 1471 consta que este prédio tinha uma área de 180 m<sup>2</sup> o que afasta a entendimento de que o prédio nº ... se cingir à parcela de terreno localizado no actual número policial 6 da Travessa XX e a parcela de terreno localizado no actual número policial 8 fazer parte do prédio nº ....

Foi com base no expandido que o tribunal entendeu que a parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX faz parte do prédio nº ... e não do prédio nº ....

No que à extensão da parcela de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX se refere, o tribunal não deu como provado que a mesma abrangia a parcela de terreno B identificada na planta cadastral emitida junta a fls 27 e 28 porque nem as plantas relativas às obras de construção e de manutenção do edifício que existiu nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, nem os mapas ou representações gráficas da zona ao longo dos anos, nem as fotografias aéreas, nem o levantamento aerofotogramétrico destas parcelas indicam que a parcela

de terreno localizado no actual número policial 8 da Travessa XX engloba uma parte com o formato da parcela de terreno B.

No que se refere aos factos relativos à ocupação das parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX pela Autora, a prova documental acima referida bem como a prova testemunhal é esclarecedora como acima se deu conta.

Foi com base nos documentos relativos às obras de construção e de manutenção do edifício que existiu nas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, as fotografias aéreas e o levantamento aerofotogramétrico acima referidos, os documentos relativos à demolição do citado edifício em 2005, os esclarecimentos prestados pela perita e a prova testemunhal que o tribunal deu como provado que o edifício em questão tinha uma mesma estrutura.

Relativamente aos factos invocados pelo 1º Réu, o tribunal formou a sua convicção essencialmente com base na prova documental visto que as testemunhas não conseguiram esclarecer todos os factos constantes da base instrutória.

É de verificar que a impugnação (do 1º Réu) foi feita **em bloco**, pois:

1) - Não chegou a indicar concretamente com que elementos probatórios constantes dos autos que permitam sustentar uma decisão diversa da fixada pelo Tribunal recorrido;

2) – O que ele pretende é que a sua versão factual seja aceite pelo Tribunal, rejeitando a versão da Autora, o que não é razão suficiente para alterar as respostas em causa;

3) – Para que seja impugnada com sucesso a matéria de facto decidida, não basta lançar dúvidas sobre os elementos probatórios que serviram

de base da convicção do julgador, é preciso indicar os elementos concretos que são suficientes para sustentar a decisão pretendida, o que demonstra claramente que a impugnação não foi feita com observância do disposto no artigo 599º do CPC;

4) – Igualmente não se verifica erro na apreciação de provas cometido pelo Tribunal recorrido, **o que é razão bastante para rejeitar esta parte impugnatória do recurso, mantendo-se as respostas dos quesitos fixadas pelo Tribunal a quo.**

\*

Resolvida a questão da matéria de facto, passemos a ver o mérito da acção, contra a respectiva decisão interpôs a Autora e o 1º Réu.

Como o recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal *a quo* decidiu. Este afirmou na sua douta decisão:

**Associação de Piedade e de Beneficência “(B)” ou “(B\*)”**, registada na Direcção dos Serviços de Identificação de Macau como pessoa colectiva de utilidade pública administrativa sob o nº 492, com sede em Macau na Rua de Sacadura Cabral, nº X r/c,

veio intentar a presente

Acção Ordinária

contra

1º - **(C)**, de nacionalidade chinesa, casado no regime da separação de bens com Wong XX, residente em Macau na Avenida de Venceslau de Moraes,

Edifício XX, Prédio I, 3º andar C;

**2ª – Sociedade (A)**, sociedade comercial, com sede em Macau na Rua de Pequim, nºs X, Edifício X, P e Q, r/c, registada na Conservatória dos Registo Comercial e de Bens Móveis sob o n.º ...;

**3ª – Herdeiros Incertos de (D) ((D)之不確定利害關係人)**, de nacionalidade chinesa, residente que foi em Macau em lugar que se desconhece; e

**4º - Demais Interessados Incertos (其他不確定利害關係人);**

com os fundamentos apresentados constantes da p.i., de fls. 2 a 15v, concluiu pedindo que fosse julgada procedente por provada a presente acção, e em consequência:

- a) Fosse declarado, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo que o prédio com os nºs 6 e 8 da Travessa XX, com a área total de 185m<sup>2</sup>, identificado nas plantas cadastrais juntas como docs. N.ºs 5 e 6 se encontra duplicadamente descrito na CRP uma vez que se encontra descrito simultaneamente sob os nºs ... e ...;
- b) Fosse ordenada a prática de todos os actos de registo necessário ao cumprimento do disposto nos artigos 25º, 77º, 78º e 79º do Código do Registo Predial e que são nomeadamente os seguintes:
  - i. Transcrição para descrição nº ... da cota de referência em vigor na descrição nº ..., relativa à inscrição nº ..., a fls. 435 do livro ... de domínio directo a favor do Território de Macau;
  - ii. Averbamento na descrição nº ... da sua inutilização, com a indicação de que persiste relativamente ao imóvel a descrição nº ...;
  - iii. Averbamento na descrição nº ... da duplicação verificada, com a menção de que ficou inutilizada a descrição nº ...;
  - iv. Actualização da descrição nº ..., de acordo com as plantas

cadastrais juntas como docs nºs 5 e 6, no que se refere à respectiva numeração policial (nºs 6 e 8 da Travessa XX); área (185m2), composição (terreno para construção ) e confrontações (NE – Travessa XX nº 4A (nº ...) e Rua XX nº 119D; SE – Travessa XX; SW – Rua X nºs 11-11A (nº ...), nºs 13-13B (nº ...) e Travessa XX nº 10 (nº ...) e NW – Rua XX nº 121-123, Rua X nºs 9-9B (nº 11478) e Rua XX nº 119D (Templo (B));

- c) Fosse declarado que as parcelas A e B identificadas na planta cadastral junta como doc nº 6 e que respeitam à parte do Prédio com o nº 8 da Travessa XX não fazem parte da descrição nº ... e como tal ser ordenada a prática de todos os actos de registo necessários ao cumprimento do disposto no artigo 25º do Código do Registo Predial, nomeadamente e eliminação da menção existente na descrição nº ... ao nº 8 da Travessa XX; e finalmente
- d) A Autora declarada, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo, com a única titular do domínio útil do prédio com os nºs 6 e 8 da Travessa XX (descrito sob os nºs ... e ...), com a área de 185m2, identificado nas plantas cadastrais juntas como docs nºs 5 e 6 e que tem as seguintes confrontações:

NE – Travessa XX nº 4A (nº ...) e Rua XX nº 119D;

SE – Travessa XX,

SW – Rua X nºs 11-11A (nº ...), nºs 13-13B (nº ...) e Travessa XX nº 10 (nº ...);

NW – Rua XX nºs 121-123, Rua X nºs 9-9B (nº ...) e Rua XX nº 119D (Templo (B)).

\*

Citados os 1º a 4º Réus, os 1º e a 2ª Réus contestaram a acção com os

fundamentos constantes de fls. 210 a 230 e 118 a 132 dos autos, respectivamente.

Concluíram os 1º e 2ª Réus pedindo que fossem julgados improcedentes os pedidos da Autora.

\*

Procedeu-se à citação edital dos herdeiros incertos de (D) e os demais interessados incertos os quais não vieram contestar a acção sendo actualmente representados pelo Ministério Público

\*

Com os fundamentos expendidos no despacho de 5 de Setembro de 2012 (fls. 767 a 769v), e tendo em conta o disposto do nº 1 do artº 213º do CPC, foi admitida a intervenção principal passiva da **Região Administrativa Especial de Macau (澳門特別行政區)** por despacho de 22 de Outubro de 2012 (fls. 780), a qual foi citada sendo actualmente representada pelo Ministério Público.

O Ministério Público contestou a presente acção nos termos da contestação de fls. 791 a 792, pedindo que fossem julgados improcedentes os pedidos da Autora.

\*

A fls 332 veio a Autora pedir a ampliação do pedido a fim de ser aditado seguinte pedido subsidiário:

- e) Subsidiariamente, para o caso de ser dada como assente a inexistência de duplicação entre as descrições n.º ... e ... e que a parcela de terreno identificada na planta cadastral junta como doc. n.º 6 da petição inicial (relativa ao n.º 8 da Travessa XX) não faz, juntamente com o terreno identificado na planta junta como doc. n.º 5, parte das referidas descrições mas está incluída e é parte integrante da descrição n.º ... que se refere ao prédio com

o n.º 10 da Travessa XX, ser a Autora declarada, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo, como a legítima proprietária do terreno identificado na planta cadastral junta como doc. n.º 6 da petição inicial, por o haver adquirido por usucapião, ordenando-se em seguida a prática dos actos previstos no artigo 82.º do Código do Registo Predial como a desanexação de tal parcela da descrição n.º ... e a sua anexação à descrição n.º ..., com a transcrição da cota de referência n.º 8714, fls. 394, livro ... relativa à inscrição de domínio directo a favor da RAEM ou a abertura de uma nova descrição em que ficasse a constar também esta inscrição de domínio directo e a inscrição de aquisição do imóvel a favor da Autora.

Por despacho proferido a fls 909, foi deferido esse pedido.

\*

A fls 840v veio a Autora pedir outra ampliação do pedido a fim de ser aditado seguinte pedido subsidiário:

- f) Subsidiariamente, para o caso de ser dada como assente a inexistência de duplicação entre as descrições n.º ... e ... e que a parcela de terreno identificada na planta cadastral junta como doc. n.º 6 da petição inicial (relativa ao n.º 8 da Travessa XX) não faz, juntamente com o terreno identificado na planta junta como doc. n.º 5, parte das referidas descrições mas está incluída e é parte integrante da descrição n.º ..., ser a Autora declarada, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo, como a legítima proprietária do terreno identificado na planta cadastral junta como doc. n.º 6 da petição inicial, por o haver adquirido por usucapião, ordenando-se em seguida a prática dos actos previstos no artigo 82.º do Código do Registo Predial como a

desanexação de tal parcela também da descrição n.º ... e a sua anexação à descrição n.º ..., com a transcrição da cota de referência n.º 8714, fls. 394, livro ... relativa à inscrição de domínio directo a favor da RAEM ou a abertura de uma nova descrição em que ficasse a constar também esta inscrição de domínio directo e a inscrição de aquisição do imóvel a favor da Autora.

Por despacho proferido a fls 910, foi deferido esse pedido.

\*

Este Tribunal é o competente em razão da matéria e da hierarquia.

As partes são dotadas de personalidade e capacidade judiciária e de legitimidade "*ad causam*".

O processo é o próprio.

Inexistem nulidades, excepções ou outras questões prévias que obstem à apreciação "*de meritis*".

\*

Procedeu-se a julgamento com observância do devido formalismo.

\*\*\*

## **II – Factos:**

Dos autos resulta assente a seguinte factualidade com interesse para a decisão da causa:

(já se encontra transcrita na parte anterior)

\*\*\*

## **III – Fundamentos:**

Cumprir analisar a matéria que vem alegada, os factos provados e aplicar o direito.

Na presente acção pretende a Autora que sejam rectificadas certos erros que alega existir nas descrições prediais nºs ..., ... e ...,

designadamente por na descrição predial ... fazer referência ao número policial 8 da Travessa XX que não faz parte integrante do prédio aí descrito mas sim do prédio descrito sob o nº ... de que a Autora é proprietária, bem como a declaração de que a mesma é proprietária do prédio descrito sob o nº ... o qual incluem os números policiais 6 e 8 da Travessa XX.

Para o efeito alega que os prédios descritos sob os nºs ... e ... se referem, na verdade, a um mesmo prédio, identificado com os números policiais 6 e 8 da Travessa XX, sendo a descrição nº ..., feita numa data posterior, uma duplicação da descrição predial nº ..., devendo, por isso, ser inutilizada depois de procedida a pormenorização da descrição nº ... com os dados constantes da descrição nº ... e os agora alegados pela Autora. Além disso, defende a Autora que na descrição nº ... se faz erradamente a menção do número policial 8 da Travessa XX porque este número sempre fez parte do prédio descrito sob o nº ... e ... de que a Autora é proprietária, designadamente por o ter adquirido com base nos actos possessórios praticados pela mesma ao longo dos anos.

Contestando a acção, os 1º e 2ª Réus impugnam o alegado pela Autora designadamente no que diz respeito à duplicação de descrições, à errada menção do número policial 8 da Travessa XX na descrição predial nº ... e à posse invocada pela Autora.

O Ministério Público também contestou a acção acrescentado que, tal como na descrição predial nº ..., consta da descrição predial nº ... a menção dos números policiais 6 e 8 da Travessa XX.

Replicando, a Autora vem subsidiariamente e no caso de se considerar que o número policial ser parte integrante dos prédios descritos sob os nºs ... e ..., pedir que seja declarada proprietária da

parcela de terreno identificada com o número policial 8 da Travessa XX com base na usucapião e seja ordenada a desanexação desta parcela de terreno dos prédios descritos sob os nºs ... e ....

Flui da breve exposição feita acima que o que urge nestes autos apurar é se as descrições nºs ... e ... são duplicadas bem como se há menção errada do nº 8 da Travessa XX nas descrições prediais nºs ... e ....

No que concerne ao pedido subsidiário, o que carece indagar é se a Autora é possuidora da parcela de terreno identificada com o número policial 8 da Travessa XX.

\*\*

#### Erros registrais – duplicação de descrições

No que à duplicação de descrições alegada pela Autora, já aquando da selecção da matéria relevante para a presente causa, deu-se como assente que tanto a descrição predial nº ... como a descrição predial nº ... fazia referência à numeração policial 6 da Travessa XX; que aquela foi aberta em 24 de Agosto de 1880 e chegara a pertencer a (D) de quem a Autora adquirira o respectivo prédio tendo o respectivo registo sido lavrado em 20 de Janeiro de 1886; que esta foi aberta em 24 de Setembro de 1883, com uma área registada de 180 m<sup>2</sup> sendo o titular do domínio útil (D).

Feito o julgamento da matéria de facto, ficou apurado que tanto o prédio descrito sob o nº ... como o prédio descrito sob o nº ... corresponde a duas parcelas de terreno localizadas nos actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX as quais têm uma área total de 181m<sup>2</sup> e que o prédio descrito sob o nº ... também está descrito sob o nº .... Relativamente ao prédio a que se referem as descrições prediais nºs ... e ..., mais está provado que o mesmo tem as confrontações indicadas na

resposta ao quesito 6º e 13º da base instrutória.

Se os dados constantes do penúltimo parágrafo permitirem apenas suspeitar que as descrições em discussão dizem respeito a um mesmo prédio, os dados constantes do primeiro período do último parágrafo dissipam qualquer eventual dúvida acerca da duplicação de descrições invocada pela Autora.

\*

\*\*

#### Erros registraes – menção errada e omissão nas descrições

Em relação ao erro alegadamente constante das descrições prediais nºs ... e ..., está provado que a descrição nº ... faz referência aos números policiais 8 e 10 da Travessa XX. Nada consta da matéria assente acerca da situação da descrição nº ....

Mais está provado que a parcela de terreno com o actual número policial 8 da Travessa XX pertence ao prédio descrito sob os nºs ... e ..., a qual juntamente com a parcela de terreno com o actual número policial 6 da Travessa XX integra um lote de terreno onde estava implantado um edifício com terraço e estrutura de edificação comum desde, pelo menos, 1938 e autonomizado do prédio localizado no actual número policial 10 da Travessa XX.

Dos dados indicados no último parágrafo pode-se concluir que a falta de menção do número policial 8 da Travessa XX nas descrições nºs ... e ... torna essas duas descrições não correspondentes à realidade e a menção do mesmo número policial na descrição nº ... também desconforme com a realidade.

No entanto, não se afigura que se possa concluir que houve erro nas descrições acima referidas porque, como resulta da fundamentação

dada a fls 1420v a 1426, entendeu o tribunal que as discrepâncias indicadas surgiram na sequência das alterações dos números policiais dos prédios nelas descritos, alteração esta ocorrida entre 1909 a 1937, tendo a partir daí o prédio descrito sob o nº ... passado a ter os actuais números policiais: 6 e 8 da Travessa XX e o descrito sob o nº ... passado a ter o actual número policial: 10 da Travessa XX, alteração esta desacompanhada da actualização das respectivas descrições prediais.

Ou seja, não se trata se qualquer erro no registo mas sim de omissão na actualização dos dados constantes da descrição predial dos citados prédios, como acontecia amiúdes vezes no passado quando a Conservatória do Registo Predial não era imediatamente avisada das alterações dos números policiais.

\*

Flui da análise acima feita que os factos alegados pela Autora para fundamentar os seus pedidos principais estão, no essencial, provados.

Contudo, há um obstáculo que impede que se julguem procedentes os pedidos principais nos termos formulados pela Autora.

É que, a existência dos citados problemas nessas descrições prediais (os de as descrições prediais nº ... e ... se referirem a um mesmo prédio de que fazem parte as parcelas de terreno identificadas com os actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX e o de a descrição predial nº ... se referir a um prédio que corresponde apenas à parcela de terreno identificada com o actual número policial 10 da Travessa XX) não tem qualquer apoio nas duas plantas cadastrais definitivas dos prédios descritos sob os nºs ... e ... juntas respectivamente a fls 24 a 25 e 318 a 319.

Antes, segundo essas plantas cadastrais, o prédio descrito sob o nº ... corresponde à parcela de terreno actualmente com o número policial 6 da Travessa XX e confronta a Sudoeste com as parcelas de terreno actualmente com os números policiais 8 e 10 da Travessa XX e o prédio descrito sob o nº ..., por sua vez, corresponde às parcelas de terreno actualmente com os números policiais 8 e 10 da Travessa XX e confronta a Nordeste com a parcela de terreno actualmente com o número policial 6 da Travessa XX. Ou seja, de acordo com essas plantas, o prédio descrito sob o nº ... não compreende a parcela de terreno actualmente com o número policial 8 da Travessa XX a qual faz parte do prédio descrito sob o nº ....

Ora, o valor das plantas cadastrais definitivas encontra-se previsto no artigo 14º do Decreto-Lei nº 3/94/M, de 17 de Janeiro. Segundo essa norma " *1. A planta cadastral definitiva é título bastante para a identificação física dos prédios no que se refere à sua localização, áreas e confrontações. 2. A planta cadastral definitiva é igualmente título bastante para efeito de actualização e rectificação de descrições prediais, no que se refere aos elementos de identificação física mencionados no número anterior. 3. Nos títulos respeitantes a factos sujeitos a registo predial, a identificação física dos prédios não pode ser feita em contradição ou desarmonia com a planta cadastral definitiva no que se refere aos elementos mencionados no n.º 1.*" (sublinhado nosso)

Além disso, a pretensão de rectificação (*rectius* alteração) dos dados constantes do registo predial pressupõe a apresentação de plantas cadastrais provisórias ou definitivas donde constam os dados a rectificar ou a alterar (cfr. artigos 15º, nº 1, e 17º do mesmo diploma).

Trata-se de uma exigência também prevista no artigo 25º do

Código do Registo Predial de que a própria Autora fez referência. Segundo esse preceito " 1. As descrições prediais não podem ser feitas nem actualizadas em contradição com os elementos fornecidos pelo cadastro, quanto à localização, área e confrontações dos prédios. 2. A apresentação da planta cadastral é obrigatória para a realização de qualquer acto de registo que determine a abertura de descrição ou a sua actualização quanto aos elementos de identificação física mencionados no número anterior, bem como quando não constem ainda da descrição existente o número e data da planta cadastral." (sublinhado nosso)

Assim, apesar de estar apurado nos presentes autos que as descrições prediais em questão não correspondem à situação actual dos prédios descritos, na ausência de plantas cadastrais provisórias ou definitivas onde transparece essa realidade, não se pode ordenar as alterações dos registos prediais como pretende a Autora.

\*

Nem se diga que tais factos já passaram pelo crivo de um processo judicial onde as partes interessadas tiveram oportunidade de defender os seus interesses e o tribunal considerou provada a existência dessas discrepâncias.

Isto porque nos termos do artigo 18º e 19º do Decreto-Lei nº 3/94/M, acima referido, a rectificação das plantas cadastrais só podem ser feita nos seguintes termos:

18º

1. *As plantas erradas podem ser rectificadas por iniciativa do director da DSCC, logo que tome conhecimento da irregularidade, ou a pedido de qualquer interessado.*

2. *O simples erro que se patenteie da própria planta e cuja*

*rectificação não possa prejudicar os direitos dos titulares do prédio a que respeita a planta ou dos prédios confinantes, pode ser rectificadoficiosamente, sem intervenção dos interessados.*

19º

*1. O erro proveniente de deficiente demarcação ou que envolva alteração da planta no que respeita à área ou delimitação do terreno só pode ser rectificadomediante a produção de prova demonstrativa da inexactidão das operações no terreno ou na respectiva representação cartográfica e com a concordância de todos os interessados que possam ser prejudicados com a rectificação. (sublinhado nosso)*

*2. Não havendo concordância, tanto o director da DSCC como qualquer interessado podem promover a rectificação judicial, anotando-se a pendência da rectificação nas plantas envolvidas e promovendo-se o registo da respectiva acção.*

*3. A pendência da rectificação é officiosamente comunicada, no prazo de 48 horas, à Conservatória do Registo Predial e averbada, no mesmo prazo, às respectivas descrições prediais ou anotada no verbete real quando os prédios não estejam descritos."*

Ora, nada disso foi feito pela Autora por forma a obter a rectificação das plantas cadastrais definitivas juntas a fls 24 a 25 e 318 a 319 designadamente pedindo a sua rectificação judicial.

Assim, é manifesto que os pedidos da alínea a) a c) formulados pela Autora não podem proceder.

\*

Afastados os primeiros três pedidos principais em que se pede a alteração das descrições prediais acima referidas, resta o último pedido principal identificado na alínea d).

Pede aí a Autora que seja declarada, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo, com a única titular do domínio útil do prédio com os nºs 6 e 8 da Travessa XX (descrito sob os nºs ... e ...), com a área de 185m<sup>2</sup>, identificado nas plantas cadastrais juntas a fls 24 a 25 e 27 a 28 e que tem as seguintes confrontações:

- NE – Travessa XX nº 4A (nº ...) e Rua XX nº 119D;
- SE – Travessa XX,
- SW – Rua X nºs 11-11A (nº ...), nºs 13-13B (nº ...) e Travessa XX nº 10 (nº ...);
- NW – Rua XX nºs 121-123, Rua X nºs 9-9B (nº ...) e Rua XX nº 119D (Templo (B)).

Como se vê facilmente, a pretensão em questão não interfere directamente com as descrições prediais onde existem menções “erradas” ou faltava menções destinadas a descrever o respectivo prédio. Com efeito, pede-se aí o reconhecimento da qualidade de proprietária da Autora relativamente a duas parcelas de terreno com indicação específica da sua localização sendo as pontuais referências ao registo ou às descrições prediais acima sublinhadas um dos elementos destinados a auxiliar a identificação dessas parcelas de terreno.

Pelo que, as proibições resultantes das normas acima elencadas não constituem óbice ao pedido *sub judice* salvo no que diz respeito às partes que fazem referência ao registo predial ou às descrições prediais nos termos a seguir indicados.

\*

Está demonstrado que a Autora é titular do domínio útil do prédio descrito sob o nº ..., o qual compreende as parcelas de

terrenos actualmente identificadas com o número policial 6 e 8 da Travessa XX, porque o adquiriu a (D) tendo o respectivo registo de aquisição sido lavrado em 20 de Janeiro de 1886.

Está também assente que o prédio descrito sob o nº ... é o mesmo prédio descrito sob o nº ....

Além disso, está provado que o actual número policial da parcela de terreno identificada na planta definitiva junta a fls 24 a 25 é 6 da Travessa XX e o actual número policial da parcela de terreno A identificada na planta cadastral junta a fls 27 a 28 é 8 da Travessa XX.

Mais está assente que as duas parcelas de terreno indicadas no parágrafo anterior têm a área total de 181m<sup>2</sup> e as confrontações indicadas no pedido d) acima referido.

Portanto, o pedido da alínea d) tem todo o apoio na matéria de facto dada como provada devendo ser o mesmo julgado procedente.

Contudo, o pedido não pode ser julgado procedente nos exactos termos em que está formulado com foi já antecipado.

É que a existência das plantas cadastrais definitivas juntas a fls 24 a 25 e 318 a 319 desacompanhada da rectificação por acordo ou judicial das mesmas impede que se ordene a alteração dos dados constantes das descrições prediais nºs ... e ... o que, conseqüentemente, impede a inutilização da descrição predial nº ... com base na duplicação de descrições.

Assim, em primeiro lugar, a parte do pedido faz referência ao prédio descrito sob os nºs ... e ... (vide parte sublinhada na página 27 da presente sentença) não pode manter-se devendo antes substituir "do prédio" por "das parcelas de terreno identificadas"

e eliminar a parte que diz “(descrito sob os nºs ... e ...)” .

O mesmo acontece com a parte que faz corresponder a Travessa XX nº 10 com a descrição nº ... (vide parte sublinhada na página 28 da presente sentença) porque dá uma percepção errada de que a conclusão de que a descrição nº ... corresponder apenas à parcela de terreno com o número policial 10 da Travessa XX pode prevalecer sem a prévia rectificação das plantas cadastrais definitivas juntas as fls 24 a 25 e 318 a 319. Deve, pois, “(nº ...)” ser suprimido.

E em terceiro lugar, não se pode fazer qualquer referência de que a declaração pretendida abranja todos os efeitos legais, inclusivamente de registo (vide parte sublinhada na página 27 da presente sentença) como pede a Autora.

Em suma, a declaração peticionada não vai conter as partes acima indicadas as quais serão ou suprimidas ou substituídas.

\*\*

### Usucapião

Na exposição feita no início deu-se conta de que a Autora formulara um pedido subsidiário. Dessa exposição vê-se que, tanto no pedido principal como no pedido subsidiário, a pretensão última da Autora é a de ser declarada titular do domínio útil das parcelas de terreno com os números policiais 6 e 8 da Travessa XX sendo que o pedido principal se funda na compra do prédio descrito sob o nº ... e o pedido subsidiário se funda na posse que alega ter sobre a parcela de terreno com o número policial 8 da Travessa XX.

No pedido subsidiário a Autora pede também que a parcela de terreno com o número policial 8 da Travessa XX seja desanexada do prédio descrito sob os nºs ... e ... bem como a abertura de uma nova

descrição, porque a Autora parte do pressuposto de o alegado pela Autora de que a parcela de terreno com o número policial 8 da Travessa XX fazia parte do prédio descrito sob os nºs ... e ... e não do prédio descrito sob os nºs ... e ... poder vir a não dar-se como provado. Ou seja, esse pedido assenta no seguinte: a parcela de terreno com o número policial 8 da Travessa XX fazer parte do prédio descrito sob os nºs ... e ....

Da análise acima feita vê-se que as descrições prediais nºs ..., ... e ... padecem, de facto, os problemas indicados pela Autora mas que, por força das proibições legais acima citadas, não pode ser ordenada a alteração destas descrições prediais. Daí que, no caso de se concluir que estão reunidos todos os pressupostos para a aquisição originária da parcela de terreno com o número policial 8 da Travessa XX com base na posse alegadamente exercida pela Autora, em coerência de termos, não se pode nestes autos ordenar-se a desanexação da parcela de terreno com o número 8 da Travessa XX do prédio descrito sob os nºs ... e ..., visto que concluiu-se nestes autos que esta parcela de terreno não faz parte do prédio descrito sob o nº ... mas sim do prédio descrito sob os nºs ... e ....

No entanto, tendo em conta que a pretensão última da Autora (a titularidade do domínio útil a parcela com o número policial 8 da Travessa XX) se funda tanto na aquisição derivada (compra) e na aquisição originária (posse), a completa composição do litígio entre as partes passa também pela análise da matéria relativa à posse.

Assim, apesar de se saber de antemão que o pedido subsidiário não poder nunca proceder na parte que diz respeito à desanexação, ainda assim, procede-se à apreciação da matéria sobre a posse.

\*

Para fundamentar o seu pedido subsidiário, a Autora alega a posse sobre o domínio útil das parcelas de terreno com os números policiais 6 e 8 da Travessa XX.

*"Posse é o poder que se manifesta quando alguém actual por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real." – artigo 1175º do CC.*

Conforme Álvaro Moreira e Carlos Fraga, *in Direitos Reais*, Livraria Almedina, Coimbra, pgs 181, 189 a 190, *"Dos artºs 1251º e 1253º do CC (a que correspondem aos artigos 1175º e 1177º do CC de Macau), verifica-se que a posse exige o "corpus" e o "animus" identificando-se o corpus "... como os actos materiais praticados sobre a coisa, com o exercício de certos poderes sobre a coisa" e traduzindo o animus "... na intenção de se comportar como titular do direito real correspondente aos actos praticados." .*

Dos factos provados, vê-se que, em 1934, a Autora pediu autorização à então Direcção das Obras Públicas para proceder à construção de um edifício nas parcelas de terreno com os actuais números policiais 6 e 8 da Travessa XX, construiu este edifício a suas expensas e, a partir de 1938, data em que o edifício foi construído, fruir o mesmo como sua dona, fazendo as obras relativas à renovação e reparação do mesmo a expensas suas, instalando numa parte do edifício uma escola que funcionava sob a sua direcção, dando de arrendamento outra parte do edifício recebendo as respectivas rendas até 2005, decidindo sobre todos os assuntos relativos ao edifício, excepto, em 2005, a propósito da demolição do edifício, e, depois da demolição do edifício, facultando o uso dessas parcelas de terreno a dois vizinhos da zona e dando ordens aos seus responsáveis ou empregados para

inspeccionar o local ou para assegurar o estado dessas duas parcelas de terreno. Mais está provado que todos esses actos foram praticados com a convicção de se ser proprietária dessas parcelas de terreno com a consciência de não estar a lesar o direito de outrem, de forma ininterrupta e até 2010 (data em que o 1º Réu pretendeu que a Autora desocupasse a parcela de terreno com o número policial 8 da Travessa XX), sem violência nem oposição de ninguém sendo a Autora reconhecida como legítima proprietária dessas parcelas de terreno por pessoas que residiam e residem na zona, que frequentam o Pagode (B), e pelas autoridades públicas excepto, em 2005, a propósito da demolição do edifício.

Ora, desses factos vê-se que a Autora tem vindo a praticar uma série de actos em relação às parcelas de terreno *sub judice*. Analisando os actos, não se vislumbra grande diferença entre estes e os que um proprietário praticaria.

O único problema tem a ver com o incidente da demolição ocorrida em 2005 e o pedido de desocupação feita pelo 1º Réu em 2010.

Conforme os factos assentes, em 2005, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, pediram aos então titulares do domínio útil do prédio descrito sob o nº ... (Wong X e Wong XX) para pagarem as despesas de demolição da parte do edifício localizada na parcela de terreno com o número policial 8 da Travessa XX porque o extracto da descrição predial deste prédio fazia referência aos números policiais 8 e 10 da Travessa XX tendo aqueles pago estas despesas.

De acordo com esse último facto, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, em 2005, não considerou a Autora titular da parcela de terreno com o número policial 8 da Travessa XX. No

entanto, não se julga que esse único facto releva no contexto dos presentes autos para quebrar a posse da Autora. É que, os actos que a Autora tem vindo a praticar desde 1934, a atitude dos vizinhos e das autoridades públicas durante todos esses anos são muito mais relevantes em comparação com aquele incidente. Além disso, está perfeitamente justificada essa atitude da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, em 2005. É que, essa atitude não se baseia numa situação empírica ligada ao conhecimento do que estava a acontecer em concreto nas parcelas de terreno com os números policiais 6 e 8 da Travessa XX mas tão-só no que transparecia do registo predial o qual, como acima se concluiu, incorrectamente indica que a parcela de terreno com o actual número policial 8 da Travessa XX pertence ao prédio descrito sob o nº ..., cujo domínio útil pertencia a Wong X e Wong XX. A isso acresce a negação inicial destes últimos da qualidade de titulares do domínio útil que lhe foi atribuída pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte.

Relativamente à pretensão de desocupação do 1º Réu em 2010, verifica-se que apesar disso, a Autora continuou a facultar o uso das parcelas de terreno em questão aos vizinhos e a dar ordens aos seus responsáveis e empregados para se deslocarem ao local a fim de o inspeccionar ou assegurar o seu estado. Além disso, essa pretensão do 1º Réu não fez com que os vizinhos ou terceiros deixassem de considerar a Autora como legítima dona das parcelas de terreno. Pelo que, também esse incidente não foi capaz de quebrar a posse da Autora.

Há, portanto, o *corpus possidendi*.

Desses mesmos factos pode-se retirar a conclusão de que a Autora tinha a convicção de estar a actuar como proprietária do domínio

útil dessas duas parcelas de terreno. Verifica-se também o *animus possidendi*, mas apenas relativamente ao domínio útil.

Assente que a Autora exerce sobre as parcelas de terreno acima referidas poderes em tudo semelhante aos de um proprietário do domínio útil com a convicção de a ser, em princípio, deve considerá-la possuidora do domínio útil do mesmo. Pois, estão presentes quer o *corpus* quer o *animus possidendi*.

\*

Carece, no entanto, aquilatar se, como e quando a Autora adquiriu a posse que aparenta ter. É que, só se pode afirmar que alguém é possuidor depois de este mesmo adquirir a respectiva posse. A isso acresce que só depois de adquirida a posse, com determinadas características, é que se inicia a contagem do prazo necessário da usucapião almejada pela Autora.

Nos termos do artigo 1187º, a), do CC, "*A posse adquire-se pela prática reiterada, com publicidade, dos actos materiais correspondentes ao exercício do direito.*" (sublinhado nosso).

Dos factos provados, vê-se que a Autora vem praticando os actos materiais acima referidos desde 1934, há cerca de 82 anos.

Conforme Oliveira Ascensão, *Direitos Reais*, Centro de Estudos de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Lisboa-1971, pg 240 a 241, "*É então necessário que se pratiquem actos de intensidade suficiente para se afirmar que o sujeito colocou a coisa debaixo do seu poder. ... É pois natural que a investidura exija uma intensidade maior que o mero protrair da situação constituída. Di-lo claramente o artº 1263º, a)* (o correspondente ao artigo 1187º, a), do CC de Macau), ao prever entre as causas de aquisição da posse a prática

*reiterada dos actos materiais correspondentes ao exercício do direito. Em todo o caso, supomos que essa prática reiterada se refere mais à intensidade que à duração: se alguém subtrai um anel e o põe no bolso ou encontra um fóssil e o guarda em casa, consumou-se tudo o que era necessário para o apossamento."*

Tendo em conta esses ensinamentos, não restam dúvidas de que a exigida prática reiterada, consubstanciada na intensidade dos actos materiais praticados pela Autora, ocorreu, pelo menos, quando esta decidiu construir o edifício naquelas duas parcelas de terreno submetendo o respectivo projecto de construção à então Direcção das Obras Públicas.

No que se refere ao requisito da publicidade, ficou assente que a Autora é reconhecido pela vizinhança como dono do prédio sem contestação ou oposição de ninguém e na convicção de que não lesava direitos de outrem apesar dos dois incidentes ocorridos em 2005 e 2010.

Segundo António Menezes Cordeiro, *Direitos Reais*, II Volume, Centro de Estudos Fiscais da Direcção-Geral das Contribuições e Impostos, Ministério das Finanças, Imprensa Nacional-Casa de Moeda, 1979, pg 664, "*O termo 'publicidade' tem, contudo, de ser tomado com cuidado. Deduzimos do artigo 1267º, nº 2, (o correspondente ao artigo 1192º, nº 2, do CC de Macau), que a posse se pode constituir ocultamente, em relação à comunidade social: deve ser conhecida apenas pelo possuidor anterior, prejudicado pela nova posse. Pensamos, por isso, que a publicidade é, aqui, o conhecimento da situação por parte dos interessados."*

Ora, tendo a Autora praticado os actos acima referidos sem qualquer oposição de quem quer que seja, conclui-se que os actos

são públicos também em relação ao anterior possuidor que, atento os factos dados por assentes nos presentes autos de que ambas as parcelas de terreno em questão pertencem ao prédio descrito sob os nºs ... e ..., muito provavelmente era o(D), anterior titular do domínio deste prédio.

Assim, pode-se concluir que a Autora tinha adquirido a posse do prédio pela via referida no artigo 1187º, nº a) do CC desde 1934 tendo a posse da Autora sobre o imóvel durado há 82 anos.

\*

Dispõe o artigo 1219º do CC que *"Sendo a posse titulada e havendo registo do título de aquisição, a usucapião tem lugar: a) Quando a posse, sendo de boa fé, tiver durado por 10 anos, contados desde a data do registo; ou b) Quando a posse, ainda que de má fé, houver durado 15 anos, contados da mesma data."*

Nos termos do artigo 1221º, do CC, *"Não havendo registo do título nem da mera posse, a usucapião só pode dar-se no termo de 15 anos, se a posse for de boa fé, e de 20 anos, se for de má fé, independentemente do carácter titulado ou não da posse."*

Tendo em conta os factos assentes, pode-se concluir que a posse da Autora é pacífica e pública, pelo menos, desde 1934 – cfr. artigos 1185º e 1186º do CC.

Por estar provado que a Autora adquiriu as duas parcelas de terreno por compra ao então titular do domínio útil(D), a posse do Autor é titulada e, como tal, de boa fé – cfr. artigos 1183º e 1184º do CC.

Também dos factos assentes se vê que houve registo da aquisição feita pela Autora. Porém, pode-se colocar nestes autos a questão de saber se o problema de a descrição do prédio nº ... referir

apenas ao número policial 6 da Travessa XX impede que se considere que houve registo da aquisição da parcela de terreno com o número policial 8 da Travessa XX.

Seja como for, uma vez que do expendido acima se vê que a Autora tem vindo a possuir o imóvel de forma pacífica e pública desde há 82 anos, mesmo que se aplique o prazo mais dilatado de 15 anos acima referido, já decorreu o prazo necessário para a mesma usucapir a parcela de terreno com o número policial 8 da Travessa XX.

\*\*

Articulando todo o expendido mais acima, conclui-se que a pretensão de se ver declara titular do domínio útil das parcelas de terreno com os números policiais 6 e 8 da Travessa XX tem apoio tanto na compra das parcelas como na posse que a Autora exerce sobre estas parcelas.

É, pois, de julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados nas alíneas d) a f) declarando-se a Autora titular do domínio útil dessas parcelas de terreno com os números policiais 6 e 8 da Travessa XX as quais estão respectivamente identificadas na plantas juntas a fls 24 a 25 e 27 a 28, nesta última como parcela A, com as especificidades já acima realçadas.

\*\*\*

#### **IV – Decisão:**

Em face de todo o que fica exposto e justificado, o Tribunal julga parcialmente procedente a acção e, em consequência, decide:

1. Declarar a Autora, **Associação de Piedade e de Beneficência “(B)”** ou **“(B\*)”**, titular do domínio útil da parcela de terreno com o nº 6 da Travessa XX, identificada

na planta cadastral junta aos autos a fls 24 a 25, e da parcela de terreno com o nº 8 da Travessa XX, identificada como parcela A na planta junta aos autos a fls 27 a 28, tendo as duas parcelas em conjunto a área total de 181m<sup>2</sup> e as seguintes confrontações:

NE – Travessa XX n.º 4A (n.º ...) e Rua XX n.º 119D;

SE – Travessa XX;

SW – Rua Xnºs 11-11A (n.º ...), nºs 13-13B (n.º ...) e Travessa XX n.º 10;

NW – Rua XX nºs 121-123, Rua Xnºs 9-9B (n.º ...) e Rua XX n.º 119D (Templo (B)); e

2. Absolver os Réus, **(C), Sociedade (A), Herdeiros Incertos de (D) e Demais Interessados Incertos** dos restantes pedidos formulados pela Autora.

Metade das custas a cargo da Autora a qual está isenta do pagamento das custas.

Restantes metade das custas a cargo dos 1º Réu, 2ª Ré e Região Administrativa Especial de Macau sendo a RAEM isenta da sua quota parte de 1/3 de metade.

Notifique e Registe.”

*Quid Juris?*

**Parte A: recurso interposto pela Autora:**

A Autora atacou a sentença na parte respeitante aos pedidos formulados sob alíneas a), b) e c) da PI, que consistem no seguinte:

- a) - Fosse declarado, para todos os efeitos legais, nomeadamente

de registo que o prédio com os nºs 6 e 8 da Travessa XX, com a área total de 185m<sup>2</sup>, identificado nas plantas cadastrais juntas como docs. N.ºs 5 e 6 se encontra duplicadamente descrito na CRP uma vez que se encontra descrito simultaneamente sob os nºs ... e ...;

b) - Fosse ordenada a prática de todos os actos de registo necessário ao cumprimento do disposto nos artigos 25.º, 77.º, 78.º e 79.º do Código do Registo Predial e que são nomeadamente os seguintes;

甲、Transcrição para descrição nº ... da cota de referência em vigor na descrição nº ..., relativa à inscrição nº ..., a fls. 435 do livro ... de domínio directo a favor do Território de Macau;

乙、Averbamento na descrição nº ... da sua inutilização, com a indicação de que persiste relativamente ao imóvel a descrição nº ...;

丙、Averbamento na descrição nº ... da duplicação verificada, com a menção de que ficou inutilizada a descrição nº ...;

丁、Actualização da descrição nº ..., de acordo com as plantas cadastrais juntas como docs nºs 5 e 6, no que se refere à respectiva numeração policial (n.ºs 6 e 8 da Travessa XX); área (185m<sup>2</sup>), composição (terreno para construção) e confrontações (NE – Travessa XX nº 4A (n.º ...) e Rua XX nº 119D; SE – Travessa XX; SW – Rua X nºs 11-11A (n.º ...), nºs 13-13B (n.º ...) e Travessa XX nº 10 (n.º ...) e NW – Rua XX nº 121-123, Rua X nºs 9-9B (n.º ...) e Rua XX nº 119D (Templo (B));

c) - Fosse declarado que as parcelas A e B identificadas na planta cadastral junta como doc nº 6 e que respeitam à parte do Prédio com o nº 8 da Travessa XX não fazem parte da descrição nº ... e **como tal ser ordenada a prática de todos os actos de registo necessários ao cumprimento do disposto no artigo 25.º do Código do Registo Predial, nomeadamente e eliminação da menção existente na descrição nº ... ao nº 8 da Travessa XX; e finalmente (...)** .

No fundo, o que a Autora quer é rectificar o registo predial respeitante à descrição n.º ..., referente ao prédio n.º 8 da Travessa XX referida.

Ora, nesta matéria o artigo 114.º do Código de Registo Predial (CRP) dispõe:

(Iniciativa)

1. Os registos inexactos e os registos indevidamente lavrados podem ser rectificadados por iniciativa do conservador ou a pedido de qualquer interessado, ainda que não inscrito.

2. Os registos nulos por violação do princípio do trato sucessivo podem ser rectificadados pela feitura do registo em falta, se não estiver registada a acção de declaração de nulidade.

3. Salvo o disposto no número anterior, a rectificação é feita por averbamento, o qual determina a simultânea actualização dos elementos rectificadados às respectivas descrições e inscrições.

Depois, os artigos 121.º e 122.º do mesmo CRP mandam:

Artigo 121.º

(Rectificação judicial)

**1. Não se efectivando alguma das notificações previstas no n.º 1 do artigo anterior ou na falta de acordo, pode a rectificação judicial ser requerida por qualquer interessado.**

2. Não sendo requerida no prazo de 8 dias, deve o conservador promover oficiosamente a rectificação, quando reconheça que o registo

é inexacto ou foi indevidamente lavrado, ou, no caso contrário, cancelar o averbamento a que se refere o n.º 2 do artigo anterior.

## Artigo 122.º

(Petição e remessa ao tribunal)

1. A petição, que pode não obedecer à forma articulada, é dirigida ao competente tribunal de primeira instância em matéria cível e especifica a causa do pedido e a identidade das pessoas nele interessadas.

**2. Quando a rectificação não for promovida oficiosamente, a petição e os documentos são entregues na conservatória, sendo feita a correspondente apresentação.**

**3. O processo é remetido ao tribunal, com parecer do conservador, dentro do prazo de 5 dias e a pendência da rectificação é simultaneamente averbada ao registo, se antes não o tiver sido.**

Tendo em conta que o processo está em fase de recurso, e, o competente conservador nunca foi chamado para se pronunciar sobre a matéria em discussão, pois está em causa uma matéria especificada, que o legislador manda que seja assegurada a intervenção do profissional (conservador) mediante a apresentação do respectivo parecer, que não existe neste processo, logo falta um pressuposto legalmente exigido para apreciar o pedido formulado pela Autora, razão pela qual **é de julgar improcedente o recurso interposto pela mesma, mantendo-se a decisão recorrida.**

\*

**Parte B – recurso interposto pelo 1º Réu:**

Na sequência da não modificação da matéria factual fixada pelo Tribunal *a quo*, é de verificar-se que praticamente todas as questões levantadas pelo Recorrente já foram objeto de reflexões e decisões por parte do Tribunal recorrido, e nesta sede, não encontramos vícios que demonstrem a incorrecta aplicação de Direito, muito menos os alegados vícios invalidantes da decisão atacada.

Perante o decidido e o fundamentado do Tribunal recorrido, e na sequência de não modificação da matéria de facto, é da nossa conclusão que o Tribunal *a quo* fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a decisão recorrida.

Nesta recurso, o Recorrente/1º Réu suscitou ainda uma outra questão: nulidade da sentença recorrido por excesso de pronúncia, já que nos factos assentes se mencionou “*proprietário dos prédios*”, mas na sentença recorrida declarou-se que a Autora é titular do domínio útil dos prédios em causa, no entender do Recorrente/1º Réu, a Autora não chegou a pedir expressamente a declaração do titular do domínio útil.

Ora, é uma questão falsa, toda a acção foi proposta para se declarar ser titular do domínio útil já que os documentos juntos já demonstram que os prédios estão sujeitos ao foro, sendo certo que em certas passagens dos factos assentes se utilizou a expressão de “*proprietário*”, mas esta deve ser interpretada no seu conjunto e não isoladamente, muito menos descontextualmente.

Tem razão quando a Autora replicou o ponto de vista do Recorrente,

ao afirmar:

“(…)

5. Ou seja, o Tribunal ateu-se escrupulosamente ao pedido formulado pela Autora, pelo que a nulidade que o Réu lhe assaca nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 571.º do CPC e que decorreria de uma violação do artigo 564.º, n.º 1 é inexistente e deverá por isso improceder.

6. Por outro lado, conforme resulta claro de todos os pedidos, principais e subsidiários, formulados pela Autora nunca esta pôs em causa o facto de o terreno objecto dos autos estar sujeito ao regime do aforamento.

7. Isso é também patente no pedido subsidiário formulado sob a alínea e), sobre o qual o Tribunal a quo nem chegou a pronunciar-se, em que a Autora requer expressamente, para a hipótese aí contemplada vir a ser dada como assente, a "*com a transcrição da cota de referência n.º ..., fls. 394, livro ... relativa à inscrição de domínio directo a favor da RAEM ou a abertura de uma nova descrição em que ficasse a constar também esta inscrição de domínio directo e a inscrição de aquisição do imóvel a favor da Autora.*"

8. Como tal, o Tribunal recorrido limitou-se a declarar a procedência do pedido formulado sob a alínea d) da petição inicial, em que a menção às confrontações do imóvel está incluída, razão pela qual, os argumentos contidos no ponto 3.2 das alegações de curso deverão ser rejeitados.

9. No ponto 3.3 das alegações de recurso, o Recorrente dando asas à sua imaginação inventa uma pretensa contradição entre os fundamentos e a decisão que consistiria no facto de a resposta aos quesitos 20, 22 e 23 fazerem menção ao conceito de propriedade e, ao invés, a sentença declarar a aquisição do domínio útil.

10. Como é consabido, apenas factos e não conceitos jurídicos ou matéria de direito podem ser objecto de selecção para a base instrutória e factos assentes.

11. Se bem que o termo propriedade possa ser usado com sentido legal, referindo-se nessa situação ao respectivo direito consagrado no Código Civil no catálogo dos direitos reais, o mesmo tem também um sentido factual, referindo-se ao domínio que alguém tem sobre uma determinada coisa.

12. É com esse sentido óbvio e natural que o termo propriedade (alguém ser dono de determinada coisa) adquire nos artigos 20, 22 e 23 da base instrutória, e, ao

invés, inadmissível, pois tal violaria o artigo 430.º do CPC, seria adoptar a expressão domínio útil na base instrutória pois esta comporta exclusivamente um conceito de direito.

13. Destarte, a decisão de declarar a Autora titular do domínio útil das parcelas de terreno em apreço está em plena consonância com os fundamentos da decisão e que mais não são do que os fundamentos que demonstram a inequívoca posse da Recorrida sobre os imóveis em apreço, com isso devendo improceder o ponto 3.3 das alegações.

14. Doutro passo, ao contrário do que o Recorrente afirma, o Tribunal Colectivo procedeu a uma criteriosa apreciação da prova carreada para os autos não merecendo, por isso, qualquer censura o julgamento sobre a matéria de facto.

(...)

**Pelo expendido, improcede esta parte do recurso interposto pelo 1º Réu.**

\*

Síntese conclusiva:

I – Nos termos do disposto no artigo 599º do CPC, a impugnação de matéria de facto tem de ser feita com a indicação concreta de elementos probatórios disponíveis nos autos, que sejam suficientes para concluir pela erra conclusão do Tribunal recorrido nesta parte da decisão, e não feita em bloco, sob pena de o recurso nesta parte ser rejeitado.

II - As certidões registais não fazem prova plena de que os elementos de identificação do prédio sejam os que realmente lhe correspondem, pelo que a desconformidade entre estes elementos constantes do registo e a realidade pode provar-se por qualquer meio. As certidões de inscrição matricial não acarretam nenhuma presunção na ordem civil, em questões de posse e de propriedade.

III – As rectificações do registo predial devem ser feitas com a observância dos procedimentos fixados pelo Código de Registo Predial,

nomeadamente os fixados nos artigos 114º a 122º do referido diploma legal. Tendo em conta que o processo está em fase de recurso, e, o competente conservador nunca foi chamado para se pronunciar sobre a matéria em discussão, pois está em causa uma matéria especificada, que o legislador manda que seja assegurada a intervenção do profissional (conservador) mediante a apresentação do respectivo parecer, que não existe neste processo, logo falta um pressuposto legalmente exigido para apreciar o pedido formulado pela Autora no sentido de rectificar (*incluindo a eliminação duma descrição*) o registo predial pretendido, razão pela qual é de julgar improcedente o recurso interposto pela Autora.

\*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

\* \* \*

## **V – DECISÃO**

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em** (*para além do já decidido no acórdão anterior, na parte que já se formou caso julgado*):

**1) -Negar provimento aos recursos interpostos pela Autora e pelo 1º Réu** (*na parte impugnatória da matéria de facto e sobre a decisão de mérito*), **confirmando-se a sentença recorrida nos seus preciso termos.**

\*

**2) – Quanto ao demais, mantém-se o decidido pelo Tribunal de 1ª instância e pelo acórdão anterior deste TSI** (*na parte não afectada pela decisão do TUI*).

\*

**Custas nesta instância pelas partes (Recorrentes) na proporção de igualdade para ambas as partes.**

\*

**Registe e Notifique.**

\*

RAEM, 17 de Julho de 2024.

Fong Man Chong

(Juiz Relator)

Ho Wai Neng

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Tong Hio Fong

(Segundo Juiz-Adjunto)