

# A PROPRIEDADE E AS TERRAS NO CONTEXTO DA LEI BÁSICA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU \*

Chan Kuong Seng

*Licenciado em Direito e Docente  
da Faculdade de Direito da Universidade de Macau*

**SUMÁRIO:** 1. Intróito; 2. Delimitação do Tema; 3. “Presunção não ilidível” dos terrenos “vagos” na Região Administrativa Especial de Macau a favor do Estado Chinês; 4. Interpretação do artigo 7º da Lei Básica; 5. Conclusão; 6. Questão das escrituras de papel de seda “Sá chi kai”; 7. Considerações finais.

Ilustres Convidados,  
Distintas Autoridades Académicas,  
Estimados Professores,  
Caros Colegas e Alunos da Faculdade de Direito de Macau,  
Minhas Senhoras e Meus Senhores:

As minhas primeiras palavras são de profundo agradecimento pela honra do convite amável da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, donde fui formado, para participar na presente reflexão sobre “O Processo de Localização do Sistema Jurídico de Macau”, no domínio das “Questões de Direito Privado e afins”, em que se insere o tema que me foi sugerido para abordar nesta breve comunicação: “*A propriedade e as terras no contexto da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau*”.

---

\* O texto corresponde à comunicação apresentada no III Seminário sobre “O Processo de Localização do Sistema Jurídico de Macau – Questões de Direito Privado e afins”, em Macau, no dia 27 de Março de 1998, com a alteração do sublinhado para *bold*.

## I. INTROÍTO

Ora, o falar da propriedade e das terras *no contexto* da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau (doravante apenas designada por Lei Básica), pressupõe necessária e logicamente uma comparação, ainda que breve, entre o “contexto” actual e o “contexto” consagrado na Lei Básica, no domínio da propriedade e das terras.

Como se sabe, o “contexto” do direito da propriedade e das terras é hoje essencial e respectivamente delimitado pelo Livro III do Código Civil vigente, e pelo texto actual da conhecida Lei de Terras (ou seja, a Lei n.º. 6/80/M, de 5 de Julho).

Enquanto a Lei Básica regula estas duas matérias nuclearmente nos seus art.ºs. 6.º. e 7.º., onde se reza que;

- (art.º. 6.º.): *“O direito à propriedade privada é protegido por lei na Região Administrativa Especial de Macau.”;*
- (art.º. 7.º.): *“Os solos e os recursos naturais na Região Administrativa Especial de Macau são propriedade do Estado, salvo os terrenos que sejam reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento de Região Administrativa Especial de Macau. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau é responsável pela sua gestão, uso e desenvolvimento, bem como pelo seu arrendamento ou concessão a pessoas singulares ou colectivas para uso ou desenvolvimento. Os rendimentos daí resultantes ficam exclusivamente à disposição do Governo da Região Administrativa Especial de Macau.”* (destacado nosso.)

Nota-se, aliás, que segundo uma tradução mais literal da correspondente versão chinesa, a tradução da parte sublinhada seria:

*“Os solos e os recursos naturais na Região Administrativa Especial de Macau são propriedade do Estado, salvo os terrenos que **já tenham sido reconhecidos**, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da Região Administrativa e Especial de Macau”.*

## II. DELIMITAÇÃO DO TEMA

Com isto, cabe salientar que não se pretende abordar aqui “a propriedade em geral, nem as terras em geral no contexto da Lei Básica”, mas sim apenas “**a propriedade como direito real de gozo pleno das terras no contexto da Lei**

**Básica**”, visto que, por um lado, assim simplificará o âmbito da presente comunicação, e, por outro, dado o *princípio da continuidade do ordenamento jurídico* consagrado nos art<sup>os</sup>. 8<sup>o</sup>. e 18<sup>o</sup>., 1<sup>o</sup>. parágrafo, da Lei Básica, como um dos princípios basilares e garantes da *autonomia da Região Administrativa Especial de Macau*, no contexto do *princípio-quadro* político e, hoje já juridicizado, de “*Um País, Dois Sistemas*”, só nos interessa indagar aquilo que sairá diferente do ordenamento jurídico actual no domínio da propriedade e das terras de Macau, com a entrada em vigor da Lei Básica, ficando, pois, destituído de grande sentido útil falar da “propriedade em geral” na sentido do Título II do Livro III do Código Civil, ou seja, por exemplo, da propriedade de coisas móveis ou dos direitos reais menores, etc., já que *aquilo que não contrariar o disposto na Lei Básica, será mantido e continuará após 19 de Dezembro de 1999*, conforme o que resulta do disposto na parte final do citado art<sup>o</sup>. 8<sup>o</sup>. da Lei Básica, conjugado com o seu art<sup>o</sup>. 145<sup>o</sup>, 1<sup>o</sup>. parágrafo<sup>1</sup>.

Nestes termos, só nos iremos dedicar à questão da propriedade perfeita das terras no contexto da Lei Básica, já que *a norma insita na 1<sup>a</sup>. parte do citado art<sup>o</sup>. 7<sup>o</sup>. da Lei Básica traz consigo uma grande limitação ao já falado princípio da continuidade do ordenamento jurídico, à luz da qual irá haver como que uma “presunção não ilidível” a favor do Estado Chinês em que se integrará a futura Região Administrativa Especial de Macau, da propriedade dos terrenos de Macau que não sejam reconhecidos como propriedade privada antes de 20 de Dezembro de 1999, ao contrário do que dispõe actual e especialmente nos art<sup>os</sup>. 5<sup>o</sup>. e 7<sup>o</sup>. da Lei de Terras.*

<sup>1</sup> Art<sup>o</sup>. 8<sup>o</sup>. da Lei Básica: “*As leis, os decretos-leis, os regulamentos administrativos e demais actos normativos previamente vigentes em Macau mantêm-se, salvo no que contrariar esta Lei ou no que for sujeito a emendas em conformidade com os procedimentos legais, pelo órgão legislativo ou por outros órgãos competentes da Região Administrativa Especial de Macau.*”

Art<sup>o</sup>. 18<sup>o</sup>., 1<sup>o</sup>. parágrafo, da Lei Básica: “*As leis em vigor na Região Administrativa Especial de Macau são esta Lei e as leis previamente vigentes em Macau, conforme previsto no art<sup>o</sup>. 8<sup>o</sup>. desta Lei, bem como as leis produzidas pelo órgão legislativo da Região Administrativa Especial de Macau.*”

Art<sup>o</sup>. 145<sup>o</sup>., 1<sup>o</sup>. parágrafo, da Lei Básica: “*Ao estabelecer-se a Região Administrativa Especial de Macau, as leis anteriormente vigentes em Macau são adoptadas como leis da Região, salvo no que seja declarado pelo Comité Permanente da Assembleia Popular Nacional como contrário a esta Lei. Se alguma lei for posteriormente descoberta como contrária a esta Lei, pode ser alterada ou deixa de vigorar, em conformidade com as disposições desta Lei e com os procedimentos legais.*”

### III. “PRESUNÇÃO NÃO ILIDÍVEL” DOS TERRENOS “VAGOS” NA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU A FAVOR DO ESTADO CHINÊS ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU A FAVOR DO ESTADO CHINÊS

É que o artº. 1º. da Lei de Terras diz que:

*“Os terrenos de Macau podem distinguir-se em terrenos do domínio público do Território, terrenos do seu domínio privado e terrenos de propriedade privada.”* (destacado nosso.)

E o artº. 7º. da mesma Lei de Terras define que:

*“1. Consideram-se terrenos vagos os que, não tendo entrado definitivamente no regime de propriedade privada ou de domínio público, não tenham ainda sido afectados, a título definitivo, a qualquer finalidade pública ou privada.*

*2. Os terrenos vagos integram-se no domínio privado do Território, podendo vir a ser afectados ao domínio público ou ser concedidos nos termos admitidos por lei.”* (destacado nosso.)

E para ver se há entrada definitiva no regime de propriedade privada, o artº. 5º., nº. 1, da Lei de Terras dispõe que: *“Consideram-se sujeitos ao regime de propriedade privada os terrenos sobre os quais tenha sido constituído definitivamente um direito de propriedade por outrem que não as pessoas colectivas de direito público”* (destacado nosso).

Sendo que, como se sabe, uma das formas de constituição definitiva do direito de propriedade é a usucapião, como forma de aquisição originária da propriedade.

E sendo, por outro lado, certo que o Código Civil estabelece, no seu artº. 1268º., nº. 1, uma presunção da titularidade do direito a favor do seu possuidor:

*“O possuidor goza da presunção da titularidade do direito, excepto se existir, a favor de outrem, presunção fundada em registo anterior ao início da posse.”*

Assim sendo, da conjugação do disposto na 1ª. parte do citado artº. 7º. da Lei Básica com o artº. 1287º. do Código Civil actual, onde se diz que *“A posse do direito de propriedade ou de outros reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação: é o que se chama usucapião”*

(destacado nosso), resultará nitidamente **um autêntico princípio da imprescritibilidade dos terrenos “vagos” de Macau após 19 de Dezembro de 1999, salvo os terrenos que tenham já sido integrados no regime de propriedade privada antes de 20 de Dezembro de 1999.**

Com esta afirmação, o tema da presente comunicação ganha agora a sua segunda “encarnação”, podendo passar a ser puramente o seguinte: **“A imprescritibilidade da propriedade das terras, no contexto da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau”.**

Entretanto, há que esclarecer que comparando com o regime do direito das terras actual, a imprescritibilidade, atrás referida, da propriedade das terras após 19 de Dezembro de 1999, só respeita aos *supostos* “terrenos vagos” da Região Administrativa Especial de Macau, se assim se puderem ainda chamar no futuro, visto que com a entrada em vigor da Lei Básica, decairá, no ordenamento jurídico de Macau, a figura de “terrenos vagos” tal como ela é hoje consagrada especialmente no artº. 7º. da Lei de Terras, pelo facto de **à luz da Lei Básica, os terrenos de Macau só poderem ser classificados ou como pertencentes ao Estado ou como pertencentes às entidades ou pessoas particulares**, e neste último caso, *só e só se* se tratarem de terrenos já reconhecidos como integrados no regime de propriedade privada, antes de 20 de Dezembro de 1999.

Isto apesar de sabermos que, citando as palavras do Prof. Doutor Antunes Varela, no seu trabalho intitulado **“A aquisição de imóveis por usucapião no território de Macau”** (cfr. a bibliografia *infra*), *“uma das peças fundamentais do novo sistema jurídico, aplicável a um Território em que (ao contrário de Angola e Moçambique) se verifica “a quase inexistência de explorações agrícolas”, é a definição dos chamados “terrenos vagos”*”, cuja extensão é definida através de *“duas coordenadas distintas, embora complementares”*: (1ª.) a não entrada definitiva do terreno em regime de propriedade privada ou de domínio público, e (2ª.) a não afectação de facto definitiva do terreno em causa a qualquer finalidade pública ou privada, dois requisitos de exclusão estes referidos no trabalho intitulado **“O domínio público e o domínio privado sobre as terras e as águas do território de Macau”** do mesmo insigne Professor (cfr. a bibliografia *infra*).

#### IV. INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 7º. DA LEI BÁSICA

Assim, pode-se dizer que a chave para o nosso tema residirá precisamente, sem mais nem menos, na interpretação da 1ª. parte do artº. 7º. da Lei Básica.

E à luz da boa hermenêutica, pode-nos surgir uma dúvida metódica na interpretação e aplicação da 1ª. parte deste mesmo artº. 7º..

É que a ressalva feita, neste mesmo artigo, da existência de terrenos no regime de propriedade privada na futura Região Administrativa Especial de Macau, verá a sua eficácia prática condicionada pelo sentido de interpretação a dar à expressão: “(...) *os terrenos que sejam reconhecidos ... antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau*”.

É claro que não se levanta problema de maior relativamente aos terrenos que actualmente já têm a sua titularidade reconhecida como sendo de propriedade privada. Mas, quanto ao demais, o sentido da resolução da dúvida em causa já se reveste de importância.

Assim, para os terrenos em relação aos quais ainda não se acha definitivamente reconhecida a sua propriedade como sendo da privada, urge saber se se ainda pode tratar ou pedir legalmente o seu reconhecimento necessário, até antes do dia 20 de Dezembro de 1999.

No caso afirmativo, dar-se-á satisfação aos respectivos pretendentes particulares em prol da tutela da sua “expectativa legítima”, que ficarão assim imunes de verem que qualquer eventual demora no processo de reconhecimento do seu direito alegado possa vir a comprometer o êxito do mesmo processo.

Contudo, a letra do texto do artº. 7º. da Lei Básica parece não estar a favorecer este entendimento.

É que na letra desta norma se empregou a expressão “*salvo os terrenos que sejam reconhecidos ... antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau*”. Ora, o particípio passado “reconhecido” não parece indiciar que os pedidos de reconhecimento das terras como privadas ainda poderão ser apresentados ou interpostos até antes de 20 de Dezembro de 1999, com o seu tratamento ou resposta a ser dada depois por órgãos competentes da futura Região Administrativa Especial de Macau.

Por outro lado, se se atender à redacção do mesmo preceito na versão chinesa da Lei Básica, não é difícil chegarmos à conclusão de que, o que se pretende dizer no artº. 7º. será o seguinte: “*Os solos e os recursos naturais na Região Administrativa Especial de Macau são propriedade do Estado, salvo os terrenos que já tenham sido reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau*”, tal como se anotou *supra*.

Aliás, embora não seja o presente caso, há juristas chineses, nele se inclui nomeadamente o Sr. Doutor Luo Weijian, que defendem que: como a Assembleia Nacional Popular da República Popular da China aprovou a Lei Básica com base

na respectiva versão chinesa, assim, **apesar de ambas a versão portuguesa e a versão chinesa da Lei Básica serem oficiais, no caso de “*houver diferença no sentido dos termos entre as duas versões, adopta-se o da versão em chinês como critério*”** (cfr. “a resposta à pergunta 5” constante da pág. 3 da obra **Guia da Lei Básica de Macau**, elencada na bibliografia *infra*), embora saibamos que materialmente, a Constituição da República Portuguesa e o Estatuto Orgânico de Macau são as duas principais fontes de direito para a Lei Básica.

Face ao exposto, afigura-se-nos que **os terrenos de Macau, para poderem ser abrangidos na ressalva da 1ª. parte do artº. 7º. da Lei Básica, terão que ver o seu reconhecimento com sendo de propriedade privada efectuado e concluído até antes do dia 20 de Dezembro de 1999.**

E nota-se que se ocorrer qualquer caso em que um direito de propriedade privada sobre um terreno em Macau, já devidamente reconhecido segundo a lei antes de 20 de Dezembro de 1999, só conseguir vir a ser apresentado ao registo predial ou ser registado definitivamente depois dessa mesma data, cremos que dado o carácter declarativo do registo predial, a solução mais justa e razoável, e até legal, será a de considerar também o terreno em causa como ainda integrante do regime de propriedade privada sob a alçada do artº. 7º. da Lei Básica.

## V. CONCLUSÃO

### Concluindo:

É ponto líquido que: o direito de propriedade das terras já devidamente integradas no regime de propriedade privada antes de 20 de Dezembro de 1999 continuará a poder ser objecto de aquisição originária (por exemplo: por usucapião) ou derivada (por exemplo: por compra e venda ou sucessão hereditária, etc.) por pessoas particulares.

Por outro lado, afigura-se-nos que: a Região Administrativa Especial de Macau, depois de 19 de Dezembro de 1999, já não tratará dos trabalhos de reconhecimento do direito de propriedade das terras alegadamente privadas.

Com isso, o elenco de terras consideradas integradas no regime de propriedade privada na futura Região já depende do universo de terras efectivamente reconhecidas como privadas antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau.

Sendo que segundo uma interpretação mais literal e conforme ao texto da versão chinesa da Lei Básica, o momento de referência para esse reconhecimento

deveria ser o momento do seu reconhecimento efectivo até antes de 20 de Dezembro de 1999, e não o momento da propositura da acção de reconhecimento ou da apresentação do pedido de reconhecimento até antes da mesma data.

Por fim, e como uma nota à parte, o mesmo artº. 7º., 2ª. parte, da Lei Básica traça a seguinte diferença: enquanto o Governo da Região Administrativa Especial de Macau é responsável pela **gestão, uso, desenvolvimento, arrendamento ou concessão** das terras do Estado, as pessoas singulares ou colectivas só podem, na qualidade de arrendatárias ou concessionárias das terras do Estado, ter direitos ao **uso** ou **desenvolvimento** das mesmas, o que reforça a ideia da manutenção da titularidade dos terrenos nas mãos do Estado, salvo os terrenos já considerados como da propriedade privada antes de 20 de Dezembro de 1999.

**Quanto à usucapião do domínio útil** a que se refere o artº. 5º., nº. 4 da Lei de Terras, a conclusão será idêntica, ou seja, **se não se conseguir usucapi-lo efectivamente antes de 20 de Dezembro de 1999, jamais se conseguirá a partir desta mesma data, visto que a Lei Básica só fala, no seu artº. 7º., das possibilidades de arrendamento ou de concessão das terras do Estado na Região Administrativa Especial de Macau**, por um lado, e, por outro, aliás, o aforamento ou a enfiteuse como forma de propriedade fraccionada ou dividida irá ser suprimindo ou suprimida com a reforma actualmente em curso do Código Civil vigente em Macau (tal como nos foi informado, hoje de manhã, por um dos responsáveis nesta matéria, Dr. Luís Miguel Urbano, Assessor do Gabinete do Secretário-Adjunto para a Justiça).

## VI. QUESTÃO DE ESCRITURAS DE PAPEL DE SEDA “SÁ CHI KAI”

A presente abordagem estaria de certo modo deficiente se não se fizesse uma referência, ainda que breve, à questão de escrituras de papel de seda “sá chi kai”.

O artº. 200º. da Lei de Terras vigente dispõe que: *“Precedendo proposta de lei do Governador a apresentar em tempo útil, a Assembleia Legislativa definirá o regime jurídico dos terrenos em relação aos quais existam transacções constantes dos documentos usualmente designados por escrituras de papel de seda (“sá chi kai”).”*

O problema de reconhecimento das escrituras “sá chi kai” tem vindo a tornar-se cada vez mais saliente com o início do surto de desenvolvimento das terras nas Ilhas da Taipa e de Coloane.

Como se sabe, “sá chi kai” é romanização portuguesa segundo a pronúncia, no dialecto cantonense, do termo “escrituras de papel de seda”, tendo os

caracteres “sá chi” o significado de “papel de seda”, e a palavra “kai” o sentido de “escritura” ou “escrituras”.

Segundo o jurista chinês Xu Chang, *in* obra **Um País, Dois Sistemas e a Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau**, pág. 333, referida na bibliografia *infra*: as conhecidas “sá chi kai” são “*todo o tipo de documento sobre o direito das terras, lavrado em papel de seda e utilizado pelos habitantes das Ilhas da Taipa e de Coloane para certificar o direito de propriedade das suas terras, antes da ocupação das mesmas Ilhas pelas autoridades de Portugal*”.

E há duas espécies de “sá chi kai”:

— uma, dita de “hong kai” (no sentido de “escrituras vermelhas”), que são escrito oficial emitido pelo então Governo da Província de Cantão da Dinastia Manchu (ou seja, da Dinastia “Qing”) da antiga China;

— e outra, dita de “si kai” (no sentido de “escrituras particulares”), que são escrito ordinário sem reconhecimento oficial mas apenas com o testemunho conferido por pessoas consideradas idóneas (por exemplo, as pessoas ou familiares mais idosos), usado pelos habitantes em causa em transacções das suas terras<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Transcreve-se, em seguida, o conteúdo de duas “si kai” (“escrituras particulares”) de escrituras de papel de seda “sá chi kai”:

### Exemplo 1

“O autor do presente título de confissão de dívida, o sobrinho A, por necessitar urgentemente de dinheiro para fazer face às despesas com a realização do casamento do seu irmão B, no 2º. dia da 9ª. lua do 9º. ano do Reinado “Kuong Soi” (nota do tradutor: este ano corresponde ao ano de 1884, sendo “Kuong Soi” um dos reis da Dinastia Manchu ou Dinastia “Qing” da antiga China), sendo-lhe, entretanto, difícil pedir empréstimo a outrem, e como existe presentemente um lote de terreno deixado por herança do avô, de nome C, com quatro “maos” (nota do tradutor: “mao” é uma das unidades de medida da área usadas na China) de área total e localizado na zona arenosa da Taipa, terreno esse que foi dividido pelo próprio avô, o qual determinou que cada uma das famílias de seus filhos, o primogénito, o segundo, o terceiro e o quarto, deveria ficar com um “mao” de terreno como propriedade, está o autor A, neste momento, de livre vontade e após a discussão tida entre as três partes, ou seja, entre a mãe do A, o A e seus irmãos, disposto a hipotecar a quota parte a que tem direito no terreno em causa a favor de D, de quem é emprestada uma importância de dinheiro expressa em prata, no valor de 36 taéis ao câmbio dos pesos “Si Ma” (nota do tradutor: “Si Ma” é um sistema de padrões de pesagem usado na antiga China), importância essa que é do D, sendo certo que desde que o sobrinho A venha a liquidar essa importância, a quota parte do terreno ora hipotecado ainda fará parte das propriedades do A e de seus descendentes para sempre e que, se, porém, não se conseguir reembolsar a dívida no futuro, o mesmo objecto fará parte das propriedades do D e de seus descendentes para

Como se deduz facilmente, e na esteira da afirmação do mesmo jurista, é actualmente difícil conhecer da autenticidade das escrituras “sá chi kai”, dada a sua “idade muito avançada”, com a agravante de que não está excluída, por completo, a hipótese de determinadas pessoas pouco escrupulosas se terem aproveitado eventualmente da ocasião, para as falsificar ou pretender o reconhecimento do seu alegado direito de propriedade sobre determinadas terras das Ilhas, através das “sá chi kai” falsificadas.

Entretanto, cremos que sem prejuízo do disposto no acima citado artº. 200º. da actual Lei de Terras, a velha questão histórica de escrituras “sá chi kai” será arrumada, o mais tardar e pelo menos, com a entrada em vigor em 20 de Dezembro de 1999 da Lei Básica.

## **VII. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Em jeito de terminar, resta dizer o seguinte: como as terras constituem hoje, aliás tal como o têm vindo a ser desde há muito, um bem precioso de grande valor para a sociedade humana, especialmente para uma sociedade de grande densidade populacional, localizada num território tão exíguo como o de Macau, é inteiramente compreensível que o Estado Chinês não tenha ido mais longe na

---

sempre, sem que o A e a companhia possam alegar em contrário. Assim, por se recear que as palavras não façam fê, o A passa o presente título de confissão de dívida para servir de consto.”

### **Exemplo 2**

“O autor do presente título de confissão de dívida com hipoteca, A, por necessitar de dinheiro para fazer face às despesas familiares, conseguiu contactar, por si próprio, B, que lhe concede um empréstimo no valor de trezentos contra a hipoteca que o autor está disposto a constituir, de livre vontade, sobre um lote de terreno deixado por herança do avô, com um “mao” de área tributável e localizado no lado direito da Taipa, sem poder alegar em contrário. Nestes termos e receando que as palavras não façam fê, passa-se de propósito o presente título de confissão de dívida com hipoteca, o qual se destina à posse do B para servir de consto.

Em tempo:

- É verdade que se conseguiu pedir emprestado o capital de trezentos contra a constituição de hipoteca.
- É verdade que se constituiu hipoteca sobre o terreno localizado no lado direito da Taipa, com um “mao” de área.

No 5º. dia da 8ª. lua do 6º. ano da República da China, ano cíclico “Teng Chi” (segundo o calendário lunar) (Nota do tradutor: ano de 1917).

O autor da confissão de dívida com hipoteca: (ass. do mesmo.)  
A testemunha presencial: (ass. da mesma.)”

matéria da propriedade das terras na Região Administrativa Especial de Macau, em termos de manter também a possibilidade de aquisição por usucapião, por parte das pessoas particulares, dos terrenos “suspostamente vagos” após 19 de Dezembro de 1999.

Creemos que a Potência Chinesa já tenha concedido o que pudesse à população de Macau no domínio das terras, tendo em conta a realidade histórica deste território e a “*maneira de viver macaense*” (expressão do Prof. Doutor Antunes Varela), já que não nos podemos esquecer de que no restante do território da República Popular da China, não há nenhuns terrenos em regime de propriedade privada.

Para constatar isto, basta citar, a título de exemplo, o artº. 2º. da “Lei de Gestão das Terras da República Popular da China” vigente, aprovada em 25 de Junho de 1986 pelo Comité Permanente da Assembleia Nacional Popular, e revista pelo mesmo órgão legiferante em 29 de Dezembro de 1988:

*“A República Popular da China implementa o regime de propriedade colectiva do Socialismo, ou seja, o regime de propriedade pertencente a todo o Povo e o regime de propriedade colectiva pertencente a colectividades laborais.*

*Nenhuma unidade ou pessoa particular pode ocupar, transaccionar ou, por outra forma, alienar ilegalmente as terras.*

*(...)”.*

Preceito este que densifica o correspondente disposto no artº. 6º., 1º. parágrafo, e no artº. 10º. da actual Constituição da República Popular da China.

Nota-se que na matéria das terras, o artº. 7º. da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Hong Kong, homólogo ao artº. 7º. da Lei Básica de Macau, não contém uma ressalva semelhante à excepção feita neste último preceito.

Assim sendo, estamos convictos de que a norma veiculada pela 1ª. parte do artº. 7º. da Lei Básica, por não ter feito tábua rasa total do regime actualmente em vigor na matéria, mas sim protegendo os direitos e interesses legítimos dos proprietários de terras reconhecidas como de propriedade privada antes de 20 de Dezembro de 1999, irá conseguir um ponto de equilíbrio razoável entre o *princípio da continuidade do ordenamento jurídico de Macau* e o *princípio da propriedade colectiva das terras em todo o Território da República Popular da China*, como corolário da ideologia política actualmente seguida pelo Estado Chinês.

O que acabou de dizer-se dá eventualmente razão àqueles que têm vindo a defender que os “Dois Sistemas” de que se fala no Princípio de “Um País, Dois Sistemas” terão que ter sempre por referência última o seu “Um País”.

Eis aqui algumas considerações muito gerais, preliminares e incipientes minhas sobre o tema abordado nesta breve comunicação, necessariamente susceptíveis de reparos e correcção de Vossas Excelências, o que agradeço desde já e penhoradamente.

A todos, muito obrigado pela Vossa Atenção dispensada.

Macau, 27 de Março de 1998.

Chan Kuong Seng

### **BIBLIOGRAFIA**

- *A aquisição de imóveis por usucapião no território de Macau*  
Autor: Prof. Doutor Antunes Varela. (Trabalho publicado na *Revista Jurídica de Macau*, Nº. Especial – *A Questão das Terras em Macau – 1997 – Doutrina*, pág. 435 a 458.)
- *O domínio público e o domínio privado sobre as terras e as águas do território de Macau*  
Autor: Prof. Doutor Antunes Varela. (Trabalho publicado *ibidem*, pág. 459 a 475.)
- *Um País, Dois Sistemas e a Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau*  
Coordenador da redacção: Xiao Weiyun\*. Autores: Xiao Weiyun, Xu Change e Yang Jinghui. Obra editada em 1993 por: Editora da Universidade de Pequim.
- *Guia da Lei Básica de Macau*  
Autor: “Leong Fan”. Editada em Março de 1995 por: Associação das Ciências Económicas de Macau e Associação (Preparatória) de Estudos de Direito de Macau.

---

\* Xiao Weiyun é Professor de Faculdade de Direito da Universidade de Pequim da República Popular da China, e membro da ex-Comissão de Redacção da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau.