

**Processo n.º 52/2018.**

**Recurso jurisdicional em matéria cível.**

Recorrente: A.

Recorrido: B.

**Assunto: Usucapião. Constituto possessório. Inversão do título da posse. Alínea c) do artigo 1163.º e artigo 1164.º do Código Civil de 1966. Alínea d) do artigo 1263.º do Código Civil de 1966 e alínea e) do artigo 1187.º do Código Civil de Macau.**

Data do Acórdão: 31 de Julho de 2018.

Juízes: Viriato Manuel Pinheiro de Lima (Relator), Song Man Lei e Sam Hou Fai.

## SUMÁRIO

**I** – Se o proprietário e possuidor de um imóvel o vende validamente a uma sociedade comercial por quotas, de que é o sócio maioritário e gerente, não obstante continuar a praticar os mesmos actos que consubstanciam o *corpus* da posse, esta transmitiu-se à sociedade por força do constituto possessório, passando aquele a ser um mero detentor.

**II** – Para que o detentor do imóvel mencionado na conclusão anterior volte a ser possuidor é necessário ocorrer a inversão do título da posse.

O Relator,

Viriato Manuel Pinheiro de Lima

**ACORDAM NO TRIBUNAL DE ÚLTIMA INSTÂNCIA DA REGIÃO  
ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU:**

**I – Relatório**

A intentou acção de reivindicação (declarativa com processo comum ordinário) contra **C e ocupantes desconhecidos** das fracções A Quatro e A Cinco, correspondendo actualmente a AA Três e AA Quatro, respectivamente, dos 3.º e 4.º andares do prédio com o [Endereço (1)] e [Endereço (2)], descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º XXXX, a fls. 10 v. do Livro X-XX.

Foi entretanto, chamado a intervir como **réu B**, que contestou e reconveio pedindo a declaração de usucapião do direito de propriedade das fracções.

Por sentença do **Ex.º Presidente do Tribunal Colectivo**, foi a acção julgada improcedente quanto à ré e absolvida do pedido e procedente quanto ao réu, que foi condenado a reconhecer o autor como proprietário das fracções e a restitui-las ao autor. E julgou improcedente a reconvenção, absolvendo o autor do pedido.

Recorreu o **réu B** para o **Tribunal de Segunda Instância** (TSI) que, por Acórdão de 1 de Março de 2018, julgou parcialmente procedente o recurso e:

- A) Alterou a matéria de facto provada (quesitos 5.º, 16.º, 19.º e 25.º);
- B) Julgou improcedente a acção, absolvendo o réu do pedido;
- C) Julgou procedente a reconvenção e, em consequência, declarou o réu B como único proprietário das fracções.

Recorre, agora, para este **Tribunal de Última Instância** (TUI) o autor **A**, suscitando duas questões:

- A alienação das fracções a favor da “D” – facto assente na alínea f) da matéria apurada – teve como consequência jurídica a transferência da posse sobre as fracções para esta sociedade.

- Face a esta conclusão, o interveniente e recorrido B, mero detentor das fracções dos autos, a partir de Abril de 1983, terá utilizado as mesmas ao abrigo de um eventual direito de uso e habitação, eventualmente “acordado” com a sociedade possuidora das fracções, a “D” – que, ele, o B controlaria, logo dispondo das fracções a seu bel-prazer.

- O recorrido B não formulou o pedido de cancelamento dos registos, sucessivamente, primeiro, a favor de E, e último, a favor de A. E, agora, também já não o poderá fazer, devendo entender-se que tal falta conduz à absolvição da instância do pedido reconvenicional, no caso, do ora recorrente.

## **II – Os factos**

### **Estão provados os seguintes factos:**

Pela Apresentação n.º 3 de 19 de Agosto de 1970, inscrição n.º XXXXX, foi registada a aquisição do imóvel aludido em a) a favor de F ou F1, por sucessão hereditária [Alínea c) dos factos assentes].

Em 1979, B constituiu uma sociedade por quotas denominada “Empresa de Construção Civil e Investimento Predial D, Limitada”, da qual era sócio maioritário e gerente-geral, em conformidade com o teor da certidão de matrícula junta a fls. 185 a 204 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido [Alínea d) dos factos assentes].

Pela Apresentação n.º 58 de 13 de Abril de 1983, inscrição n.º XXXXX, foi registada a aquisição do imóvel aludido em a) a favor da “Empresa de Construção Civil e Investimento Predial D, Limitada”, por aquisição [Alínea e) dos factos assentes].

Em Janeiro de 2002, G, sócio da “Empresa de Construção Civil e Investimento Predial D, Limitada”, faleceu [Alínea f) dos factos assentes].

Em Janeiro de 2005 foi registada junto da competente Conservatória uma acta da “Empresa de Construção Civil e Investimento Predial D Limitada”, datada de 29 de Julho de 1998, em conformidade com o teor do documento junto a fls. 164 dos autos que aqui se dá por integralmente reproduzido [Alínea g) dos factos assentes].

Encontram-se inscritas a favor do Autor, pela AP n.º127 de 18.06.2007, inscrição n.º XXXXXXXX, as fracções autónomas «A QUATRO» do terceiro andar (correspondência actual AA TRÊS) e «A CINCO» do quarto andar (correspondência actual AA QUATRO), sitas em Macau, ambas para habitação, com entrada pelo [Endereço (2)], do prédio com o [Endereço (1)] e [Endereço (2)], inscrito na matriz predial da freguesia da Sé, Concelho de Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial n.º XXXX, a fls. 10v, do livro X-XX e, em conformidade com o teor da certidão junta a fls. 7 a 12 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido [Alínea a) dos factos assentes].

A inscrição das fracções em nome do Autor foi feita com base na escritura pública de compra e venda, celebrada em 11 de Junho de 2007, lavrada a fls. 4, do livro XXX do Notário Privado H, em conformidade com o teor da certidão junta a fls. 13 a 15 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido [Alínea b) dos factos assentes].

No local onde foi edificado o prédio onde fazem parte as fracções dos autos existia um imóvel que tinha pertencido aos avós paternos do B (Resposta ao quesito 3.º da base instrutória).

B viveu em Moçambique (Resposta ao quesito 4.º da base instrutória).

Em 1961, B, a mãe e os três irmãos regressaram a Macau e foram viver no imóvel referido na resposta dada ao item 3.º) (Resposta ao quesito 5.º da base instrutória).

O imóvel referido na resposta ao quesito 3.º da base instrutória era velho (Resposta ao quesito 6.º da base instrutória).

B chegou a um acordo com um empreiteiro, nos termos do qual aquele se comprometia a demolir o prédio quase em ruínas e a construir um novo em seu lugar (Resposta ao quesito 9.º da base instrutória).

O referido no item anterior aconteceu em 1974 (Resposta ao quesito 10.º da base instrutória).

Como contrapartida, o prédio seria dividido, ficando a família do B com as fracções do 3.º e 4.º andares e o empreiteiro com as demais (Resposta ao quesito 11.º da base instrutória).

B e a sua mulher I, também conhecida por I1, escolheram as fracções dos autos como a sua casa de morada de família (Resposta ao quesito 12.º da base instrutória).

É nesse local onde, ainda hoje, se encontram todos os seus bens móveis desde mobiliário a artigos de decoração, roupa sua e da sua falecida mulher I (Resposta ao quesito 13.º da base instrutória).

Era nas fracções que o B e seus familiares se reuniam para celebração das ocasiões festivas (Resposta ao quesito 14.º da base instrutória).

B usa as fracções autónomas como verdadeiro dono e com conhecimento de toda a gente, há cerca de 30 anos (Resposta ao quesito 16.º da base instrutória).

A Ré é familiar da falecida mulher de B (Resposta ao quesito 17.º da base instrutória).

Em 2000 quando B se ausentou de Macau para os Estados Unidos da América, incumbiu a ora Ré, de fazer as limpezas, tratar dos pagamentos das despesas de água, electricidade (Resposta ao quesito 19.º da base instrutória).

Também incumbiu a Ré de manter as fracções em bom estado de utilização e conservação fazendo as obras necessárias (Resposta ao quesito 20.º da base instrutória).

Para o efeito entregou-lhe as chaves das fracções e autorizou que a Ré aí continuasse a viver (Resposta ao quesito 21.º da base instrutória).

No dia 27 de Junho de 2008, B autorizou que duas das suas filhas passassem a residir no 4.º andar, do aludido imóvel (Resposta ao quesito 22.º da base instrutória).

G, era sócio da sociedade aludida em d) (Resposta ao quesito 23.º da base instrutória).

G era a pessoa em quem B depositava confiança para o ajudar a cuidar dos negócios, na sua eventual ausência (Resposta ao quesito 25.º da base instrutória).

B usou as fracções como sua casa de morada de família (Resposta ao quesito 26.º da base instrutória).

A acta aludida em g) foi feita numa folha timbrada com a informação pessoal do B (Resposta ao quesito 30.º da base instrutória).

A acta aludida em g) foi levada ao Cartório Privado do J para que este reconhecesse a sua assinatura em 30 de Julho de 1998, o que este fez por confronto com o original do respectivo documento de identificação (Resposta ao quesito 37.º da base instrutória).

### **III – O Direito**

#### **1. Questões a apreciar**

Há que conhecer das questões suscitadas pelo recorrente.

## **2. *Constituto possessório***

O imóvel dos autos pertencia ao pai do réu e a sua aquisição foi registada a seu favor em 1970, sendo já falecido (documentos juntos aos autos).

Em 1961, o réu, a mãe e os três irmãos regressaram a Macau e foram viver no prédio dos autos, que era velho.

Em 1974 o réu chegou a um acordo com um empreiteiro, nos termos do qual este se comprometia a demolir o prédio quase em ruínas e a construir um novo em seu lugar. Como contrapartida, o prédio seria dividido, ficando a família do réu com as fracções do 3.º e 4.º andares e o empreiteiro com as demais (rés-do-chão, 1.º e 2.º andares, segundo consta da descrição predial). Como resulta da certidão de fls. 73, já em 1974 estava registada a constituição da propriedade horizontal do novo prédio.

Porém, em 1979, o réu constituiu uma sociedade comercial por quotas denominada “Empresa de Construção Civil e Investimento Predial D, Limitada”, da qual era sócio maioritário e gerente-geral e em 1983 as duas fracções do prédio foram adquiridas pela mencionada sociedade.

Quer isto dizer que a sociedade não foi constituída para adquirir as duas fracções, já que o réu no artigo 30.º da sua contestação alega que a sociedade desenvolvia actividade

comercial, o que também se poderia inferir tendo em atenção as datas da constituição da sociedade (1979) e a data em que a sociedade adquiriu as duas fracções (1983).

Não está em causa que o prédio pertencesse à família do réu e que este ou a sua família exercesse a posse sobre o mesmo pelo menos desde 1961, quando regressou de Moçambique.

Contudo, as duas fracções dos autos foram vendidas em 8 de Março de 1983 a uma sociedade comercial (fls. 77), de que o réu era o sócio maioritário e gerente. Não foi invocado qualquer vício da vontade nas vendas.

Assim sendo, os actos consubstanciadores de posse que o réu exerceu nas fracções a partir de 1983 têm de considerar-se em nome da sociedade comercial, face ao disposto na alínea c) do artigo 1163.º e do artigo 1164.º do Código Civil de 1966, vigente ao tempo, ou seja, por força do *constituto possessório*.

Na verdade, dispõe a alínea c) do artigo 1163.º do Código Civil de 1966 que a posse se adquire por *constituto possessório*. E estatui o artigo 1164.º do mesmo Código Civil:

Artigo 1164.º  
**(Constituto possessório)**

1. Se o titular do direito real, que está na posse da coisa, transmitir esse direito a outrem, não deixa de considerar-se transferida a posse para o adquirente, ainda que, por qualquer causa, aquele continue a deter a coisa.

2. Se o detentor da coisa, à data do negócio translativo do direito, for um terceiro, não deixa de considerar-se igualmente transferida a posse, ainda que essa detenção haja de continuar.

Ou seja, a partir do momento em que se fez a transmissão das fracções para a sociedade comercial de que o réu era o sócio maioritário, este detinha as fracções, mas a posse passou a ser da sociedade comercial. Isto é, quando o proprietário de um imóvel o vende a outrem, continuando a viver no prédio, de possuidor passou a detentor, ainda que os actos materiais anteriores persistam.

Ora, sem haver posse não pode haver aquisição do direito de propriedade por usucapião (artigo 1212.º do Código Civil de Macau e artigo 1287.º do Código Civil de 1966).

### **3. Inversão do título da posse**

Por outro lado, a partir de 1983, de mero detentor, o réu só poderia passar a possuidor das fracções se tivesse havido *inversão do título da posse*.

A *inversão do título da posse* consiste na substituição de uma posse precária, em nome de outrem, por uma posse em nome próprio<sup>1</sup>.

Como dispunha o artigo 1165.º do Código Civil de 1966, vigente ao tempo<sup>2</sup>:

#### Artigo 1265.º

#### **(Inversão do título da posse)**

A inversão do título da posse pode dar-se por oposição do detentor do direito contra aquele em cujo nome possuía ou por acto de terceiro capaz de transferir a posse.

---

<sup>1</sup> PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Coimbra Editora, volume III, 2.ª edição, reimpressão de 1987, p. 30, em anotação ao artigo 1265.º.

<sup>2</sup> A que corresponde o artigo 1190.º do Código Civil de Macau, com uma redacção um pouco diferente na parte da transferência de terceiro, mas sem modificação substancial do sentido do preceito anterior.

Ora, no caso dos autos, não se provou qualquer acto de oposição do réu contra a sociedade comercial em nome da qual possuía, de modo a adquirir a posse, nos termos da alínea d) do artigo 1263.º do Código Civil de 1966 ou da alínea e) do artigo 1187.º do Código Civil de Macau.

Tanto basta para improceder a reconvenção.

#### **4. Procedência da acção com fundamento em presunção derivada do registo de aquisição das fracções**

Sendo improcedente a reconvenção, subsistem os fundamentos da sentença de 1.<sup>a</sup> instância para a procedência da acção relativamente ao réu, ou seja, com base em registo de aquisição do direito de propriedade das fracções a favor do autor, que faz presumir a existência do direito, nos termos do artigo 7.º do Código do Registo Predial, presunção não ilidida pelos réus. Efectivamente, o réu alega que a transmissão das fracções não foi legítima, mas que não se pôde deslocar a Macau para ser ouvido em inquérito pela Polícia Judiciária, que acabou por ser arquivado. Ainda que isso se tivesse passado como o réu alega, sempre estaria por explicar por que é que o réu não utilizou os meios cíveis para reverter a transmissão das fracções, para o que não necessitava de se deslocar a Macau.

Em conclusão, procede a acção quanto ao réu e improcede a reconvenção.

Está prejudicado conhecimento do 2.º fundamento do recurso.

#### **IV – Decisão**

Face ao expendido, concede-se provimento ao recurso, julga-se procedente a acção quanto ao réu B, nos termos decididos na sentença de 1.ª instância e improcedente a reconvenção, absolvendo-se o autor do pedido.

Custas pelo réu B nas duas instâncias de recurso.

Macau, 31 de Julho de 2018.

Juízes: Viriato Manuel Pinheiro de Lima (Relator) – Song Man Lei – Sam Hou Fai