

**Processo nº 892/2024**

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

**Data do Acórdão:** 19 de Junho de 2025

**ASSUNTO:**

- Posse
- Inversão do título

---

Rui Pereira Ribeiro

**Processo nº 892/2024**

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **19 de Junho de 2025**

Recorrentes: **(A) e (B)**

Recorridos: **(C) ou seus herdeiros incertos**

**Interessados incertos**

**Região Administrativa Especial de Macau**

\*

**ACORDAM OS JUÍZES DO TRIBUNAL DE SEGUNDA  
INSTÂNCIA DA RAEM:**

**I. RELATÓRIO**

(A) e (B), com os demais sinais dos autos,  
vêm instaurar acção declarativa sob a forma de processo  
ordinária contra,

1. (C) ou seus herdeiros incertos ,
2. Interessados incertos e,
3. Região Administrativa Especial de Macau, representados  
pelo Ministério Público,

todos também, com os demais sinais dos autos.

Pedindo os Autores que seja declarado que são titulares do

domínio útil da fracção sita em Macau na Rua..., Edf. ..., 4º andar B, descrito na Conservatória do Registo predial sob o n.º ... a fls. ... do Livro ....

Proferida sentença foi a acção julgada improcedente, absolvendo-se os Réus dos pedidos formulados pelos Autores.

Não se conformando com a sentença vieram os Autores e agora Recorrentes interpor recurso, formulando as seguintes conclusões e pedidos:

- 1) Aqui recorre-se da sentença (doravante sentença recorrida) proferida pelo douto TJB a quo que “julgou improcedente o pedido formulado pelos recorrentes que pretendiam adquirir, por usucapião, o domínio útil da fracção autónoma “B4”, destinada a fins habitacionais, sita em Macau, na Rua..., Edifício ..., 4º andar B (descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ...) (doravante fracção em causa)”.
- 2) Salvo o devido respeito, inconformados com a sentença a quo, os recorrentes interpõem o presente recurso.

Em primeiro lugar, quanto à validade do “contrato de arrendamento”, se alguma vez foi um, celebrado entre os recorrentes e o Sr. LAO, a ver dos recorrentes, o juízo *a quo* aplicou mal os preceitos jurídicos a respeito, pois indicava a fls. 6 e 7 da sentença recorrida o seguinte: «..... *É necessário uma oposição em que o detentor se opõe ao*

*possuidor e rompe a relação de detenção em nome de outrem que os liga para passar a possuir. Não basta ao mero detentor passar a exercer os poderes de facto sobre a coisa, já não em nome de outrem, mas com intenção de adquirir o direito real correspondente (animus possidendi). Tem de se “empretigar” contra o possuidor para marcar solenemente a inversão da posição em que actua sobre a coisa. Tem de se manifestar para que o possuidor possa reagir contra o esbulho da sua posse.... Dispondo o art. 1215.º do CC que “os detentores não podem adquirir para si, por usucapião, o direito nos termos do qual possuem, excepto achando-se invertido o título da posse ...”, há que concluir que improcede a pretensão dos autores, pois que não demonstrara ter invertido o título na base do qual possuíam em nome de outrem.»*

- 3) Pois na sentença recorrida está desconsiderada uma circunstância relevante para julgar bem o caso *sub judice*, mais precisamente, faltou-se a averiguar **se** os recorrentes **celebraram um contrato de arrendamento válido** referente à fracção em causa com o Sr. LAO em 1996.
- 4) O que conta muitíssimo, porque o juízo *a quo* excluiu a presunção de “posse contínua” levantada pelos recorrentes, julgando não verificados os requisitos previstos pelo art.º 1190.º do CC; foi por isso é que se decidiu no sentido contrário à posse pertencente aos recorrentes.

- 5) A aplicação dos requisitos previstos pelo art.º 1190.º do CC pelo juízo *a quo* se fundamentava na “validade” de um contrato de arrendamento.
- 6) Acerca da **validade formal** do contrato de arrendamento aqui em causa, nos termos do art.º 11.º, n.º 2 do CC, ao *suposto* contrato de arrendamento, *se alguma vez foi um*, aplica-se a legislação vigente no momento quando se deram os factos.
- 7) Nos termos do art.º 1029.º do Código Civil então vigente do ano 1966, em conjugação com o art.º 21.º da Lei n.º 12/95/M – Regime do Arrendamento Urbano – que entrou em vigor em 01/01/1996, «*O contrato de arrendamento urbano é celebrado por escrito, com a assinatura do senhorio e do inquilino.*»
- 8) Resulta provado dos factos assentes n.º 3 e n.º 4 que o *suposto* contrato de arrendamento aqui em causa seria sob a forma de acordo verbal. **É de julgar inválido o “acordo verbal de arrendamento”, pois está formalmente viciado pela ilegalidade.**
- 9) O juízo *a quo* descuidou o vício formal do contrato em discussão.
- 10) Para mais, sobre a **validade substancial** do *suposto* contrato de arrendamento, da factualidade assente resulta pacífico que **não competia** ao incógnito Sr. LAO a gestão da fracção em causa, que nem podia legitimamente dá-la de arrendamento a terceiros.
- 11) É por isso mesmo que, assim como demonstram os factos provados n.ºs 6 e n.º 17, os recorrentes deixaram, de uma vez por todas, de

pagar a renda da fracção em causa (quer ao titular registado (C), quer ao Sr. LAO) em Janeiro de 1999.

- 12) Aliás, **por mera hipótese para argumentação**: os recorrentes teriam sucedido ao Sr. LAO como detentores, tendo alugado a fracção, se este lha tivesse “*dado de arrendamento*” enquanto legítimo detentor; e não teriam deixado de ser detentores (ainda que inquilinos relapsos) mesmo tendo deixado de pagar a renda, tal como entende o juízo *a quo*, cfr. sentença recorrida a fls. 6 – do que os recorrentes não podem senão discordar.
- 13) Se os recorrentes pagavam sim durante certo período ao Sr. LAO quantias (não consideráveis como “renda”) pela utilização da fracção em causa, isso deveu-se simplesmente **pelo engano na identidade (ou na competência)** do Sr. LAO.
- 14) O juízo *a quo*, porém, não só deixou não conhecidos os vícios formais e substanciais inerentes ao contrato de arrendamento, *se alguma vez foi um*, como também julgou mal a situação jurídica dos recorrentes, que eram possuidores, em vez de meros detentores como referia a sentença recorrida, **sem qualquer prova** que apoiasse a **presunção** da competência do Sr. LAO para praticar negócios jurídicos em relação à fracção em causa (dar de arrendamento).
- 15) Aliás, refiramo-nos ao acórdão n.º 1006/2019 do TSI de 25/02/2021: «*Não estão explicitamente dispostas as consequências jurídicas do arrendamento do bem imóvel pelo locador ilegítimo. Na opinião do*

*Prof. Dr. Pereira Coelho, aos casos do género aplicam-se por analogia disposições sobre a venda de bens imóveis alheios, julgando o arrendamento inválido. Estamos inclinados a adoptar tal parecer, devendo ser considerado inválido o arrendamento entre o autor e o réu.»*

- 16) **Dado que não se conseguiu apurar a legitimidade do Sr. LAO para arrendar a fracção em causa, há que considerar nunca praticado o seu “arrendamento”, sendo inválido o “acordo de arrendamento verbal” fixado com os recorrentes.**
- 17) Não apurado que os recorrentes eram, com efeito, legítimos inquilinos da fracção em causa, **é absolutamente impossível presumir que os recorrentes fossem detentores que eram possuidores em nome de (C), proprietário registado.**
- 18) A posse dos recorrentes **não corresponde**, portanto, ao caso previsto pelo art.º 1177.º, alínea c) do CC. Os recorrentes não eram possuidores em nome alheio, pelo que lhes é inaplicável o art.º 1190.º do CC ao determinar se adquiriram a posse pela inversão do título da posse.
- 19) Os pressupostos de factos errados conduzem à conclusão errada constante da sentença recorrida, que juridicamente está viciada pela ilegalidade, pois se aplicou mal a lei ao caso concreto.

- 20) A seguir, vamos ver se da matéria de facto provado resultam verificados os requisitos legais da aquisição de direitos sobre bem imóvel por usucapião.
- 21) Conforme o art.º 1175.º do CC, a posse pressupõe necessariamente uma componente objectiva e uma outra subjectiva, ou seja, o “*corpus*” e o “*animus*”. O primeiro refere-se a um facto, i.e., ao acto material praticado em relação ao objecto em causa; enquanto o segundo quer dizer um constituinte psicológico, ou seja, a intenção de actuar na qualidade de titular do direito correspondente à apreensão material.
- 22) Por um lado, segundo os factos provados n.ºs 8 e 9.º que se encontram na sentença recorrida, fls. 3, os recorrentes realizaram obras de remodelação e reparação à fracção autónoma que começaram em Janeiro de 1999; que desde Janeiro de 1999, os recorrentes pagam a contribuição predial e a conta de luz da fracção, para além de outros encargos, não diferendo em nada do proprietário comum. Está provada na sentença recorrida a apreensão material da fracção em causa por parte dos recorrentes, ou seja, estava presente o “*corpus*” da posse.
- 23) Por outro lado, segundo o facto provado n.º 15.º que se encontra na sentença recorrida, fls. 4, a apreensão material tem sido praticada pelos recorrentes na mentalidade de proprietários desde Janeiro de

1999. Assim sendo, já está amplamente provado o “*animus*” da posse da fracção em causa da parte dos recorrentes.

- 24) Verificados os requisitos de “*corpus*” e de “*animus*” da posse, resta ainda preciso verificar se os recorrentes adquiriram a posse, já que ao titular se atribuem os direitos relacionados com a posse só com a “posse” **adquirida**.
- 25) Refira-se à página 82 da obra de co-autoria de Dr. João Gil de Oliveira e de Dr. José Cândido de Pinho, ex-juízes do TSI da RAEM, intitulada CÓDIGO CIVIL DE MACAU ANOTADO E COMENTADO JURISPRUDÊNCIA, LIVRO III Direito das Coisas, VOLUME XIII (Artigos 1175.º a 1312.º) (publicado em 2023): «*Previstos no preceito estão os modos de adquirir a posse; nuns casos, a aquisição é originária (casos da alíneas a) e e)), noutro é derivada (alínea b), c), d)).*»
- 26) No art.º 1187.º do CC estão previstos os modos de adquirir a posse, sendo casos de aquisição originária os previstos nas alíneas a) e e) do art.º 1187.º, a posse adquire-se tanto “pela prática reiterada, com publicidade, dos actos materiais correspondentes ao exercício do direito”, como prevê a alínea a), como “por inversão do título da posse”, como prevê a alínea e) – **sendo os dois casos mutuamente exclusivos e não cumulativos**.
- 27) Salvo melhor opinião, segundo os recorrentes, basta verificado **qualquer um dos modos** previstos nas alíneas a) – e) do art.º 1187.º

do CC para adquirir-se a posse, não necessária a satisfação cumulativa dos requisitos estabelecidos nas alíneas a) e e) do art.º 1187.º.

- 28) Tal como referido atrás, não sendo o Sr. LAO legítimo para arrendar a fracção para os recorrentes, inválido aliás o “*contrato de arrendamento*”, presumível não é que os recorrentes fossem possuidores em nome alheio do proprietário registado (C).
- 29) A posse dos recorrentes não corresponde, com toda a evidência, à simples detenção prevista pela alínea c) do art.º 1177.º do CC.
- 30) **Dado que os recorrentes não eram possuidores da fracção em nome alheio, lhes é inaplicável o art.º 1190.º do CC ao determinar se adquiriram a posse pela inversão do título da posse.**
- 31) No caso em apreço, para além de não conseguir apurar a legitimidade do Sr. LAO legítimo para arrendar a fracção, nem está provado se o proprietário registado (C) estava ao corrente do arrendamento dado pelo Sr. LAO, nem sequer se (C) sabia que os recorrentes estavam acomodados na fracção, muito menos se pode saber donde veio a chave da fracção que o Sr. LAO entregou aos recorrentes.
- 32) **Portanto, era “posse com motivo desconhecido” a dos recorrentes, sendo inválido o suposto contrato de arrendamento, verdadeiramente não se consegue confirmar o tipo do título da posse dos recorrentes em relação à fracção.**

- 33) Tomando como referência o acórdão n.º 985/2010 do TSI, de 19/02/2012: «**Não ficou provado como ou a que título começou a posse do prédio pelos AA., ora recorrentes. Assim sendo, a posse só se poderia ter constituído na sua esfera jurídica através do apossamento, um modo de aquisição originária da posse e que se traduz, na "prática reiterada, com publicidade, dos actos materiais correspondentes ao exercício do direito"**» (negritos e sublinhados dos recorrentes);
- 34) Refira-se, além disso, às páginas 81 e 82 da obra de co-autoria de Dr. João Gil de Oliveira e de Dr. José Cândido de Pinho, ex-juizes do TSI da RAEM, intitulada CÓDIGO CIVIL DE MACAU ANOTADO E COMENTADO JURISPRUDÊNCIA, LIVRO III Direito das Coisas, VOLUME XIII (Artigos 1175.º a 1312.º) (publicado em 2023): «Começamos por chamar a atenção para a circunstância de a actuação (actos materiais) por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real tanto serve para densificar a noção de posse (art. 1175.º), como para designar um modo de aquisição da própria posse (art. 1187, al. a)). Ora, para este segundo normativo até parece que bastará a actuação material para se poder concluir desde logo pela verificação da posse..... Carece também do animus possidendi ..... Esta forma de aquisição da posse designa-se por apossamento ..... Trata-se de uma forma de aquisição originária.»

- 35) Subjazem aos pedidos formulados pelos recorrentes no presente processo “o *animus possidendi*, o domínio material, a reiteração e a publicidade”.
- 36) Segundo os factos provados n.ºs 6 e 7.º que se encontram na sentença recorrida, fls. 3, **tendo chegado ao conhecimento do falecimento do titular registado da fracção em causa, os recorrentes começaram a praticar o domínio efectivo da fracção como se fossem proprietários desde Janeiro de 1999.**
- 37) Os recorrentes deixaram de pagar a renda a quem quer que fosse, o que evidenciava a sua “intenção e vontade de posse”, ou seja, o *animus possidendi* para com a fracção.
- 38) Dos vários factos provados resulta positivo que tem sido ininterrupto o exercício do poder efectivo por parte dos recorrentes em relação à fracção em causa; têm pago, pois, todos os anos e prontamente as taxas prediais, contas de luz, de água e de telefone fixo, despesas de condomínio, taxas várias, a contribuição predial, outros impostos e todos os demais ônus; realizaram-lhe pequenas e grandes obras de remodelação e reparação. (cf. factos provados n.ºs 8 e 9.º que se encontram na sentença recorrida, fls. 3)
- 39) **Justamente, portanto, se considera verificado o requisito “domínio material” da fracção em causa pelos recorrentes.**
- 40) Acerca dos requisitos “reiteração” e “publicidade”, refiramo-nos a um trecho do acórdão n.º 529/2019 do TSI de 02/04/2020, em que se

relatavam as circunstâncias do caso: «Logo desde o nascimento do autor, mora no bem imóvel em causa com os pais e uma irmã mais velha... Dos factos provados não resulta provado o meio por que o pai do autor adquiriu a propriedade. Somente fica provado que desde o nascimento, o autor mora e vive lá com os pais. Está verificado o requisito de “reiteração” tanto pela intenção que transparece dos seus actos como pela duração de tempo.» A tal respeito, o mesmo TSI opina o seguinte: «No que toca à reiteração de acto material, de acordo com a doutrina portuguesa, se a princípio abunda a intenção no acto material para ter-se a certeza de que o agente se propõe a controlar ou administrar a coisa, deixa de ser necessária a repetição do domínio material; em certos casos, basta um único e singular acto; o critério reside no controlo material da coisa; ... o pai do recorrente, aliás, tem sempre tido aqui como moradia da família; o exercício do domínio para com o bem imóvel, que durou por mais de 20 anos, estava testemunhado pela vizinhança. Teria certamente chegado ao conhecimento disso o ex-possuidor, se alguma vez foi um, provavelmente na qualidade de proprietário registado, dada a publicidade do acto. Nesta conformidade, pelo domínio da propriedade, o pai do autor já adquiriu a posse nos termos do art.º 1187.º, alínea a) do CC.» (negritos e sublinhados dos recorrentes);

- 41) Segundo o facto provado n.º 10.º que se encontra na sentença recorrida, fls. 4, é desde Janeiro de 1999 que os recorrentes têm actuado positivamente enquanto proprietários da fracção em causa; intervieram nos assuntos relacionados com a parte em comum do edifício em que fica a fracção.
- 42) **Tem sido, portanto, constante e reiterada a prática do domínio material dos recorrentes em relação à fracção em causa; têm-na, pois, efectivamente controlado. Logo está simultaneamente verificado o requisito “reiteração”.**
- 43) Segundo os factos provados n.ºs 11, 12, 14 e 16 que se encontram na sentença recorrida, fls. 4, os recorrentes têm sempre tido a fracção em causa como moradia da família; a sua vida tem gravitado em torno da propriedade; tanto os amigos como os vizinhos consideram-nos os proprietários; contando a partir de Janeiro de 1999, a residência constante dos recorrentes dentro da fracção já perpez 20 anos.
- 44) Cabe apontar aqui que durante todos esses anos, ninguém se opôs, na qualidade de titular da fracção, à posse dos recorrentes – inclusive o Sr. LAO que deixou de *cobrar* de uma vez por todas em Janeiro de 1999. (cf. facto provado n.º 17 que se encontra na sentença recorrida, fls. 4)
- 45) Os recorrentes ainda moram na fracção em causa com os familiares.

- 46) **É consabido o domínio da fracção da parte dos recorrentes. Os seus actos são indubitavelmente públicos, tendo certamente chegado ao conhecimento disso o titular registado (e o exposuidor).**
- 47) **Com base no acima referido, os recorrentes já adquiriram a posse nos termos do art.º 1187.º, alínea a) do CC, pois logo desde Janeiro de 1999 quando adquiriu o domínio material da fracção, têm-no exercitado pública e reiteradamente na mentalidade de proprietários.**
- 48) Prevê o art.º 1192.º, n.º 2 do CC que: «*a nova posse de outrem conta-se desde o seu início, se foi tomada publicamente.*»
- 49) Tal como referido atrás, os recorrentes **publicamente tomaram posse** da fracção em Janeiro de 1999; a sua posse conta-se, portanto, desde Janeiro de 1999.
- 50) Nos termos do art.º 1212.º do CC: «*A posse do direito de propriedade ou de outros direitos 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.*» E nos termos do art.º 1184.º do CC: «*2. A posse titulada presume-se de boa fé, e a não titulada, de má fé.*»
- 51) Foi publicamente e perante toda a gente que os recorrentes tomaram posse da fracção de boa fé, sem violar direitos alheios.

- 52) Só que foi intitulada a posse tomada pelos recorrentes (pela invalidade do *contrato de arrendamento*); presume-se, portanto, de má fé.
- 53) Nos termos do art.º 1221.º 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.*»
- 54) **É desde Janeiro de 1999 que os recorrentes se vêm os proprietários da fracção em causa. Há mais de 25 anos exercitam publicamente a apreensão material do bem imóvel. Mesmo no caso de *presumida* má fé na posse da parte dos recorrentes, já se deu a usucapião por posse nos termos legais. Os recorrentes, portanto, podem adquirir o domínio útil da fracção.**
- 55) Caso o douto juízo não estiver de acordo, sem prejuízo de quanto acima contestado, os recorrentes sempre discordam do parecer que se lê a fls. 6 da sentença recorrida, de “os recorrentes não terem deduzido oposição em relação ao direito de (C) ou ao dos seus sucessores”.
- 56) O douto tribunal *a quo* entende que os recorrentes, meros detentores, nunca deduziram oposição àquele em nome de quem possuíam ((C)) nem aos respectivos sucessores. Não se achando invertido o título da posse, julgou improcedentes os pedidos dos recorrentes que eram meros detentores, nos termos do art.º 1215.º do CC, “*os detentores*

*não podem adquirir para si, por usucapião, o direito nos termos do qual possuem.”*

- 57) Ou seja, apesar dos 18 factos provados acima citados que se encontram na sentença recorrida a fls. 3 a 5, dos quais resultam claros tais elementos como “o *animus possidendi*, o domínio material reiterado e público e a usucapião concluída” da fracção em causa que se acham verificados no caso dos recorrentes desde Janeiro de 1999, devido à interpretação errada do art.º 1190.º do CC sobre a definição da “dedução de oposição”, o juízo *a quo* julgou não verificados os requisitos da “oposição” mesmo com quanto praticado pelos recorrentes que está relatado nos 18 factos provados atrás referidos.
- 58) Salvo o devido respeito, os recorrentes pensam que a sentença recorrida está viciada de interpretação e aplicação erradas da lei.
- 59) Na realidade, não há uma definição clara da “oposição” no art.º 1190.º do CC.
- 60) A esse respeito, o venerando Prof. Dr. José Viera analisou da maneira:

*«O art. 1265.º não esclarece o que se deve entender por oposição do detentor. Há, pois, que interpretar o preceito.*

*Em primeiro lugar, a oposição pode ser material, jurídica ou revestir as duas formas. O detentor que paga a contribuição autárquica no lugar do possuidor ou que recebe a renda do arrendatário no lugar do daquele pratica actos jurídicos de oposição ao possuidor.*

*Todavia, o detentor que constrói um muro à volta da casa para impedir a entrada do possuidor age materialmente. E uma combinação de actos materiais e jurídicos é decreto possível.*

*Isto mostra que a inversão do título da posse por oposição não tem natureza jurídico-negocial. Não existe nenhum propósito de comunicação de efeitos jurídicos a um destinatário, determinando ou indeterminado. A conduta de oposição não tem forçamente um conteúdo de comunicação. O seu efeito, a constituição da posse, liga-se a um comportamento não declarativo do detentor. Trata-se antes de um acto jurídico.*

*... Em terceiro lugar, o comportamento de oposição deve ser exteriormente reconhecível pelo possuidor quando a oposição não lhe é comunicada e significar, inequivocamente, a afirmação de um direito próprio pelo detentor, diverso naturalmente do até aí exteriorizado por ele ..»*

- 61) O parecer do Prof. Dr. José Viera ensina-nos que a oposição do detentor não se deduz necessária e directamente àquele em nome de quem possui (ao possuidor) por meio notificativo; podendo ser não declarativa a oposição; **basta que** o comportamento de oposição **seja exteriormente reconhecível pelo possuidor**.

Analogamente, o ilustre Prof. Dr. Carvalho Fernandes apontou o seguinte:

*«A inversão do título pode resultar de acto do próprio detentor ou de acto de terceiro, como expressamente se diz no art.º 1265.º.*

*No primeiro caso, o detentor, continuando, porventura, a praticar sobre a coisa actos análogos aos que já vinha praticando, passa, porém, a fazê-lo como se fosse o verdadeiro titular do direito a cujo exercício eles correspondem e não como quem actua em nome de outrem. Em regra, porém, haverá uma alteração desse exercício, indiciadora da nova qualidade que reveste a actuação material sobre a coisa.*

*Neste caso, como a inversão exige a oposição do detentor contra aquele em cujo nome possuía, para ter lugar, é necessário que o comportamento exterior do detentor signifique essa alteração do título por que pratica os actos de exercício do direito. Assim acontece se o locatário de um prédio rústico se recusar a pagar da renda e, arrogando-se direito ao prédio, alterar o seu sistema de exploração, cortando, por exemplo, um pinhal nele existente para passar a fazer culturas de sequi, etc..»*

- 62) Tal como o Prof. Dr. Carvalho Fernandes explica, a oposição do detentor exige um comportamento exterior, que provoque a alteração do título por que pratica os actos de exercício do direito, mesmo no caso do locatário. Segundo diz, dá-se a inversão do título da posse **se o locatário se recusar a pagar a renda e, arrogando-se direito ao prédio**, ou alterar o seu sistema de exploração.

63) Aliás, quanto às modalidades da “oposição”, o Prof. Dr. Orlando de Carvalho indicou o seguinte:

*«Ressalvando que oposição do detentor ao possuidor há em qualquer das modalidades da inversão do título de posse, a nomenclatura da lei justifica-se, mesmo, assim, porquanto aqui há apenas a oposição pura e simples. Oposição que pode dar-se aos mais variados propósitos, mas que tem de assumir um carácter inequívoco de arrogação de uma posição real (de um jus in re), ou de uma posição real mais densa do que aquela de que já se vinha usufruindo - o propósito sério de afazer valer e de a exercer conseqüentemente.»*

64) A ver do Prof. Dr. Orlando de Carvalho, até não importam as modalidades da “oposição”. O que conta é que se a oposição reveste um carácter **inequívoco de arrogação de uma posição real**, ou de **uma posição real mais densa do que aquela de que já se vinha usufruindo**.

65) O mui ilustre Prof. Dr. José Gonçalves Marques indicou em termos ainda mais claros que no caso da inversão do título da posse provocada pela oposição espontânea do detentor, a oposição pode ser explícita ou implícita. Passamos a citar:

*«Esta invocação por meios notificativos directos (p. ex., “eu sou o dono”) feita ao interessado, ou feita em condições tais que o interessado é também destinatário (é que pode não ser feita a ele*

*directamente; pode ser feita em público, sabendo que lá está o destinatário), é uma oposição explícita.*

**A oposição também pode ser implícita.**

**Esta não é feita por actos notificativos directos, é feita por actos indirectos, por actos concludentes.**

*E nessa altura não é uma declaração de vontade expressa, mas é uma declaração de vontade tácita.*

*... A lei, em princípio, parece que só conhece a oposição explícita, em que o detentor se arroga, por meios notificativos directos, a sua qualidade usurpatória (CCM, art. 1190.º; CCP, art. 1265.º)*

*Todavia, é preciso admitir ao lado desta oposição explícita, uma oposição implícita em que a pessoa não declara nada, não se arroga qualidade nenhuma, mas pratica actos dos quais resulta inequivocamente que ela se opõe à qualidade do seu possuidor.*

*Vamos, antes de mais, considerar a oposição explícita, que é uma declaração expressa, por meios notificativos directos, dirigida ao interessado, quer seja feita diante dele, quer seja feita em termos dos quais não possa deixar resultar que o interessado podia vir a conhecê-la.*

*Mas para que haja inversão não é necessário que o interessado venha a saber. O que é fundamental é a mudança psicológica. E a declaração só é importante porque revela essa mudança.*

*Se é levada ou não ao conhecimento do interessado, isso interessa apenas para a publicidade da posse, mas não para a inversão.*

*... Mas, repete-se, a possibilidade de o interessado conhecer releva apenas para a publicidade, ou não, da posse. Não releva para a existência ou não existência de oposição, porque a oposição verifica-se logo que, por actos notificativos, se revele a alteração do animus. E, por isso, compreende-se que da oposição explícita possa resultar, todavia, uma posse oculta (quando apesar da “inversão” contida na declaração, o interessado não chega a conhecer a aquisição da posse).*

*Sendo a oposição uma declaração que revela a intenção de uma alteração de “animus”, uma intenção usurpatória, isso, em vez da forma explícita (por meios notificativos directos), pode acontecer de forma implícita, isto é, pode corresponder a uma declaração de vontade tácita.*

*E dá-se oposição implícita, quando esta resulta, não de declarações, mas de actos inequívocos do detentor.*

*Quer dizer, o detentor por actos inequívocos manifesta que se arroga a qualidade de titular do direito real, ou a qualidade de possuidor contrária à posse da pessoa em nome da qual possuía.»*

- 66) O juízo *a quo*, no entanto, interpretou e aplicou mal o art.º 1190.º do CC, como bem se vê, pois julgou improcedente a acção deduzida pelos recorrentes, com base no título da posse não invertido, por

entender que os recorrentes não fizeram oposição “àquele em nome de quem possuíam ((C))” nem aos respectivos sucessores.

- 67) Da factualidade provada resulta que ao longo dos anos **os recorrentes deduziram oposição de forma constante e reiterada “por actos inequívocos capazes de manifesta que se arrogavam a qualidade de titular do direito real”**, cf. os factos provados n.ºs 5 – 13 constantes da sentença recorrida.
- 68) Segue daqui que os actos do recorrente praticados desde Janeiro de 1999 até agora ultrapassam de longe o alcance do *animus detentionis* de meros detentores (possuidores em nome alheio). Manifesto está, sem dúvida, que se arrogam a qualidade de titular do direito real, com *animus possidendi*. Deu-se, para todos os efeitos, a “oposição” por actos materiais.
- 69) A situação dos recorrentes distingue-se nitidamente da do “inquilino inadimplente” que não paga a renda, em que “não se acha invertido o título da posse” – neste segundo caso está excluído o investimento de valor pecuniário na propriedade (por exemplo, o pagamento de impostos e obras de remodelação e reparação).
- 70) Além disso, resulta dos factos provados n.ºs 14 a 18 que a oposição foi deduzida pelos recorrentes publicamente – no sentido mais autêntico da palavra – através de actos materiais que podiam ser conhecidos por todos, incluindo (C) ou seus sucessores.

- 71) Por isso, a sentença recorrida está viciada de interpretação e aplicação erradas dos artigos 1190.º e 1215.º do CC, para além da omissão do conhecimento do vício do contrato de arrendamento, questão aliás teria importado para o bom julgamento do caso. Incorreu nas nulidades previstas no art.º 571.º, n.º 1, alíneas c) e d) do CPC.
- 72) Por fim, é preciso apontar, sem prejuízo do acima formulado, que teria sido objetivamente impossível a “dedução de oposição” a (C) ou ao seu herdeiro que o douto juízo *a quo* exigia aos recorrentes.
- 73) De acordo com o facto provado n.º 5, os recorrentes tomaram conhecimento do falecimento do proprietário (C), sem herdeiro em Macau. Ter-lhes-ia sido, naturalmente, impossível a “dedução de oposição” a (C) ou ao seu herdeiro por meio notificativo.
- 74) Segundo informam os autos fls. 152, 167, 194 a 198 e 201 que mesmo **exaustas as diligências instrutórias**, não se conseguiu saber e confirmar a identidade de (C), nem encontrar o seu paradeiro ou do seu eventual herdeiro, apesar dos pedidos de informação dirigidos aos órgãos governamentais e às sociedades detentoras de exclusivo.
- 75) O tribunal *a quo* exigiu que os recorrentes, que são cidadãos comuns, deduzissem oposição a “(C), em cujo nome eram possuidores” ou ao seu herdeiro, tal sendo absolutamente impossível em termos objectivos.

76) Nesta conformidade, pela interpretação e aplicação errada do art.º 1190.º e do art.º 1215.º do CC, é de revogar a sentença recorrida; verificados os requisitos de usucapião pretendida pelos recorrentes (posse e duração), da factualidade provada resulta assente o *animus possidendi* dos recorrentes para com a fracção em causa, bem como os actos materiais de domínio praticados reiterada e publicamente; nos termos do art.º 630.º, n.º 2 do CPC, é de julgar procedente o recurso, mudando a decisão na senda de os recorrentes terem adquirido o domínio útil da fracção autónoma “B4” por usucapião.

Nestes termos e nos melhores que V. Exas. Doutamente suprirão, deve o recurso de (A) e (B) ser jugado procedente, e por conseguinte:

- 1) que seja revogada a sentença recorrida;
- 2) que se julgue concluída a aquisição da posse por usucapião da fracção autónoma em causa pelos recorrentes e que se os declare, para os devidos efeitos, os únicos e legítimos titulares do domínio útil da "B4", destinada a fins habitacionais, sita em Macau, na Rua..., Edifício ..., 4º andar (descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ...), pois já adquiriram o domínio útil por usucapião;
- 3) que, para tal, se ordene o cancelamento do registo a fls. ... do livro ... e descrito sob o n.º ... junto da Conservatória do Registo Predial de Macau e que se autorize a registar como titulares do domínio útil os recorrentes (A) e (B) na Conservatória.

Notificados os Réus para contra-alegar, estes silenciaram.

Foram colhidos os vistos.

Cumpre, assim, apreciar e decidir.

## **II. FUNDAMENTAÇÃO**

### **a) Factos**

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

1. O edifício do qual faz parte a fracção autónoma “B4”, destinada a fins habitacionais, sita em Macau, na Rua..., Edifício ..., 4º andar B, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ..., foi construído num terreno concedido por aforamento, cujo domínio directo pertence à RAEM.
2. O domínio útil da referida fracção autónoma está registado a favor de (C), que a adquiriu por escritura pública de compra e venda em 28 de Dezembro de 1970, aquisição esta que está registada no livro ... e descrita sob o n.º ....
3. Em meados de 1996, um senhor de apelido Lao (劉), que proclamou ser sobrinho de (C), deu de arrendamento verbalmente a referida

fracção autónoma aos autores e entregou a chave da fracção ao autor (A).

4. Os autores passaram, desde então, a viver nessa fracção e pagavam por mês 1.200,00 dólares de Hong Kong ao senhor Lao a título de renda conforme acordado verbalmente com este.
5. Posteriormente, os Autores tomaram conhecimento pelos vizinhos de que o proprietário (C) já faleceu há muito tempo, e nunca ouviram dizer que este tinha familiares em Macau para herdarem os seus patrimónios, incluindo a referida fracção autónoma.
6. Visto que o proprietário da fracção já faleceu, e que não havia ninguém para a herdar, os Autores começaram a tratar da fracção como se fosse próprio desde Janeiro de 1999 até à data da interposição da presente acção, e deixaram de pagar a renda da fracção (tanto a (C), como ao senhor Lao que proclamou ser sobrinho deste).
7. Durante o período entre Janeiro de 1999 e data da interposição da presente acção, os Autores praticavam actos como se fossem donos ou proprietários da fracção.
8. Em termos mais concretos, durante o período entre Janeiro de 1999 e a data da interposição da presente acção, os Autores realizaram obras de remodelação e reparação à fracção autónoma para a tornarem mais adequada a fins habitacionais, compraram e instalaram mobília e electrodomésticos na fracção autónoma.
9. Desde Janeiro de 1999 até à data da interposição da presente acção, os

Autores pagaram tarifas de água, electricidade, telefone, despesas de condomínio, contribuição predial, impostos e despesas diversas respeitantes à fracção.

10. Desde Janeiro de 1999 até à data da interposição da presente acção, os Autores sempre participavam, na qualidade de proprietários e de forma activa, nos assuntos relativos à gestão da parte comum do edifício do qual faz parte a fracção autónoma.
11. Em Dezembro de 2010, os Autores assinaram, na qualidade de proprietários e conjuntamente com os proprietários das outras fracções, a declaração de consentimento relativo ao requerimento para o apoio financeiro do “Plano Provisório de Apoio Financeiro para Reparação das Instalações Comuns de Edifícios Baixos”.
12. Em Fevereiro de 2012, os Autores presenciaram, também na qualidade de proprietários, na reunião da assembleia geral do condomínio para deliberarem sobre os assuntos dessa assembleia e a afixação de publicidades nas paredes externas do edifício.
13. Além disso, os Autores sempre vivem com a sua filha na fracção autónoma em causa, sendo a mesma o centro de vida da família e o endereço de contacto de todos.
14. Os autores gerem, utilizam e dispõem da fracção autónoma perante toda a gente e da forma que entendem ser melhor como se fossem proprietários da mesma.
15. Os autores estão convictos de que são proprietários da fracção

autónoma, e sempre gerem utilizam e dispõem da fracção na mentalidade de proprietários desde Janeiro de 1999 até à data da interposição da presente acção.

16. Os vizinhos também reconhecem que os Autores são donos da fracção autónoma em causa.
17. A qualidade dos Autores enquanto donos da fracção autónoma em causa nunca foi contestada ou reclamada.
18. Os autores não aplicaram força nem ameaçaram aplicar força na obtenção da fracção em causa.

## **b) Do Direito**

Em síntese na decisão recorrida conclui-se pela improcedência da acção considerando que tendo os Autores começado a usufruir da fracção autónoma objecto destes autos com base num contrato de arrendamento, faltaria a demonstração da inversão do título para que posteriormente tivessem passado a actuar como possuidores e com base nessa posse, poderem adquirir por usucapião o imóvel em causa.

De relevante nas suas alegações podemos sintetizar dois fundamentos: Primeiro a invalidade do contrato de arrendamento de onde resultaria a aquisição da posse por apossamento; Segundo estar demonstrado no facto nº 6 da

factualidade indicada na sentença a demonstração da inversão do título.

Vejam os então.

No que concerne a tudo a quanto se alega quanto à validade substancial do contrato de arrendamento celebrado com os Autores e com base no qual estes começaram a possuir o fundamento invocado é manifestamente improcedente.

Sendo a posse uma situação jurídica, o que releva para a sua aquisição é o modo através do qual tal – a aquisição – acontece, a saber, apossamento, tradição material da coisa, constituto possessório, traditio brevi mano, inversão do título da posse (als. a) a e) do artº 1187º do C.Civ), sendo o apossamento e a inversão do título aquisição originária e as demais derivadas.

Como também resulta do estudo da qualificação da posse titulada ou não titulada, a aquisição da posse não depende da validade do direito de quem a transmite.

No caso em apreço segundo alegam os Autores e foi dado como provado quem terá dado em arrendamento a fracção aos Autores não se arrogou direito algum à fracção, mas apenas actuar em nome e em representação do dono e possuidor daquela.

Logo, nunca esta pessoa que se arrogou actuar em representação do dono e possuidor da fracção poderia transmitir posse alguma.

Por sua vez os Autores nesse momento não se apossaram da fracção autónoma em causa, recebendo-a antes como tendo-lhes sido cedido o gozo temporário da mesma mediante o pagamento de uma renda, o que se traduz num contrato de locação – artº 969º do C.Civ. - e que se diz de arrendamento quando referente a imóveis - artº 970º do mesmo diploma legal -.

Assim sendo, independentemente da validade dos poderes de quem deu a fracção autónoma em arrendamento e da validade substancial do contrato de arrendamento os Autores receberam apenas o direito ao gozo temporário da coisa – a fracção autónoma – mediante o pagamento de uma renda, o que se traduz em mera detenção.

Destarte, tal como os Autores configuram a acção, nesse momento não foi transmitida aos Autores a posse da coisa nem estes se apossaram da coisa, sendo o seu “*animus*” de mero detentor ou possuidor precário.

Pelo que, sem necessidade de outras considerações, são improcedentes as conclusões de recurso 2 a 35 em que se sustenta o contrário com base num contrato de arrendamento que se alega seria inválido.

Outra questão é a alegada demonstração da inversão do título.

A aquisição da posse por inversão do título como já referimos vem prevista na al. e) do artº 1187º e densificado o conceito no artº 1190º ambos do C.Civ..

A inversão do título da posse só acontece quando alguém – o detentor – que já exerce poderes de facto sobre a coisa mas “com simples *animus detinendi* (detentor ou possuidor precário) converte a sua detenção em verdadeira posse, passando a agir com *animus possidendi* ou verdadeiro *animus*”.<sup>1</sup>

Nos termos do artº 1190º do C.Civ. a inversão do título da posse pode dar-se por oposição do detentor contra aquele em cujo nome possuía ou por acto de terceiro.

No caso em apreço apenas nos interessa a inversão do título por oposição do detentor contra aquele em cujo nome possuía.

Sobre esta matéria veja-se Orlando de Carvalho na obra indicada a pág. 300 a 303:

«1. *Oposição do detentor ao possuidor*

Ressalvando que oposição do detentor ao possuidor há em qualquer das modalidades da inversão do título de posse, a nomenclatura da lei justifica-se, mesmo, assim, porquanto aqui há apenas a oposição pura e simples. Oposição

---

<sup>1</sup> Orlando de Carvalho, Direito das Coisas, Coimbra Editora, 2012, pág. 298.

que pode dar-se aos mais variados propósitos, mas que tem de assumir um carácter inequívoco de arrogação de uma posição real (de um *jus in re*), ou de uma posição real mais densa do que aquela de que já se vinha usufruindo — o propósito sério de a fazer valer e de a exercer conseqüentemente. Não que haja de aguardar-se um comportamento futuro conforme, pois trata-se de uma aquisição instantânea. O que se acentua é que tem de ser uma oposição séria (não um acto lúdico) e traduzindo um propósito inequívoco de se fazer valer.

Essa oposição pode ser explícita ou implícita — distinção que a doutrina tradicional não efectua, mas que decorre de toda a teoria da declaração de vontade (e não se esqueça que a oposição é, no fundo, um acto declarativo).

*a) Oposição explícita*

É uma oposição formal, por meios notificativos directos e levada ao conhecimento do possuidor. Em regra, acompanhará actos que confirmam a sua seriedade, o propósito de se traduzir na prática efectiva da utilização ou disposição empírica da coisa, mas actos que não têm outra essencialidade além dessa: de serem índice ou confirmação da seriedade do propósito. A declaração é que é importante, e só ela, até porque na sua ausência os actos complementares seriam equívocos. É o caso do arrendatário que não permite o exame da coisa locada ou se recusa ao pagamento da renda, como o do mandatário, depositário ou comodatário que não devolve a coisa, extinta a relação, etc. Sem a declaração de oposição esses actos poderiam constituir actos de mero incumprimento. A declaração é que os qualifica, embora eles traduzam a seriedade do propósito contraditório.

A declaração tem de ser levada ao conhecimento do possuidor (ainda que com funcionamento da teoria da recepção), e não apenas para que a posse do inversor seja pública, mas para que a própria inversão se verifique e, por conseguinte, se adquira a posse. O que resulta da ideia de comportamento declarativo ou notificativo - *notum facere*: levar a alguém o conhecimento de alguma coisa. Só que a notificação não tem que ser individualizada e muito menos presencial. Pode, nomeadamente, ser feita através de uma circular que se remete a um círculo mais ou menos alargado de pessoas, incluso o possuidor ou o seu representante. Também não tem de exigir-se, contra o que diziam os antigos, que a *contradictio* (oposição) não seja repelida pelo possuidor. Claro que se a oposição for repelida eficazmente, a posse adquirida por inversão vem a perder-se, sendo o titular da posse usurpada restituído a ela. Mas os efeitos da aquisição originária de posse, designadamente para a contagem do ano da al. *d*) do n.º 1 do art. 1267.º, bem como do ano do art. 1282.º, não podem deixar de produzir-se imediatamente.

*b) Oposição implícita*

É, dissemos, uma possibilidade que não foi considerada pela doutrina, que, por isso mesmo, nunca conseguiu explicar de modo bastante a seguinte factó: *A*, arrendatário ou usufrutuário do prédio *x*, vende, *proprio nomine*, esse prédio a *B*. Como é que *B* se torna possuidor, se a coisa lhe vier a ser entregue? Por aquisição derivada? Impossível, pois *A* não tinha posse *uti dominus* e não faz oposição explícita ao verdadeiro possuidor, adquirindo-a originariamente. Por aquisição originária? Como, se *B* não era detentor e, portanto, não podia

inverter coisa nenhuma, além de ser visível que *B* não pode possuir mais do que *A* e, por consequência, sem nexos de derivação? O problema resolve-se naturalmente se esta possibilidade for reconhecida.

Há, oposição implícita se através de um acto inequívoco o detentor revelar que se arroga uma posição jurídica real, ou uma posição mais densa do que aquela de que já desfruta. Não há, pois, declaração nenhuma, no sentido de uma declaração por meios notificativos directos. Há, porém, um ou vários factos concludentes e até, ao invés do que se exige na declaração de vontade tácita (em que basta uma conclusão probabilisticamente segura), factos absolutamente concludentes. Esses factos podem ser factos empíricos - *v.g.*, a aposição de marca ou cunho próprio -, como factos jurídicos e factos judiciários. É o caso da alienação da coisa por quem não está legitimado para isso mas se assume como dono dela, ou de quem transige judicialmente sobre a propriedade, ou o usufruto, ou um direito de servidão, em condições idênticas às anteriores. Claro que se houver apenas abuso ou falta de representação, não haverá inversão do título de posse.

Aqui, se o nexo de implicação da *intentio* no facto é decisivo, já não assim o conhecimento directo. Contrariamente à oposição explícita, em que a posse é naturalmente pública (pelo menos para o ex-possuidor), a oposição implícita pode dar origem a uma posse clandestina, com as consequências que se conhecem.

Nestes termos, o dilema de há pouco fica resolvido: no instante em que vende, *A* inverte por oposição implícita o título de posse e, por isso, *B* adquire

derivadamente dele. É a única explicação compatível com os factos e com as necessidades de regime. O ser a posse de A uma posse instantânea não tem nada de absurdo.».

Sobre a mesma matéria veja-se também Luís A. Carvalho Fernandes em Lições de Direitos Reais, 6<sup>a</sup> Ed., Quid Juris Sociedade Editora 2009, pág. 313 e 314:

**«150. Aquisição originária: apossamento e inversão do título da posse**

**I.** O tipo de *aquisição originária* da posse, por excelência, é o *apossamento*, Consiste este, como se vê da al. a) do art.º 1263.º, na apropriação material de uma coisa, mediante a prática, sobre ela, de actos materiais correspondentes ao exercício de certo direito.

Já antes ficou dito que só neste momento aquisitivo o *corpus* assume necessariamente esta feição. E a própria maneira de ser do apossamento a exigir aqui uma *intensidade* particular da actuação material sobre a coisa. Assim, a exigência de a prática de actos materiais ser *reiterada* significa, não só uma certa repetição da actuação material sobre a coisa, mas também, e sobretudo, que tem de ser significativa da intenção de se apoderar dela<sup>2</sup>.

**II.** A *inversão do título* vem prevista na al. d) do art.º 1263.º, complementada pelo regime contido no art.º 1265.º (cfr., ainda, art.ºs 1290.º e 1406.º, n.º 2). Sumariamente, nesta forma de aquisição da posse dá-se a transformação de uma situação de mera detenção em verdadeira posse. Neste sentido. o *título* por que se exerciam certos poderes sobre a coisa muda e daí a

---

<sup>2</sup> Cfr., neste sentido, Oliveira Ascensão, Reais, pág. 81-82.

designação do instituto.

A *inversão do título* pode resultar de acto do próprio detentor ou de acto de terceiro, como expressamente se diz no art.º 1265.º.

No primeiro caso, o detentor, continuando, porventura, a praticar sobre a coisa actos análogos aos que já vinha praticando, passa, porém, a fazê-lo como se fosse o verdadeiro titular do direito a cujo exercício eles correspondem e não como quem actua em nome de outrem. Em regra, porém, haverá uma alteração desse exercício, indiciadora da nova *qualidade* que reveste a actuação material sobre a coisa.

Neste caso, como a inversão exige a *oposição* do detentor contra aquele em cujo nome possuía, para ter lugar, é necessário que o comportamento *exterior* do detentor signifique essa alteração do *título* por que pratica os actos de exercício do direito. Assim acontece se o locatário de um prédio rústico se recusar a pagar da renda e, arrogando-se direito ao prédio, alterar o seu sistema de exploração, cortando, por exemplo, um pinhal nele existente para passar a fazer culturas de sequeiro.

Mas a inversão do título pode também resultar de acto de terceiro, desde que, segundo a parte final do art.º 1265.º, ele seja «*capaz* de transferir a posse».

Para esta figura se autonomizar da aquisição derivada da posse por *tradição*, esse acto, embora *capaz*, em *abstracto*, como categoria jurídica de transferir a posse, não pode em *concreto* ter esse efeito. Especificando o sentido desta afirmação, nesta modalidade de inversão do título da posse a acto de terceiro tem de sofrer de algum vício impeditivo daquele efeito translativo.

Passa-se, pois, aqui algo de semelhante ao já anotado a respeito do justo título, na posse titulada, embora não releve agora a distinção entre vícios formais e substanciais<sup>3</sup>. Assim, há inversão do título da posse, por esta via, quando alguém, sem legitimidade, vende ao detentor, por exemplo ao locatário, o prédio que lhe estava arrendado. A *inversão* produz-se aqui por efeito de um novo título — compra e venda — apto a transferir a posse, embora inválido.».

Característica das formas de aquisição originária da posse – apossamento ou inversão do título – é que a posse passa a ser exercida no próprio interesse do que se “apossa” ou do detentor que inverte o título.<sup>4</sup>

Sobre a inversão do título da posse veja-se também A. Menezes Cordeiro em Direitos Reais, Lex edições Jurídicas, Reprint 1979, pág 462 e seguintes.

Deu-se como provado no ponto 6 da factualidade apurada o seguinte:

*“Visto que o proprietário da fracção já faleceu, e que não havia ninguém para a herdar, os Autores começaram a tratar da fracção como se fosse próprio desde Janeiro de 1999 até à data da interposição da presente acção, e deixaram de pagar a renda da fracção (tanto a (C), como ao senhor Lao que proclamou ser sobrinho deste).”*

---

<sup>3</sup> Anote-se: está em causa adquirir a posse e não saber se a posse adquirida é ou não titulada.

<sup>4</sup> Veja-se Manuel Rodrigues em A Posse Estudo de Direito Civil Português, Almedina Coimbra 1996, pág. 181 e 182.

Deste facto que não é contestado resulta o falecimento<sup>5</sup> do possuidor em nome de quem os Autores inicialmente possuíam por força do contrato de arrendamento (daí se dizerem detentores), pelo que, uma conclusão se impõe retirar de imediato: Não há como comunicar com o possuidor em nome de quem detinham.

Também não há sucessores conhecidos (sem prejuízo do disposto no artº 1990º do C.Civ.).

Deste modo, no caso em apreço da inexistência de pessoa seja ela singular ou colectiva que exerça a posse ficou esta sem titular, isto é, aceitando-se que o anterior titular do domínio útil inscrito no registo predial faleceu sem sucessores a posse não pertence a sujeito algum, sendo certo que até aos dias de hoje também não consta que a RAEM a tenha exercido ou reclamado por ser aquele a quem a sucessão se devolveu (sendo certo que a RAEM contestou e nada disse a respeito).

Logo, no caso em apreço, temos um bem que em determinada altura ficou sem possuidor<sup>6</sup>.

Tal situação leva-nos a ter de admitir que os Autores não tinham a quem opor explicitamente a sua inversão do título uma vez que o cidadão comum na maioria dos casos não têm

---

<sup>5</sup> Note-se que apesar de aceitarmos o facto por assente uma vez que não é impugnado, não podemos deixar de referir que da fundamentação do Tribunal “a quo” não resulta documento algum que demonstre o óbito de (C), pelo que, salvo melhor opinião mais correcto seria ter-se dado por provado algo no sentido de que constou ter falecido e não mais foi encontrado e que não haveria ninguém para a herdar.

<sup>6</sup> Não dizemos “res nullius” porque este bem pertence subjectivamente a uma herança à qual haverá de ser chamada a RAEM – artº 1990º do C.Civ. -.

consciência que as heranças vagas se devolvem ao Estado, neste caso à RAEM.

Assim sendo, perante semelhante factualidade só restaria aos Autores dentro do senso comum a inversão do título de forma implícita.

Da factualidade dada por provada no n° 6 do facto elencado na decisão recorrida resulta que “... os Autores começaram a tratar da fracção como se fosse próprio desde Janeiro de 1999 até à data da interposição da presente acção, e deixaram de pagar a renda da fracção”. Ora ao se dar tal facto como provado dali resulta não só que se deixou de pagar a renda, mas que se deixou de pagar a renda porque na ausência de quem herdasse a fracção entenderam os Autores fazê-la sua.

Dos factos constantes dos n°s 7 a 14 resulta que desde então – desde que souberam do falecimento do anterior possuidor – que os Autores se comportam de forma pública e notória como sendo os donos da fracção, sendo que, do facto constante do n° 11 resulta até se terem comportado como donos da fracção perante a RAEM que perante a factualidade apurada seria o único sucessor possível.

Destarte, perante esta factualidade, e acompanhando a Doutrina citada, somos forçados a concluir que em Janeiro de 1999 os Autores de forma implícita inverteram o título da posse

não só deixando de pagar a renda como também passando a comportar-se relativamente à fracção como donos, como se fosse coisa sua.

Aqui chegados impõe-se concluir que a decisão recorrida enferma de erro de julgamento ao ter concluído no sentido de não ter havido inversão do título.

Cumpre apreciar e decidir.

Nos termos do artº 1491º do Código Civil Português de 1966 tornado extensivo a Macau pela Portaria nº 22869 de 4 de Setembro de 1967 dizia-se «enfiteuse (aforamento) o desmembramento do direito de propriedade em dois domínios, denominados directo e útil».

Com a entrada em vigor do actual Código Civil, nos termos do artº 3º nº 2 al. b) do Decreto-Lei nº 39/99/M subsistiram as disposições relativas à enfiteuse.

Da factualidade dada por assente na decisão recorrida sob os nº 1 e 2 resulta que a fracção autónoma a que se reportam os autos faz parte de um “prazo” – artº 1491º nº 2 do C.Civ. de 1966 – isto é, de um prédio sujeito ao regime enfitêutico ou de aforamento, estando o domínio útil inscrito a favor de particular.

Nos termos do artº 7º da Lei Básica os solos são propriedade do Estado, salvo os terrenos e construções que tenham sido

reconhecidos como propriedade privada antes do estabelecimento da RAEM.

Nos termos dos n.ºs 2 e 4 do art.º 9.º da Lei de Terras (Lei n.º 10/2013 de 2 de Setembro), «2. Mesmo que sejam terrenos concedidos, só pode ser adquirido por usucapião o direito resultante da concessão por arrendamento ou o domínio útil nos casos previstos nos n.º 3 e 4, sem prejuízo do disposto no n.º 5. (...) 4. Tratando-se de concessão onerosa por aforamento antes do estabelecimento da RAEM, só pode ser adquirido por usucapião o domínio útil, inscrito definitivamente a favor de particular no registo predial, quando essa concessão se torne definitiva».

É uniforme a Jurisprudência no sentido de se entender que quando o domínio útil tiver sido reconhecido antes do estabelecimento da RAEM – 20.12.1999 – é passível de ser adquirido por usucapião<sup>7</sup>.

Nos termos do artigo 1175.º do Código Civil de Macau, «a posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real».

Da aquisição da posse pelos Autores já antes tratámos.

Da factualidade apurada resulta que há mais de 20 anos que os Autores usam a fracção autónoma a que se reportam estes autos como sendo coisa sua, o que fazem à vista de toda a gente e sem oposição de quem quer que seja, sendo conhecidos como

---

<sup>7</sup>Veja-se Acórdão do TUI de 05.07.2006 Processo n.º 32/2005.

donos da mesma por aqueles que a conhecem.

Ao proceder relativamente ao imóvel como sendo coisa sua, actuam os Autores com «animus» e «corpus» de possuidor aqui concretizado quer no poder de facto traduzido em ter colocado a coisa sob o seu poder e na possibilidade de o continuar a exercer – corpus – bem como na intenção com que o fazem, agindo como titular do domínio útil – animus-.<sup>8</sup>

Posse essa, que não sendo titulada<sup>9</sup>, uma vez que não foi adquirida nos termos formalmente impostos para a aquisição do domínio útil – artº 1183º do C.Civ. – se presume de má-fé, presunção esta que não foi ilidida, pacífica e pública – artº 1184º, 1185º, 1186º - e foi adquirida nos termos da al. e) do artº 1187º do C.Civ..

Nos termos do artº 1212º e 1221º ambos do C.Civ. a posse não titulada, de má-fé, pacífica e pública do direito de propriedade ou outros direitos reais quando mantida por mais de 20 anos faculta ao possuidor a aquisição do direito correspondente à sua actuação.

Assim sendo, e uma vez que os Autores se mantêm na posse do prédio em causa como se fossem os titulares do domínio útil há mais de 20 anos, verifica-se que adquiriram o respectivo

---

<sup>8</sup> Veja-se José de Oliveira Ascensão, Direito Civil – Reais pág. 86 a 94, Coimbra Editora, 1987.

<sup>9</sup> Tendo a transmissão do direito ao tempo que a Autora adquiriu a posse de seguir a forma de escritura de pública – artº 875º do C.Civ. Português e hoje artº 866º do C.Civ. e artº 94º do Código de Notariado – a falta de escritura pública – por não ter seguido o modo idóneo para adquirir o direito de propriedade – faz com que a posse não seja titulada. Veja-se, entre outras, anotação nº 26 ao artº 1259º em Código Civil Anotado de Abílio Neto, 14ª ed.

direito pelo decurso do prazo, ou seja, por usucapião.

Destarte, impõe-se julgar a acção procedente nos termos em que o pedido foi formulado na p.i. (cf. fls. 143v. traduzida a fls. 282v.), não podendo proceder nem sendo admissíveis os pedidos para além daqueles feitos em sede de recurso.

### **III. DECISÃO**

Termos em que, pelos fundamentos expostos, concedendo-se provimento ao recurso, julga-se a acção procedente porque provada, declarando-se os Autores titulares do domínio útil da fracção autónoma “B4”, destinada a fins habitacionais, sita no 4º andar B, do prédio sito em Macau, na Rua..., Edifício ..., descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ..., construído num terreno concedido por aforamento, cujo domínio directo pertence à RAEM.

Custas a cargo dos Recorrentes apenas em primeira instância nos termos do n.º 1 do art.º 376º do CPC.

Registe e Notifique.

RAEM, 19 de Junho de 2025

Rui Pereira Ribeiro (Relator)

Fong Man Chong (Segundo Juiz-Adjunto)

Seng Ioi Man (Primeiro Juiz-Adjunto)

*Votei vencido quanto à verificação da inversão do título da posse, por, no meu entender, a mera circunstância de os AA. após ouvidos ao quesito referido no Facto 5º - deixaram de pagar rendas, sem fazer mais para contrariar a posse do proprietário (seguer o suposto sobrinho), não é suficientemente concludente para consubstanciar uma tal inversão.*