

Proc. nº 1027/2019

Recurso Jurisdicional em Matéria Cível

Relator: Cândido de Pinho

Data do acórdão: 12 de Dezembro de 2019

Descritores:

- *Usucapião*
- *Acessão da posse*
- *Posse titulada*
- *Presunção de má fé*

SUMÁRIO:

I – Sendo *nulo* o contrato de compra e venda de imóvel por não observância da forma legal, ele não pode considerar-se um “*meio abstractamente idóneo para adquirir o direito*”, de acordo com a fórmula introduzida no art. 1183º, nº1, do Código Civil.

II – Nesse caso, a posse considera-se *não titulada e presume-se de má fé* (art. 1184º, do CC).

III – Sendo ilidível esta presunção, a parte interessada deve, entre os factos elencados na causa de pedir, alegar e provar o convencimento de que a sua posse jamais ofendeu os direitos de ninguém. Não o fazendo, mantém-se a presunção de má fé.

IV – Inexistindo título, nem registo da mera posse, a usucapião só pode dar-se ao fim de 20 anos (art. 1221º, do CC).

V – A *accessão da posse* (art. 1180º, do CC) implica uma série de posses em sucessão (diferente da sucessão hereditária), com as características de *continuidade e homogeneidade*.

VI – Havendo quebra dessa continuidade e homogeneidade, ou verificando-se na cadeia de transmissões alguma nulidade (v.g., por falta de forma solene na translação do direito de propriedade), não se pode dar a *accessão* e, em vez disso, somente é possível a invocação da posse própria e não já a dos antecessores.

Proc. n.º 1027/2019

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I – Relatório

A, casada, residente na Rua XXX, na Taipa, Macau, instaurou no TJB (Proc. n.º CV2-17-0064-CAO) acção declarativa com processo comum sob forma ordinária contra: ---

1. **B**, presumivelmente morto, porque interveio na escritura de compra e venda que se juntou como Documento n.º 4 enquanto **maior** em 1932 (data em que a idade em que se atingia a maioridade era 21 anos) pelo que terá hoje 106 anos, ---

2. **C**, herdeira de **B**, presumivelmente morta, cfr. Doc. 5 apresentado no artigo 8.º, com última morada conhecida no Prédio posteriormente identificado. ---

3. **HERDEIROS INCERTOS DE D**; e ---

4. **E**, solteira, titular do BIR n.º 7279015(7) emitido em 28 de Agosto de 2013 pelos Serviços de Identificação de Macau, residente na Rua do XXX, Taipa, Macau, ---

Pedindo, com fundamento em usucapião, o reconhecimento do seu direito de propriedade sobre prédio que na petição identifica.

*

A sentença julgou a acção improcedente.

*

É contra essa sentença que ora vem interposto pela autora o presente recurso jurisdicional, em cujas alegações, estão formuladas as seguintes **conclusões**:

“1. A ora Recorrente veio no âmbito da acção ordinária onde foi A. pugnar pela aquisição originária por usucapião do prédio urbano sito na Taipa, na Rua Ho Lin Vong n.ºs. 10 e 12, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 6101 a fls. 11 do Livro B24.

2. O Tribunal *a quo* julgou improcedente a acção e decidiu absolver os Réus B e C do pedido formulado pela A., para tal invocando a falta de actos demonstrativos da posse, subsumíveis aos pressupostos do pedido da A. ora Recorrente.

3. A sentença ora recorrida é claramente nula nos termos e para os efeitos do artigo 571º n.º 1 alínea c) do CPC , porquanto os seus fundamentos estão em manifesta oposição com a decisão.

4. Entende a ora Recorrente que a sentença violou, ainda, o disposto nos artigos 1580º e 1581º do Código de Seabra; o artigo 12º do Código Civil Português de 1966 e os artigos 6º, 12º, 1175º, 1178º, 1179º, 1180º, 118P, 1184º, 1185º, 1186º, 1212º, 122P, 124P e 1249º.

5. Pelo que, o entendimento do Tribunal a quo devia ter sido no sentido de que não só a ora Recorrente (alí Autora) tem a posse assim como houve posse dos seus antecessores quer por via do *justo título* quer por via da *entrega* do prédio à A.

6. Não podia o Tribunal *a quo* deixar de admitir a presunção de continuidade da posse por parte de quem a começou.

7. Pelo que, entende a ora Recorrente que tem a posse e houve acessão na posse, somando a sua posse à dos antecessores.

8. Para concluir que se encontra completado o prazo de usucapião tendo deste modo adquirido a propriedade do prédio.

NESTES TERMOS, deve o presente recurso ser julgado procedente, por provado, e, conseqüentemente, ser revogada a douta sentença recorrida, proferindo-se Acórdão que dê provimento ao presente Recurso e que declare ser a ora Recorrente, para todos os efeitos legais, nomeadamente, para efeitos de registo único e pleno, proprietária do prédio urbano sito na Taipa, na Rua Ho Lin Vong n.ºs. 10 e 12, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 6101 a fls. 11 do Livro B24., via aquisição originária por usucapião, ao abrigo do disposto nos artigos 1179º, 1180º, 1183º, 1212º e 122P, todos do CCM.

Decidindo desta forma, farão V.Exas., a devida JUSTIÇA!”

*

Não houve resposta ao recurso.

*

Cumpre decidir.

II – Os Factos

A sentença deu por assente a seguinte factualidade:

“- *A Autora está casada no regime de separação de bens com F.*

- *O prédio urbano sito na Taipa, na Rua Ho Lin Vong, n.ºs 10 e 12, está descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 6101 a fls. 11 do livro B24.*
- *O prédio encontra-se inscrito na matriz predial urbana de Macau com referência matricial n.º 40258 em nome de G e tem o valor matricial de MOP\$1.720,00.*
- *Em 5 de Novembro de 1932, G vendeu o supra identificado prédio a B.*
- *O prédio encontra-se registado em nome B, conforme inscrição n.º 12033, a fls. 171 do livro G11.*
- *Por documento particular datado de 9 de Abril de 1987, C, declarou doar o prédio sito na Taipa, na Rua Ho Lin Vong, n.º 10 do R/C à D.*
- *A D era mãe de H, sogra de I e avó de 4ª Ré.*
- *D faleceu em Macau no passado dia 28 de Setembro de 2003.*
- *Depois da morte de D, a 4ª Ré continuou a viver no prédio onde viveu com D quando esta estava viva.*
- *Por contrato celebrado em 18 de Dezembro de 2007, a 4ª Ré, declarando ser proprietária do prédio, vendeu-o à Autora.*
- *Recebendo a totalidade do preço acordado e entregando as respectivas chaves à Autora.*
- *A Autora, com intenção de ser dona do prédio, passou a ocupá-lo para fins comerciais.*
- *Não obstante ter dois números policiais (10 e 12), o prédio só tem uma entrada.*

- *Na referida entrada (com os números policiais 10 e 12) encontra-se hoje um estabelecimento comercial denominado “Farmácia Chinesa XXX” explorada pela Autora.*
- *Desde 18 de Dezembro de 2007, a Autora tem vindo a comportar-se como verdadeira e única proprietária do prédio.*
- *À vista de todos e sem qualquer oposição.*
- *Com a convicção de ser a sua única, legítima, e plena proprietária.*
- *Actuando sempre com “animus sibi habendi”.*
- *A partir do momento em que a Autora comprou e recebeu as chaves do prédio, passou a ser reconhecida como a dona do mesmo por aqueles que consigo privavam, nomeadamente vizinhos.”*

III – O Direito

1. Invocando uma cadeia sucessiva de actos de posse, por si e pelos seus antecessores, a autora pretendia usucapir a propriedade a seu favor de um determinado prédio urbano.

A sentença, porém, e não obstante reconhecer que estariam demonstrados o *corpus* e o *animus possidendi*, acabou por não reconhecer à autora o direito de propriedade com fundamento na usucapião. Ou seja, partiu do princípio de que a posse da autora era *titulada* (com base na aquisição por contrato a E) e presumivelmente de boa fé, nos termos do art. 1183º e 1184º do C. C. Mas, por não se ter verificado registo do título, nem da mera posse, considerou ser de 15 anos o prazo para usucapir, segundo o

art. 1221º, do CC, prazo ainda não decorrido (só teriam passado 11 anos).

Creemos, em primeiro lugar, que se o contrato de aquisição pela autora do prédio a E foi celebrado por documento meramente particular (docs. 9 e 10, juntos com a p.i.), e não por escritura pública (art. 94º, nº1, do C.N.) então ele sofre de um vício formal que o torna *nulo* (arts. 212º, 287º e 866º, do CC).

E sendo nulo por essa razão, o negócio jurídico celebrado não é um” *meio abstractamente idóneo para adquirir o direito*”, de acordo com a fórmula introduzida no art. 1183º, nº1, do CC¹. Ou seja, a posse tem que ter origem num *facto jurídico, abstractamente idóneo* para provocar a aquisição do direito, que “pode ser inválido substancialmente, *mas não formalmente*” (tb. **Menezes Cordeiro**, *Direitos Reais*, 1979, Reprint, pág. 469).

Em suma, o nº1 do art. 1183º não dispensa a validade formal. Isto é, “A *falta de validade formal impede que se fale de título*” (**Oliveira Ascensão**, *Direitos Reais*, 5ª ed, revista e ampliada, pág. 97; também **Mota Pinto**, *Direitos Reais*, 1971, pág. 199; **Orlando de Carvalho**, *Direito das Coisas*, Coimbra Editora, 2012, pág. 280; na jurisprudência comparada, *Ac. do STJ, de 19/93/1981, in BMJ nº 305, pág. 294; da RC, de 9/10/1984, In CJ, 1984, IV; pág. 46*).

Ora, sendo assim, não havendo título, esta presume-se de má fé (art.

¹ No art. 1259º, nº1 do CC de 1966, em vez daquela expressão, estabelece esta outra “*modo legítimo de adquirir*”.

1184º, nº2). O que significa que, por falta de título e de registo da posse, neste caso, o prazo para a usucapião só ocorre ao fim de 20 anos e não apenas 15, como foi afirmado na sentença (art. 1221º). Afirmamo-lo porque quando o art. 1221º se refere a *falta do registo do título* está igualmente a cobrir os casos em que o título inexistente de todo (**Menezes Cordeiro**, *Direitos Reais*, 1979, Reprint, pág. 473; tb. *Ac. do TSI*, de 12/04/2018, *Proc. nº 1115/2017*; no direito comparado, *Ac. da RC*, de 4/10/1988, in *BMJ nº 380*, pág. 553).

Claro está que esta presunção de má fé, com o apoio literal que deriva do nº2, do citado art. 1184º, é “*iuris tantum*”, ilidível, portanto (art. 343º, nº2, do CC).

Significa isto que, apesar da presunção, deveria a autora alegar e provar que a sua posse, além da demonstração do “*corpus*” e do “*animus*”, e além da prova de que ela sempre foi *pública* e *pacífica* (à vista de todos e sem oposição), *não ofendia o direito de ninguém*. Isto é, para ilidir a referida presunção, deveria ter alegado e provado que sempre esteve convencida de que, com a sua posse, *não lesava direitos alheios* (**P. Lima e A. Varela**, *ob. cit.*, pág. 21).

Acontece que a autora, quiçá por esquecimento, não incluiu entre a factualidade específica da causa de pedir invocada nenhum facto relativo a esta elisão. E, por conseguinte, se nenhum elemento existe que afaste a presunção de má fé que lhe dota a posse sem título, será com estas características (de má fé) que a sua posse se deve presumir.

*

2. A sentença, depois daquela conclusão, refutou a argumentação da autora tendo por base o art. 1180º do CC (*acessão da posse*). Para o fazer, a decisão impugnada afirmou que a autora não pode somar a sua posse às eventuais posses anteriores, em virtude de nada ter sido alegado sobre actos demonstrativos da posse dos antecessores, além de que a autora não logrou demonstrar que B deixou o imóvel por morte a C, nem que D deixou o prédio a E, o que revela uma quebra na cadeia de posses e inviabiliza a acessão.

Sim, é verdade. Não está demonstrado o modo pelo qual o prédio adveio de B para C. Igualmente, não está provado que D doou o prédio a E. Então, estas quebras na continuidade impedem a acessão, porque este instituto, em especial face ao disposto no n.º1, do art. 1180º citado, implica uma série de posses em sucessão (diferente da sucessão hereditária) com as características de *continuidade* e *homogeneidade* (apud. **Pires de Lima e Antunes Varela**, *Código Civil Anotado*, III, 2ªed. revista e actualizada, pág. 14).

Vale a pena salientar, por outro lado, que dentro dessa solução de continuidade², as transmissões [nulas] por falta de forma, em negócios que deveriam respeitá-la, não contam para efeitos de “Prescrição aquisitiva” ou usucapião (*Ac. do STA, de 6/07/1976, Proc. n.º 66256, in BMJ n.º 259, pág. 227*).

² É fórmula recorrente alegar-se a este respeito “por si e seus antecessores”.

Ou, como é dito noutro aresto, “I - A *acessão de posses pressupõe e exige a existência de um vínculo jurídico por via do qual a situação possessória haja sido regularmente transmitida ao que actualmente a invoca. II - Transmitida a posse por mera tradição verbal, acto nulo como modo legítimo de aquisição de propriedade imobiliária, apenas pode ser invocada a exercida pessoalmente e não a posse dos seus antepossuidores*” (Ac. da RP, de 7/01/1976, Proc. n.º 11386, in *BMJ* n.º 256, pág. 170).

Tendo isto presente, chega-se à conclusão que apenas pode ser considerada a posse da autora/recorrente para os efeitos pretendidos, tal como a sentença assinalou.

*

3. Vale isto por dizer que a sentença não padece do vício de nulidade que a recorrente lhe imputa (art. 571.º, n.º1, al. c), do CPC). Com efeito, os factos provados na parte alusiva aos arts. 21.º a 26.º³ da BI apenas dizem respeito ao “animus” e “corpus”, com referência à posse pública e pacífica, mas já não à posse continuada por si e seus antecessores. E, por assim ser, não há a mais leve ponta de contradição entre a fundamentação de facto apurada e a decisão tomada.

A sentença tem pois que manter-se, ainda que com a correcção fundamentativa aludida em III.1.

³ Na sentença, os factos provados vieram descritos sem obediência a uma numeração, talvez para fugir ao lapso na resposta aos artigos da BI de fls. 128 a 130, onde está repetido o quesito 21.º.

IV - Decidindo

Face ao exposto, acordam em negar provimento ao recurso, confirmando a sentença recorrida.

Custas pela recorrente.

T.S.I., 12 de Dezembro de 2019

José Cândido de Pinho

Tong Hio Fong

Lai Kin Hong