

## **Processo n.º 379/2009**

(Recurso Cível)

**Data:** 23/Julho/2009

### **Assuntos:**

- Restituição provisória de posse; oposição
- Posse e esbulho violento; melhor posse; posse de ano e dia
- Tempestividade da providência
- Aquisição da posse; presunção derivada da posse
- Conflito de posses
- Registo; presunção derivada do registo
- Prioridade entre a posse e o registo
- Terceiro adquirente de boa-fé; inoponibilidade da nulidade a terceiro adquirente de boa-fé

### **SUMÁRIO :**

1. Pretendendo pôr em causa a matéria de facto dada como assente, devem os recorrentes respeitar o disposto no artigo art. 599º do CPC.

2. Sendo a posse o instituto que se traduz no poder de fruição sobre uma coisa e se manifesta *quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou outro direito real* - artigo 1175º do CC -,

resulta claro que os requerentes tinham a posse que alegam, pois exerciam os poderes de facto sobre o imóvel em causa convictos de que são seus proprietários, mostrando-se de uma forma clara na factualidade transcrita a expressão do *corpus* e do *animus* que a devem integrar, enquanto puseram um portão num dado estaleiro, ali colocaram um cadeado, mantendo-o fechado, foram os interlocutores em autorizações dadas ao Instituto Cultural, eram reconhecidos pela vizinhança como donos do prédio.

3. Há esbulho violento quando se pratica um acto ou actos pelos quais se priva alguém, total ou parcialmente do uso de uma coisa, podendo ser praticado com ou sem violência, contra as pessoas ou as coisas.

4. Não estando provando qualquer uma das formas de aquisição da posse por parte dos requeridos, resta concluir que o único acto que se encontra provado nos autos que faz com que os requeridos adquiriram a posse, é o esbulho invocado pelos requerentes. Ora, tal acto de início da posse só após um ano faz extinguir a posse dos requerentes, pelo que, até lá, há um mero conflito de posses, cedendo a dos requeridos perante a dos requerentes que é "melhor posse", nos termos do disposto no art. 1203º, nº 2 do C.C.

5. Se os requeridos adquiriram um bem imóvel de terceiro e este detinha o domínio útil registado sobre a coisa, em princípio, presume-se o direito e a posse a favor do titular – art. 7º do CRP e 1501º do CC do CC pré-vigente, ex vi art. 3º, 2, b) do Dec.- Lei Prebular n.º 39/99/M, de 3/Agosto.

E se se comprova que os requeridos adquiriram tal direito, não

afectado por eventual nulidade do negócio e/ou registo do transmitente, a sua posse radicaria aí.

Só que essa presunção deve ceder pela comprovada posse e eventual direito originário de quem prove efectiva posse sobre o prédio.

6. No art. 284º do C. Civil prevê-se uma inoponibilidade da nulidade ou anulação a terceiro de boa-fé (*aquele que desconhecia, sem culpa, o vício do negócio nulo ou anulável* - n.º 4 do art. 284º do CC), adquirente da coisa a título oneroso, se ele registou primeiro do que o registo da acção de nulidade ou anulação e esta foi intentada dentro de um ano posterior à conclusão do negócio inválido.

7. Se se depara com um conflito de presunções, a decorrente da titularidade do registo, a favor dos recorrentes, esbulhantes, e a decorrente da posse, a favor dos recorridos, esbulhados, tal como resulta do art. 1193º do CC, a posse destes tem de prevalecer porque anterior ao registo daqueles.

8. O contrato de compra e venda não cria o domínio, apenas o transmite, não sendo de invocar como facto integrativo da posse.

O Relator,

João A. G. Gil de Oliveira

## **Processo n.º 379/2009**

(Recurso Civil e Laboral)

**Data:** 23/Julho/2009

**Recorrentes:** A (XXX)

B (XXX)

**Recorridos:** C e outros (XXX)

### **ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:**

#### **I – RELATÓRIO**

**A E B**, requeridos numa providência de **restituição provisória de posse** sobre o seguinte prédio

- sito em Macau, outrora com o n.º XXX da Rua XXX, actualmente composto por um terreno, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX, a fls. 40 verso, do livro BXXX, foreiro à Região Administrativa Especial de Macau, conforme inscrição n.º XXX, a fls. 144, do livro F43K e omissa na matriz predial urbana -,

que lhes foi movida por **C e outros**, tendo sido notificados do

despacho de admissão de recurso, inconformados com a decisão que em sede de oposição à providência a manteve, vêm apresentar as suas, dizendo, em síntese:

*A decisão em crise assenta em postulados errados e olvida factos que constituem elementos determinantes à luz do Direito de Macau para que pudesse ser decretada uma restituição provisória da posse.*

*Os motivos que suportam a decisão em crise não se verificam in casu, o que levou a uma decisão contrária ao espírito do próprio julgador, a saber: não resulta dos autos nem da factualidade dada como provada que fosse do conhecimento dos requeridos uma qualquer posse dos requerentes; não se encontra provada nenhuma factualidade determinante para a apreciação da legitimidade activa e passiva, e a fortiori a que determina a caducidade da providência decretada; não foi valorado nem foram retiradas consequências dos actos de aquisição e de registo que titulam o direito dos requeridos;*

*Vieram os requerentes, ora Recorridos, intentar uma providência cautelar de restituição provisória de posse fundada numa verdadeira detenção (posse física). Dos autos, no entanto, e com todo o devido respeito, não poderá resultar a conclusão de que aqueles mesmos Recorridos pudessem publicamente demonstrar a sua posse perante terceiros de um mero terreno em que apenas se coloca um cadeado na vedação.*

*Com a aquisição operada em 08/02/2005, os ora Recorrentes tinham conhecimento perfeito do terreno que haviam comprado e ao qual puderam aceder por intervenção do vendedor. Nada dos autos faz prova de que, em concreto, o cadeado aposto no momento da entrada dos Recorrentes havia sido colocado pelos Recorridos.*

*Tratando-se de mero terreno vago, não cuidaram os Recorridos de legitimar uma qualquer eventual posse por forma a que a mesma pudesse ser cognoscível perante terceiros de boa fé, como é o caso dos Recorrentes. Nomeadamente, nem tão pouco cumpriram, como era seu ónus, o dever de efectuar as respectivas escrituras de habilitação e conseqüente registo de aquisição a seu favor.*

*Os ora Recorrentes não são os adquirentes directos do imóvel, mas antes subadquirentes de boa fé fundados no registo e na posse de **D**, conforme escritura pública lavrada em 08/02/2005, a fls. 70 do Livro 14 do Cartório da Notária Privada **E**, junta com a contestação dos autos principais sob a designação de doc. 1.*

*Nada nos autos, especialmente em matéria de prova apresentada e carreada para os autos, é demonstrativo que o único elemento revelador de posse, a saber, um mero cadeado, havia sido apostado pelos Recorridos.*

*Não se compreende pois como pôde o Douto Tribunal a quo chegar a tal conclusão porquanto a ter havido um qualquer arrombamento que os ora Recorrentes não assumem tivesse sido levado a cabo pelos mesmos.*

*Tratando-se, de um mero terreno desocupado, era incumbência e ónus do seu legítimo proprietário de dar a conhecer a sua posse. Ora, dos autos apenas se prova que só os ora Recorrentes é que cumpriram com esse ónus através da colocação de objectos da sua pretensa, como é o caso do contentor a que os autos se referem.*

*Nos presentes autos está-se a falar de uma entrada pacífica, sem arrombamento nem escalamento efectuada pelos Recorrentes, com permissão do possuidor que, aos olhos dos*

*Recorrentes, demonstrou a sua legitimidade e a detenção.*

*A determinação de qual terá sido o cadeado apostado no local que terá sido modificado e quem o terá substituído é essencial para determinar: a legitimidade activa dos Recorridos; a legitimidade passiva dos Recorrentes; existência de efectivo esbulho violento como requisito essencial para este tipo de providência; o fumus bonus juris na parte em que se trata do único eventual elemento de posse dos Recorridos.*

*Estes mesmos elementos, por si só, são ainda demonstrativos da inexistência de qualquer violência ou mesmo de esbulho.*

*Nos termos do disposto no art. 1207º, nº 1 do Cód. Civil de Macau "A acção de manutenção, bem como as de restituição da posse, caducam, se não forem intentadas dentro do ano subsequente ao facto da turbação ou do esbulho".*

*Nos termos do nº 2 do mesmo preceito "Tendo o esbulho sido praticado com violência ou às ocultas, o prazo de 1 ano só se conta a partir da data em que, em face do esbulhado, cesse a violência ou a posse se torne pública".*

*O Tribunal a quo ficou impossibilitado de apreciar a tempestividade da providência e da sua caducidade, a legitimidade activa dos requeridos e legitimidade passiva dos Recorrentes.*

*Ao requerer uma providência cautelar deveriam os Recorridos alegar e provar os factos constitutivos do seu direito determinantes da sua legitimidade activa, e da tempestividade do requerido. Ao invés, os Recorridos elaboraram um requerimento vago e abstracto nos elementos que sabiam estar em falta, a saber: datas em que eventualmente terão*

*fechado o imóvel em causa, . datas em que na sua perspectiva terá ocorrido uma tomada de posse por terceiro, quem efectivamente terá praticado um qualquer arrombamento.*

*A passividade dos Recorridos durou mais de três anos desde a data do registo do imóvel a favor dos Recorrentes e da entrada na posse desde aquela data.*

*Neste ponto, a decisão recorrida violou o disposto no art. no art. 1207º, nº 1 do Cód. Civil de Macau.*

*Face aos actos de aquisição em causa e que foram provados na audiência subsequente à oposição apresentada pelos requeridos e para apreciação do fumus bonus juris essencial ao decretamento de qualquer providência, não foi valorada a aquisição fundada no registo efectuado por F e o mesmo se diga quanto à valoração das consequências dos actos de aquisição e de registo que titulam o direito dos requeridos.*

*Para além de não ter existido uma qualquer violência como acima se expôs, para apreciação do fumus bonus juris, salvo o devido respeito por opinião contrária, deveria o Douto Tribunal a quo ter retirado as necessárias consequências dos actos de aquisição que legitimam a titularidade do direito de propriedade sobre o terreno por banda, não dos Recorridos, mas antes dos ora Recorrentes.*

*Apesar de terem os Recorridos invocado a nulidade da escritura realizada em 14/01/2005, não podia o tribunal a quo ter deixado também de valorar a posição dos Recorrentes cuja titularidade resulta de uma aquisição efectuada por escritura pública e que se baseou num registo que se encontrava efectuado em nome de F.*

*A aquisição efectuada pelo subadquirente de boa fé, ainda que o registo do alienante*

*possa ser nulo por uma razão qualquer, não fica prejudicada pela nulidade daquele mesmo registo.*

*Nos termos do princípio consagrado no art. 5º, nº 1 do Código de Registo Predial os factos sujeitos a registo produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo.*

*Este princípio da inoponibilidade da nulidade a terceiro de boa fé encontra consagração no art. 284º do Código Civil, nos termos do qual "A declaração de nulidade ou de anulação do negócio jurídico que respeite a bens imóveis, ou móveis sujeitos a registo, não prejudica os direitos adquiridos sobre os mesmos bens, a título oneroso, por terceiro de boa fé, se o registo da aquisição do terceiro for anterior ao registo da acção de nulidade ou anulação...".*

*Trata-se de um desvio ao princípio geral do art. 282º do Código Civil, que se justifica pelo princípio da fé pública resultante do registo.*

*Ainda que venham os Recorridos provar numa qualquer acção que a escritura celebrada em 14/01/2005 padece de um qualquer vício, a aquisição do imóvel por parte dos Recorrentes, em 08/02/2005, é inatacável porquanto se trata de uma aquisição de subadquirente que se baseia na fé pública resultante do registo efectuado pelo adquirente.*

*Este facto jurídico não podia ter escapado ao julgador, pois é determinante para apurar a legitimidade do direito dos subadquirentes.*

*Nesta matéria, a sentença recorrida violou o disposto nos artigos art. 5º, nº 1 do Código de Registo Predial e art. 284º do Código Civil.*

**Nestes termos,**

Pedem a alteração da decisão recorrida em conformidade com o alegado.

**C e OUTROS**, requerentes da restituição provisória de posse que foi concedida e mantida, contra-alegam em sese conclusiva:

*O objecto do recurso interposto pelos Requeridos é, necessariamente, o conjunto das duas decisões proferidas pelo Tribunal a quo: a que ordenou a restituição e a que a manteve, indeferindo a oposição deduzida pelos Recorrentes, por força do disposto no n.º 2 do artigo 333º o CPC.*

*Ao longo das suas alegações, os Recorrentes esquecem que qualquer decisão judicial assenta em factos e não em meras suposições, considerações teóricas ou estados de alma de uma das partes; o direito aplica-se a factos, factos esses que são alegados pelas partes em litígio e que resultam do exame dos meios de prova por si oferecidos.*

*Assim, o exame crítico da decisão recorrida há-de sempre partir desta análise: saber se no caso presente os factos que foram dados como assentes pelo Tribunal a quo justificavam ou não o decretamento e a manutenção da providência,*

*Por outro lado, é bom recordar que os Recorrentes não impugnaram a decisão de facto que foi proferida pelo Tribunal recorrido, revelando assim a sua concordância com todos os pontos concretos da matéria de facto julgados assentes e não assentes pelo*

*Meritíssimo Juiz a quo, como expressamente reconhecem que não constam do processo quaisquer outros meios de prova que impusessem uma decisão diversa da proferida.*

*Os requisitos legais de cujo preenchimento depende o decretamento do procedimento cautelar especificado de restituição provisória de posse encontram-se previstos no artigo 338.º do CPC. São eles: a posse, o esbulho e a violência.*

*Ora, ficou provado que após o falecimento de G sucederam-lhe na posse do PRÉDIO o marido e os seus cinco filhos, os ora Requerentes também Autores nos autos principais, na qualidade de seus únicos herdeiros, que tendo herdado o PRÉDIO, continuaram a exercer sobre o mesmo a posse da sua antecessora - G - permanecendo inalterada a relação possessória anterior.*

*Ficou também provado que, os ora Requerentes continuaram e continuam a usufruir e a praticar sobre o PRÉDIO, todos os actos materiais correspondentes ao respectivo direito de propriedade, com o animus de serem os seus titulares e que vêm agindo sempre, com a exclusão de outrem, com a intenção e a convicção de se tratarem dos seus proprietários, sem violência nem oposição de ninguém, de forma ininterrupta e com a consciência de não estarem a lesar o direito de outrem.*

*Destarte, e conforme se diz no despacho de fls. 21, "atenta a matéria de facto provada resulta claro que os requerentes tinham a posse que alegam, pois exerciam os poderes de facto sobre o imóvel em causa convictos de que são seus proprietários", ou seja têm o corpus e o animus.*

*Por outro lado, os Requerentes provaram que a sua posse é de boa fé, pública e*

*pacífica, não merecendo qualquer crédito as afirmações proferidas pelos Recorrentes nas suas alegações e que, de uma forma, desgarrada tentam pôr em causa o facto de os Recorridos terem sempre exercido a sua posse de modo a poder ser conhecida por todos os interessados.*

*Ademais, é falso e grave aquilo que os Recorrentes afirmam no último parágrafo da 2.ª página das suas alegações, pois bem sabem não ter ficado provado que alguma vez acederam ou puderam aceder ao terreno por “intervenção do vendedor”, o qual conforme ficou igualmente demonstrado jamais teve a posse do imóvel.*

*Acresce que, ao contrário dos Recorridos, os Recorrentes não lograram provar nenhum dos factos que alegaram e que constituiria a sua posse, como bem se refere a fls. 82 verso: "Ficou provado apenas que os requeridos celebraram escritura de compra e venda do prédio, registaram a aquisição, instalaram um contentor no prédio e o requerido declarou dá-lo em comodato".*

*Além da posse, os Recorridos lograram também provar que o PRÉDIO foi objecto de esbulho violento por parte dos Requeridos.*

*Efectivamente, ficou não só provado que, muito recentemente e aquando de uma das deslocações do 1.º Requerente ao PRÉDIO, aquele foi confrontado com a circunstância de a fechadura que, juntamente com os outros Requerentes, instalou no portão deste imóvel ter sido novamente arrombada e substituída por um cadeado, do qual os Requerentes não dispõem da chave.*

*Como também ficou provado que, o PRÉDIO se encontra ocupado por alguém que*

*está a impedir o acesso ao mesmo por parte dos Requerentes, alguém cuja identidade os Requerentes desconhecem mas que estará a agir a mando dos Requeridos e que se encontra a residir no interior do PRÉDIO, mais concretamente no acima aludido contentor metálico, que os Requeridos ali instalaram.*

*Por último, o Tribunal a quo deu ainda como assente que, com a presença e colocação desta pessoa no interior do PRÉDIO pretende-se tão somente coagir os Requerentes a deixarem de exercer, como até aí vinha acontecendo, ou sequer de tentarem exercer esses actos de posse sobre o imóvel a que se vem fazendo alusão e que a presença desta pessoa no PRÉDIO constitui objectivamente uma ameaça aos Requerentes, pois quando procuraram aceder ao PRÉDIO já enfrentaram a sua hostilidade e resistência e inclusive ameaças à sua integridade física.*

*Dúvidas não restam então de que a matéria de facto dada como assente pelo Tribunal a quo a qual, reitera-se não foi impugnada pelos Recorrentes, configura uma situação de esbulho violento que sucede quando o possuidor, in casu os Requerentes, são privados violentamente da posse sobre uma determinada coisa.*

*Com efeito, "há esbulho sempre que alguém foi privado do exercício da retenção ou fruição do objecto possuído, ou da possibilidade de o continuar", ao passo que a violência está bem demonstrada na instalação por parte dos Requeridos de um cadeado no portão do PRÉDIO e na colocação de um guarda no mesmo, tudo para impedir o acesso ao mesmo por parte dos Requerentes.*

*Doutro passo não fazem qualquer sentido as dúvidas suscitadas pelos Recorrentes quanto à legitimidade activa e passiva nestes autos. É que, alegando e provando terem vindo a*

*manter sobre o PRÉDIO uma posse juridicamente relevante e que da mesma foram esbulhados com violência pelos Recorrentes, enunciado diversos factos concretos em que esse esbulho com violência se traduziria, os Recorridos não só asseguraram a legitimidade passiva daqueles, como garantiram a sua legitimidade activa e o mérito do decretamento da presente providência cautelar.*

*Logo, andou bem o Julgador ao afirmar que "também se afigura claro que deles foram desapossados e com violência, pois o acto de desapossamento consistiu num arrombamento, o que não pode deixar de ser considerado violento, sendo que a violência pode ser exercida sobre pessoas ou coisas".*

*O segundo argumento aduzido pelos Recorrentes traduz-se na caducidade que afectaria a providência decretada. Também neste ponto carecem os Recorrentes de qualquer razão.*

*O certo é que, os Requerentes alegaram e provaram que vêm mantendo sobre o imóvel em questão uma posse que, desde a posse da anterior proprietária G, à qual sucederam em 1994, se vem mantendo inalterada e alegaram e provaram também que só muito recentemente deixaram de ter acesso ao PRÉDIO por força do arrombamento e da substituição da anterior fechadura do portão metálico que lhe dá acesso e da colocação no seu interior de um guarda cujo objectivo era precisamente impedir esse acesso. Foi nesse momento e não em qualquer outro momento anterior que se concretizou o esbulho levado a cabo pelos Requeridos, pois foi nesse momento que os Requerentes se viram privados, de forma violenta, da possibilidade de exercerem os actos de posse sobre este imóvel, como até então vinha sucedendo.*

*Acresce a circunstância de os Requeridos não terem demonstrado ter entrado na posse do imóvel objecto dos autos, sendo de rejeitar a peregrina tese de que entraram na posse do imóvel por virtude da respectiva escritura de compra e venda, por outras palavras "nada nos factos provados permite concluir que os requeridos adquiriram a chamada posse de "ano e dia" que extinguiria a posse dos requerentes e faria caducar o direito de defesa da posse, nos termos do disposto nos artigos 1192º, nº 1, al. D) e 1207º, nº 1 do Código Civil", norma esta que a decisão recorrida obviamente não violou.*

*Como se lê na decisão recorrida, "não estando provando qualquer uma das formas de aquisição da posse por parte dos requeridos, de entre as referidas no art. 1192º do Código Civil, resta concluir que o único acto que se encontra provado nos autos que faz com que os requeridos adquiriram a posse, é o esbulho invocado pelos requerentes. Ora, tal acto de início da posse só após um ano faz extinguir a posse dos requerentes, pelo que, até lá, há um mero conflito de posses, cedendo a dos requeridos perante a dos requerentes que é "melhor posse", nos termos do disposto no art. 1203º, nº 2 do C.C., uma vez que os requeridos não demonstraram ter posse titulada, pois não alegaram que a posse existisse na esfera jurídica de quem lhes "transmitiu" a propriedade".*

*Por último, importa afirmar que em sede de restituição provisória de posse o que está em causa é o reconhecimento, em face das provas produzidas, pelo Tribunal de que o requerente da providência tinha a posse de determinado bem e que dela foi esbulhado violentamente e não aferir-se da validade ou invalidade de uma determinada transmissão, nem tão pouco apreciar-se da justeza da aplicação do princípio da inoponibilidade da declaração de nulidade a terceiro de boa fé consagrada no artigo 284.º do Código Civil.*

*Ora, não tendo os Recorrentes logrado provar nenhuma das formas de aquisição da posse legalmente previstas (artigos 1192.º), mais não “resta concluir que o único acta que se encontra provado nos autos que faz com que os requeridos adquiriram a posse, é o esbulho invocado pelos requerentes”.*

Termos em que, deverá ser rejeitado o recurso interposto pelos requeridos/recorrentes dos despachos de fls. 21 e seguintes e 80 e seguintes, proferidos pelo Meritíssimo Juiz *a quo*, mantendo-se a decisão que ordenou a restituição provisória da posse do referido prédio.

Foram colhidos os vistos legais.

## **II – FACTOS e decisões recorridas**

Com pertinência, respiga-se das sentenças proferidas o seguinte:

Relativamente à **Restituição**:

“Estão sumariamente provados os seguintes factos:

1º

O **PRÉDIO** em litígio, identificado no art. 1º do reqtº. Inicial foi inicialmente adquirido por **G** - falecida cônjuge do 1.º Requerente e mãe dos restantes Requerentes - que o comprou como bem próprio através de escritura pública celebrada em 7 de

Novembro de 1964, lavrada a fls. 29 verso do Livro 15-A do Cartório do Notário **H**.

2º

A referida **G** manteve o PRÉDIO na sua posse e titularidade desde a data da respectiva aquisição, até à data da sua morte ocorrida em 30 de Janeiro de 1994.

3º

Com efeito, desde Novembro de 1964 até Janeiro de 1994 que **G** deteve e fruiu o PRÉDIO como sua legítima dona,

4º

Sendo reconhecida como tal pelas pessoas que residiam nas cercanias deste imóvel e também por alguns dos seus amigos e familiares.

5º

Foi, aliás, na convicção de ser a proprietária do PRÉDIO que a falecida **G** foi procedendo, ao longo desses anos, a suas expensas e por sua iniciativa à manutenção da antiga construção que anteriormente existia neste local e que usava como armazém.

6º

Por outro lado, jamais a falecida **G** pagou quaisquer rendas por este imóvel que, aliás, nunca julgou devidas,

7º

Sendo que, até à data do seu falecimento continuou, de forma ininterrupta, a exercer sobre o PRÉDIO uma posse susceptível de, por todos, ser conhecida,

8º

Sem violência nem oposição de ninguém,

9º

E com a consciência de não estar a lesar o direito de outrem.

10º

Após o falecimento de **G** sucederam-lhe na posse do PRÉDIO o seu marido e os seus cinco filhos, os ora Requerentes também Autores nos autos principais que, conforme se comprova pelo doc. n.º 2 junto então com a petição inicial, são os seus únicos herdeiros.

11º

Tendo herdado o **PRÉDIO**, os Requerentes continuaram a exercer sobre o mesmo a posse da sua antecessora - **G** - pelo que permaneceu inalterada a relação possessória anterior.

12º

Efectivamente, os ora Requerentes continuaram e continuam a usufruir e a

praticar sobre o **PRÉDIO**, todos os actos materiais correspondentes ao respectivo direito de propriedade, com o *animus* de serem os seus titulares.

13º

Nessa conformidade, os aqui Requerentes continuam, à semelhança do que já sucedia com a falecida G, a não pagar quaisquer rendas por este imóvel que, como aquela, nunca julgaram devidas.

14º

São os Requerentes quem, desde o falecimento da anterior titular e possuidora do **PRÉDIO**, vêm assegurando a sua limpeza e vedação, isto após a demolição da anterior construção existente no local.

15º

Para tal, os Requerentes, ou alguém a seu mando, deslocam-se periodicamente ao **PRÉDIO** a fim de se assegurarem do seu estado.

16º

Por outro lado, os Requerentes são por todos reconhecidos como os verdadeiros proprietários deste imóvel.

17º

O Instituto Cultural de Macau, enviou ofícios ao 1º requerente, requerendo àquele se dignasse autorizar o acesso e o empréstimo do referido imóvel, por forma a

servir de base de apoio às obras de reparação na *Casa do Mandarin*).

18º

Pedidos a que os Requerentes acederam, permitindo que a referida entidade pública utilizasse o espaço em questão para os fins requeridos.

19º

Além das entidades públicas também todas as outras pessoas que conhecem este imóvel, tais como os respectivos vizinhos e os amigos dos Requerentes, reconhecem-nos' como os únicos e legítimos titulares do PRÉDIO.

20º

Os requerentes vêm agindo sempre, com a exclusão de outrem, com a intenção e a convicção de se tratarem dos seus proprietários.

21º

Sem violência nem oposição de ninguém,

22º

De forma ininterrupta.

23º

E com a consciência de não estarem a lesar o direito de outrem.

24º

Os Requeridos, colocaram no interior do PRÉDIO um contentor metálico, o que fizeram arrombando o portão metálico que dá acesso a este imóvel.

25º

Confrontados com esta situação, os Requerentes de imediato providenciaram pela substituição da fechadura do referido portão, encontrando-se também a providenciar no sentido de dismantelar e retirar do interior deste imóvel o contentor em apreço.

26º

Sucedde que, muito recentemente e aquando de uma das deslocações do 1.º Requerente ao PRÉDIO, aquele foi confrontado com a circunstância de a fechadura que, juntamente com os outros Requerentes, instalou no portão deste imóvel ter sido novamente arrombada e substituída por um cadeado, do qual os Requerentes não dispõem da chave.

27º

Por outro lado, o PRÉDIO encontra-se ocupado por alguém que impede o acesso ao mesmo por parte dos Autores, aqui Requerentes.

28º

Alguém cuja identidade os Requerentes desconhecem mas que estará a agir a

mando do 3.º e 4.ª Requeridos, Réus na acção principal, encontra-se a residir no interior do PRÉDIO, mais concretamente no acima aludido contentor metálico, que os Requeridos ali instalaram.

29º

Esta pessoa, que actua como um verdadeiro guarda, encontra-se permanentemente no local em apreço impedindo, como se disse, o acesso ao mesmo por parte dos Requerentes

30º

E também por parte das entidades públicas, tais como o Instituto Cultural de Macau e o Instituto de Acção Social de Macau, a quem os Requerentes, quando por aqueles solicitados, facultam o acesso ao PRÉDIO.

31º

A presença desta pessoa no interior do PRÉDIO não foi, naturalmente, autorizada pelos Requerentes, como vai totalmente contra e ao arrepio da sua vontade.

32º

Aliás, com a presença e colocação desta pessoa no interior do PRÉDIO pretende-se tão somente coagir os Requerentes a deixarem de exercer, como até aí vinha acontecendo, ou sequer de tentarem exercer esses actos de posse sobre o imóvel a que se vem fazendo alusão.

33º

A presença desta pessoa no PRÉDIO constitui objectivamente uma ameaça aos Requerentes, pois quando procuraram aceder ao PRÉDIO, já enfrentaram a sua hostilidade e resistência e inclusive ameaças à sua integridade física.

34º

Por essa razão, os Requerentes participaram já esta ocorrência às autoridades policiais de Macau, mais concretamente à Polícia de Segurança Pública, tendo a sua queixa/participação sido efectuada junto do Comissariado n.º 1 e registada com o n.º P65262008/C1.

35º

O arrombamento da anterior fechadura, colocada pelos Requerentes e a colocação de um cadeado no portão do PRÉDIO visam impedir e impedem de facto o acesso ao imóvel por parte dos seus legítimos e efectivos possuidores, os ora Requerentes.

36º

O mesmo sucede com a colocação de um *guarda* a residir no PRÉDIO e que actuando a mando dos Requeridos vigia este imóvel em permanência de modo a, reitere-se impedir e obstar o direito que os Requerentes têm de aceder ao mesmo,

37º

E a intimidá-los directamente com o objectivo de os impedir de continuar a possuir o **PRÉDIO** como até aqui vinha sucedendo.

\*

Dispõe o art. 338º do C.P.C que "No caso de esbulho violento, pode o possuidor pedir que seja restituído provisoriamente à sua posse, alegando os factos que constituem a posse, o esbulho e a violência". E o art. 339º do mesmo código dispõe que se se "reconhecer ... que o requerente tinha a posse e foi esbulhado dela violentamente", ordenar-se-á a restituição.

São assim pressupostos de procedência da providência requerida a posse de requerente, o esbulho e a violência do requerido.

O desapossamento violento não é admissível razão porque o anterior possuidor deve ser restituído à sua posse enquanto não se apura quem tem melhor posse, isto é, provisoriamente.

Vejamos se no caso presente se provaram ao pressupostos necessários à procedência da providência em apreço.

A posse é o exercício de poderes de facto sobre uma coisa com a convicção de se estar a exercer um direito real sobre essa mesma coisa – art. 1175º do Cód. Civil.

Ora, no caso em apreço, atenta a matéria de facto provada, resulta claro que os requerentes tinham a posse que alegam, pois exerciam poderes de facto sobre o imóvel em causa convictos de que são seus proprietários.

E também se afigura claro que deles foram desapossados e com violência, pois o acto de desapossamento consistiu num arrombamento, o que não pode deixar de ser considerado violento, sendo que a violência pode ser exercida sobre pessoas ou sobre coisas.

Conclui-se, pois, que deve proceder a presente providência cautelar, uma vez que se mostram verificados todos os necessários pressupostos.

\*

Pelo exposto, decide-se ordenar a restituição provisória da posse sobre o imóvel identificado no requerimento inicial aos requerentes.

(...)"

Em relação à **Oposição**:

“(...)

Além dos declarados provados pela decisão de fls. 21 versa, estão sumariamente provados os seguintes factos:

1º

Por escritura pública lavrada em 08/02/2005, a fls. 70 do Livro 14 do Cartório da Notária Privada **E, I**, 2º Réu na acção principal, na qualidade de titular do Prédio aqui em discussão, declarou vender aos ora Requeridos, que por sua vez declararam comprar o dito imóvel, pelo preço de HKD\$2,300,000.00, ou seja,

MOP\$2,372,450.00.

2º

Procederam ao registo da referida aquisição em 23/02/2005.

3º

Os requeridos instalaram um contentor no prédio.

4º

O requerido e **J** assinaram o documento de fls. 46, no qual ficou consignado que o comodatário deveria velar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel designadamente, impedindo a entrada de pessoas estranhas.

5º

- em 12/12/1884 foi registado o domínio directo a favor do Território de Macau (inscrição nº XXX);

- em 30/12/1964 foi registada a aquisição do domínio útil a favor de **G** (inscrição XXX);

- em 18/01/2005 foi registada a aquisição do domínio útil do referido imóvel a favor de **D**, o 2º Réu.

\*

Dispõe o art. 333º, al. b) do C.P.C. que o requerido que não foi ouvido antes do decretamento da providência, pode deduzir oposição quando:

- pretenda alegar factos ou
- produzir meios de prova.

Infere-se do mesmo normativo que para a procedência da oposição é necessário que se verifiquem dois requisitos, a saber:

- que os factos alegados ou os meios de prova a produzir não tenham sido tidos em conta pelo tribunal;
- que tais factos ou tais meios de prova afastem os fundamentos da providência ou determinem a redução da mesma.

Do sistema legal criado pela nova legislação processual civil antevê-se que a oposição há-de funcionar como o alegar de excepções dilatórias ou peremptórias e como a produção de meios de prova que logrem convencer o julgador em sentido diverso daquele que resultou da análise da prova oferecida pelo requerente da providência.

Factos novos serão aqueles que o tribunal não teve conhecimento, porque não foram alegados. Nem sequer serão aqueles que o tribunal deveria conhecer "ex officio", porque se o tribunal devia ter conhecido e não conheceu, a decisão deverá ser

impugnada por meio de recurso e não pela via da oposição, sendo certo que se tais factos forem alegados no requerimento de oposição, nem por isso serão considerados novos, uma vez que o Tribunal os deveria ter conhecido e não conheceu.

Não tendo os oponentes logrado, pela nova prova produzida, levar a que o tribunal desse como não provados os factos que foram tomados por assentes para o decretamento da providência, resta apurar se os novos factos provados são de molde a alterar a decisão por abalarem os respectivos fundamentos.

Ficou provado apenas que os requerentes celebraram escritura de compra e venda do prédio, registaram a aquisição, instalaram um contentor no prédio e o requerido declarou dá-lo em comodato.

Considerando os factos provados, afigura-se-nos que se impõe concluir que a nova factualidade não tem virtualidades de afastar os fundamentos da providência ou determinar a redução da mesma. Com efeito, a providência foi decretada como meio de fazer discutir a posse e a propriedade após restituição dos requerentes à posse de que foram desapossados com violência. Ora, considerando a matéria de facto assente, conclui-se que se mantêm os pressupostos de facto em que assentou a decisão, quer no que respeita à posse dos requerentes, quer no que respeita ao esbulho praticado pelos requeridos, pelo que nada se vê que possa fundamentar a alteração ou a extinção da providência.

Com efeito, nada nos factos provados permite concluir que os requeridos adquiriram a chamada posse de "ano e dia" que extinguiria a posse dos requerentes e faria caducar o direito de defesa da posse, nos termos do disposto nos artigos 1192º, nº

1, al. d) e 1207º, nº 1 do Código Civil. Na verdade, os requeridos invocaram como forma de aquisição da posse que alegam a prática reiterada de actos materiais sobre a coisa acompanhada do animus rem sibi habendi (al. a) do art. 1187º do C.C.), sendo que não provaram que tal materialidade se iniciou há mais de um ano. Por outro lado, ao não alegarem que a pessoa que lhes declarou vender o prédio era possuidor ao tempo da venda, fica impossibilitada a aquisição da posse por tradição da coisa, por constituto possessório e por *traditio brevi manu*. Por fim, quanto à restante forma de aquisição da posse, não a invocam os requeridos, pois que, não se dizendo detentores, nunca poderiam inverter o título na base do qual detinham, a fim de começarem a possuir. Ora, não estando provado qualquer uma das formas de aquisição da posse por parte dos requeridos, de entre as referidas no art. 1192º do Código Civil, resta concluir que o único acto que se encontra provado nos autos que faz com que os requeridos adquiram a posse, é o esbulho invocados pelos requerentes. Ora, tal acto de início da posse só após um ano faz extinguir a posse dos requerentes, pelo que, até lá, há um mero conflito de posses, cedendo a dos requeridos perante a dos requerentes que é "melhor posse", nos termos do disposto no art. 1203º, nº 2 do C.C., uma vez que os requeridos não demonstraram ter posse titulada, pois que não alegaram que a posse existisse na esfera jurídica de quem lhes "transmitiu" a propriedade.

Pelo exposto, julga-se improcedente a presente oposição.

(...)"

### **III – FUNDAMENTOS**

1. O objecto do presente recurso passa pela análise das seguintes questões:

- Análise da factualidade apurada;
- Posse dos requerentes;
- Esbulho violento;
- Tempestividade da providência;
- Prioridades do registo e da posse.

2. A primeira questão que importa abordar é a **factualidade** que vem alegada, a que **comprovada** ficou e que os ora recorrentes, requeridos na providência pretendem fazer abalar.

Na verdade, para além de dizerem que não sabiam da posse dos requerentes da providência, que para além da existência de um cadeado no portão do prédio e que desconheciam quem o pôs lá, de reafirmarem a inexistência da posse daqueles requerentes, mais nada de substantivo no sentido de infirmar a factualidade dada como assente e integrante daquela posse, nada existe nos autos.

Ora, perante a sua convicção e a do Tribunal, não se mostrando esta abalada, não se vislumbrando de que forma se pode concluir que

elaborou erradamente e que laborou em erro, não resta outra hipótese se não ter tal factualidade como assente. E nesse ponto e contraponto importará não esquecer que o art. 558º do CPC (Código de Processo Civil) comete ao tribunal a apreciação livre das provas *segundo a sua prudente convicção*.

Acresce que, pretendendo pôr em causa a matéria de facto dada como assente, deveriam os recorrentes respeitar o disposto no artigo art. 599º do CPC.

E a matéria fáctica relevante não pode deixar de ser aquela que foi indiciariamente dada como assente aquando da prolação do despacho que ordenou a restituição provisória da posse, porquanto, em sede de oposição, o Tribunal recorrido veio a concluir que "*a nova factualidade não tem virtualidades de afastar os fundamentos da providência ou determinar a redução da mesma*" e julgou improcedente a referida oposição, mantendo-se como tal a restituição provisória de pose do imóvel objecto dos autos, nos termos em que a mesma havia sido ordenada a fls. 21 e seguintes.

Releva assim a matéria de facto que serviu de suporte ao decretamento da providência, tal como resulta do estipulado no n.º 2 do artigo 333º do CPC onde se prevê que a decisão que a mantenha constitui complemento e parte integrante da inicialmente proferida.

Será, pois, da matéria de facto dada por assente que se partirá

para apreciar as razões da impugnação da decisão ora sob escrutínio.

### 3. Da posse dos requerentes

Os requisitos legais de cujo preenchimento depende o decretamento do procedimento cautelar especificado de restituição provisória de posse encontram-se previstos no artigo 338º do CPC que dispõe que no *"caso de esbulho violento, pode o possuidor pedir que seja restituído provisoriamente à sua posse, alegando os factos que constituem a posse, o esbulho e a violência"*.

O primeiro requisito indispensável ao decretamento da providência reside na posse dos requerente, que os requeridos, ora recorrentes negam, mas que se comprovou nos autos através do seguinte:

- o imóvel em litígio, identificado no artigo 1.º da petição inicial foi inicialmente adquirido por **G** - falecida cônjuge do 1.º Requerente e mãe dos restantes Requerentes - que o comprou como bem próprio através de escritura pública celebrada em 7 de Novembro de 1964, lavrada a fls. 29 verso do Livro 15-A do Cartório do Notário **H** (*conforme ponto 1º da decisão de fls. 21 e seguintes*);

- a referida **G** manteve aquele imóvel na sua posse e titularidade desde a data da respectiva aquisição, até à data da sua morte ocorrida em 30 de Janeiro de 1994 (*conforme ponto 2º da decisão de fs. 21 e*

seguintes);

- desde Novembro de 1964 até Janeiro de 1994 que **G** deteve e fruiu aquele imóvel como sua legítima dona (*conforme ponto 3.º da decisão de fls. 21 e seguintes*);

- sendo reconhecida como tal pelas pessoas que residiam nas cercanias deste imóvel e também por alguns dos seus amigos e familiares (*conforme ponto 4.º da decisão de fls. 21 e seguintes*);

- foi, aliás, na convicção de ser a dona do mesmo que a falecida **G** foi procedendo, ao longo desses anos, a suas expensas e por sua iniciativa à manutenção da antiga construção que anteriormente existia neste local e que usava como armazém. (*conforme ponto 5.º da decisão de fls. 21 e seguintes*);

- por outro lado, jamais a falecida **G** pagou quaisquer rendas por este imóvel que, aliás, nunca julgou devidas (*conforme ponto 6º da decisão de fls. 21 e seguintes*);

- sendo que, até à data do seu falecimento continuou, de forma ininterrupta, a exercer sobre ele uma posse susceptível de, por todos, ser conhecida (*conforme ponto 7º da decisão de fls. 21 e seguintes*);

- sem violência nem oposição de ninguém (*conforme ponto 8.º da decisão de fls.21 e seguintes*);

- com a consciência de não estar a lesar o direito de outrem  
(conforme ponto 9.º da decisão de fls. 21 e seguintes);

- após o falecimento de **G** sucederam-lhe na posse do aquele prédio o marido e os seus cinco filhos, os ora recorridos que são os seus únicos herdeiros (conforme ponto 10.º da decisão de fls. 21 e seguintes);

- tendo herdado o prédio em questão, os requerentes da providência continuaram a exercer sobre o mesmo a posse da sua antecessora - **G** - pelo que permaneceu inalterada a relação possessória anterior (conforme ponto 11.º da decisão de fls. 21 e seguintes);

- Aqueles requerentes continuaram e continuam a usufruir e a praticar sobre o imóvel todos os actos materiais correspondentes ao respectivo direito de propriedade, com o *animus* de serem os seus titulares (conforme ponto 12.º da decisão de fls. 21 e seguintes);

- nessa conformidade, os ora recorridos continuam, à semelhança do que já sucedia com a falecida **G**, a não pagar quaisquer rendas por este imóvel que, como aquela, nunca julgaram devidas (conforme ponto 13.º da decisão de fls. 21 e seguintes);

- são eles quem, desde o falecimento da anterior titular e possuidora do prédio, vem assegurando a sua limpeza e vedação, isto após a demolição da anterior construção existente no local (conforme ponto 14.º da decisão de fls. 21 e seguintes);

- para tal, os mesmos requerentes, ora recorridos ou alguém a seu mando, deslocam-se periodicamente ao prédio a fim de se assegurarem do seu estado (*conforme ponto 15.º da decisão de fls. 21 e seguintes*);

- São eles por todos reconhecidos como os proprietários deste imóvel (*conforme ponto 16º da decisão de fls. 21 e seguintes*);

- O Instituto Cultural de Macau enviou ofícios ao 1.º requerente, requerendo àquele se dignasse autorizar o acesso e o empréstimo do referido imóvel, de forma a servir de base de apoio às obras de reparação na *Casa do Mandarim* (*conforme ponto 17.º da decisão de fls. 21 e seguintes*);

- Pedidos a que os requerentes acederam, permitindo que a referida entidade pública utilizasse o espaço em questão para os fins requeridos (*conforme ponto 18.º da decisão de fls. 21 e seguintes*);

- Além das entidades públicas também todas as outras pessoas que conhecem este imóvel, tais como os respectivos vizinhos e os amigos dos requerentes, reconhecem-nos como os únicos e legítimos titulares do prédio em causa (*conforme ponto 19.º da decisão de fls. 21 e seguintes*);

- Os Requerentes vêm agindo sempre, com a exclusão de outrem, com a intenção e a convicção de se tratarem dos seus proprietários (*conforme ponto 20º da decisão de fls. 21 e seguintes*);

- Sem violência nem oposição de ninguém, de forma ininterrupta e com a consciência de não estarem a lesar o direito de outrem (*conforme pontos 21º, 22º e 23º da decisão de fls. 21 e seguintes*).

Sendo a posse o instituto que se traduz no poder de fruição sobre uma coisa<sup>1</sup> e se *manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou outro direito real* - artigo 1175º do CC -, resulta claro que os requerentes tinham a posse que alegam, pois exerciam os poderes de facto sobre o imóvel em causa convictos de que são seus proprietários, mostrando-se de uma forma clara na factualiade transcrita a expressão do *corpus* e do *animus* que a devem integrar.

E os requisitos que vêm comprovados apontam até para a própria aquisição do direito correspondente ao actos decorrentes daquele exercício da posse, ao falar-se numa posse de boa- fé, pacífica, contínua e pública, a qual teve o seu início em 7 de Novembro de 1964, com a aquisição do PRÉDIO pela sua anterior possuidora a falecida G, tendo a relação possessória permanecido com os sucessores desta, os requerentes, nos mesmos moldes e com as mesmas características.

Não assiste, pois, qualquer razão aos recorrentes, enquanto dizem que não vem comprovada a posse dos requerentes ora recorridos, não obstante alguma escassez de factos concretos em que aquela posse se

---

<sup>1</sup> - Vaz Serra, RLJ 110º, 1173

traduziu, relevando-se, no entanto, a manutenção do portão, colocação do cadeado e relacionamento com o Instituto Cultural.

#### **4. Do esbulho violento**

Ainda que muito sumariamente referido, negam os recorrentes, por falta de comprovação da posse daqueles a possibilidade de esbulho ou sequer de violência.

Efectivamente, ficou provado que:

- os requeridos colocaram no interior do prédio um contentor metálico, o que fizeram arrombando o portão metálico que dá acesso a este imóvel (*conforme ponto 24.º da decisão de fls. 21*);

- confrontados com esta situação, os requerentes de imediato providenciaram pela substituição da fechadura do referido portão, encontrando-se também a providenciar no sentido de desmantelar e retirar do interior deste imóvel o contentor em apreço (*conforme ponto 25.º da decisão de fls. 21*);

- sucede que, muito recentemente e aquando de uma das deslocações do 1.º requerente ao prédio, aquele foi confrontado com a circunstância de a fechadura que, juntamente com os outros Requerentes, instalou no portão deste imóvel ter sido novamente arrombada e

substituída por um cadeado, do qual os requerentes não dispõem da chave (*conforme ponto 26.º da decisão de fls. 21*);

- por outro lado, o prédio encontra-se ocupado por alguém que está a impedir o acesso ao mesmo por parte dos requerentes (*conforme ponto 27.º da decisão de fls. 21*);

- alguém cuja identidade os requerentes desconhecem mas que estará a agir a mando do 3.º e 4.ª requeridos, encontra-se a residir no interior do prédio, mais concretamente no acima aludido contentor metálico, que os requeridos ali instalaram (*conforme ponto 28.º a decisão de fls. 21*);

- esta pessoa, que actua como um verdadeiro guarda, encontra-se permanentemente no local em apreço impedindo, como se disse, o acesso ao mesmo por parte dos requerentes (*conforme ponto 29º da decisão de fls. 21*);

- e também por parte das entidades públicas, tais como o Instituto Cultural de Macau e o Instituto de Acção Social de Macau, a quem os requerentes, quando por aqueles solicitados, facultam o acesso ao PRÉDIO (*conforme ponto 30.º da decisão de fls.21*);

- a presença desta pessoa no interior do prédio não só não foi autorizada pelos requerentes, como vai totalmente contra e ao arrepio da sua vontade (*conforme ponto 31.º da decisão de fls. 21*);

- aliás, com a presença e colocação desta pessoa no interior do prédio pretende-se tão somente coagir os requerentes a deixarem de exercer, como até aí vinha acontecendo, ou sequer de tentarem exercer esses actos de posse sobre o imóvel a que se vem fazendo alusão (*conforme ponto 32.º da decisão de fls. 21*);

- a presença desta pessoa no prédio constitui objectivamente uma ameaça aos requerentes, pois quando procuraram aceder ao PRÉDIO já enfrentaram a sua hostilidade e resistência e inclusive ameaças à sua integridade física (*conforme ponto 33.º da decisão de fls. 21*);

- por essa razão, os requerentes participaram já esta ocorrência às autoridades policiais de Macau, mais concretamente à Polícia de Segurança Pública, tendo a sua queixal participação sido efectuada junto do Comissariado n.º 1 e registada com o n.º P65262008/Cl (*conforme ponto 34.º da decisão de fls. 21*);

- o arrombamento da anterior fechadura, colocada pelos requerentes e a colocação de um cadeado no portão do PRÉDIO visam impedir e impedem de facto o acesso ao imóvel por parte dos seus legítimos e efectivos possuidores, os ora Requerentes (*conforme ponto 35.º da decisão de fls. 21*);

- o mesmo sucede com a colocação de um *guarda* a residir no prédio e que actuando a mando dos requeridos vigia este imóvel em permanência de modo a, reiterar-se fisicamente, impedir e obstar o direito

que os Requerentes têm de aceder ao mesmo (*conforme ponto 36.º da decisão de fls. 21*);

- e a intimidá-los directamente com o objectivo de os impedir de continuar a possuir o prédio como até aqui vinha sucedendo (*conforme ponto 37º da decisão de fls. 21*).

Perante isto dúvidas não restam de que a matéria de facto dada como assente pelo Tribunal configura uma situação de esbulho violento, entendido este como o acto ou actos pelos quais se priva alguém, total ou parcialmente do uso de uma coisa, podendo ser praticado com ou sem violência, contra as pessoas ou as coisas.<sup>2</sup>

## **5. Da tempestividade da providência**

Defendem os recorrentes a caducidade que afectaria a providência decretada, porquanto não se comprovou quem colocou o cadeado, quem o retirou e como o retirou, quando se iniciou a ocupação por terceiro e que duraram mais de três anos desde a data do registo do imóvel a favor dos recorrentes.

Nos termos do disposto no art. 1207º, nº 1 do Cód. Civil de Macau *"A acção de manutenção, bem como as de restituição da posse, caducam, se*

---

<sup>2</sup> - Ana Prata, Dicionário Jurídico, 2005, 503

*não forem intentadas dentro do ano subsequente ao facto da turbação ou do esbulho".*

E nos termos do n.º 2 do mesmo preceito *"Tendo o esbulho sido praticado com violência ou às ocultas, o prazo de 1 ano só se conta a partir da data em que, em face do esbulhado, cesse a violência ou a posse se torne pública".*

Ainda aqui não assiste razão aos recorrentes.

Do ponto 26.º da decisão de fls. 21 em que o Tribunal *a quo* considerou assente que a fechadura que os requerentes instalaram no portão do aludido prédio foi arrombada e da restante matéria que vem comprovada não se pode deixar de fazer a extrapolação necessária para concluir que foram os requeridos que passaram a ter domínio de facto sobre a coisa e se não foram eles ou alguém a seu mando que substituiu o cadeado não se percebe como ali entraram e ali têm alguém de guarda.

Esta argumentação é, de todo, inconsistente.

O certo é que os requerentes alegaram e provaram que vêm mantendo sobre o imóvel em questão uma posse que se vem se vem mantendo inalterada desde 1994 e alegaram e provaram também que só muito recentemente deixaram de ter acesso ao PRÉDIO por força do arrombamento e da substituição da anterior fechadura do portão metálico que lhe dá acesso e da colocação no seu interior de um guarda cujo objectivo era precisamente impedir esse acesso.

Terá sido nesse momento e não em qualquer outro momento

anterior que se concretizou o esbulho levado a cabo pelos Requeridos, pois foi nesse momento que os requerentes se viram privados, de forma violenta, da possibilidade de exercerem os actos de posse sobre o referido imóvel.

Acresce que os requeridos, ora recorrentes, não demonstraram ter entrado na posse do imóvel objecto dos autos, sendo de rejeitar a peregrina tese de que entraram na posse do imóvel por virtude da respectiva escritura de compra e venda.

Na verdade, quanto a este aspecto resta remeter para a decisão recorrida que diz e bem que *"nada nos factos provados permite concluir que os requeridos adquiriram a chamada posse de "ano e dia" que extinguiria a posse dos requerentes e faria caducar o direito de defesa da posse, nos termos do disposto nos artigos 1192º, nº 1, al. d)) e 1207º, nº 1 do Código Civil... Por fim, quanto à restante forma de aquisição da posse, não a invocam os requeridos, pois que, não se dizendo detentores, nunca poderiam inverter o título na base do qual detinham, a fim de começarem a possuir. Ora, não estando provando qualquer uma das formas de aquisição da posse por parte dos requeridos, de entre as referidas no art. 1192º do Código Civil, resta concluir que o único acto que se encontra provado nos autos que faz com que os requeridos adquiriram a posse, é o esbulho invocado pelos requerentes. Ora, tal acto de início da posse só após um ano faz extinguir a posse dos requerentes, pelo que, até lá, há um mero conflito de posses, cedendo a dos requeridos perante a dos*

*requerentes que é "melhor posse", nos termos do disposto no art. 1203º, nº 2 do C.C., uma vez que os requeridos não demonstraram ter posse titulada, pois não alegaram que a posse existisse na esfera jurídica de quem lhes "transmitiu" a propriedade".*

Em suma, não se mostra caducada a acção de restituição, nem violação do artigo 1207.º, nº 1 do Código Civil pelo que também neste particular cai por terra o argumento aduzido pelos Recorrentes.

## **6. Dos efeitos do registo do prédio em nome dos Requerentes**

Por último os recorrentes alegam que não foi valorada a aquisição fundada no registo efectuado por F, o mesmo dizendo quanto à valoração das consequências dos actos de aquisição e de registo que titulam o direito dos requeridos.

Deveria o Tribunal a *quo* ter retirado as necessárias consequências dos actos de aquisição que legitimam a titularidade do direito de propriedade sobre o terreno por banda, não dos Recorridos, mas antes dos ora Recorrentes.

Apesar de terem os Recorridos invocado a nulidade da escritura realizada em 14/01/2005, não podia o tribunal a *quo* ter deixado também de valorar a posição dos Recorrentes cuja titularidade resulta de uma aquisição efectuada por escritura pública e que se baseou num registo que

se encontrava efectuado em nome de **F**.

Como é por todos sabido, a aquisição efectuada pelo subadquirente de boa fé, ainda que o registo do alienante possa ser nulo por uma razão qualquer, não fica prejudicada pela nulidade daquele mesmo registo ou da primitiva aquisição.

Nesta matéria, a sentença recorrida teria violado o disposto nos arts. art. 5º, nº 1 do Código de Registo Predial e o art. 284º do Código Civil.

Este argumento tem alguma importância e, portanto, importa analisá-lo devidamente.

Se os requeridos adquiriram um bem imóvel de terceiro e este detinha o domínio útil registado sobre a coisa presume-se o direito e a posse a favor do titular – art. 7º do CRP e 1501º do CC do CC pré-vigente, ex vi art. 3º, 2, b) do Dec.- Lei Preambular n.º 39/99/M, de 3/Agosto.

E se se comprova que os requeridos adquiriram tal direito, não afectado por eventual nulidade do negócio e/ou registo do transmitente, a sua posse radicaria aí.

Mas importa atentar no facto de que se trata de uma mera presunção - a existência do direito na esfera do transmitente – e, por via da transmissão e do registo essa presunção passaria a beneficiar os requerentes, ora recorridos.

É certo que, em sede de restituição provisória de posse, o que está em causa é o reconhecimento pelo Tribunal de que o requerente da providência tinha a posse de determinado bem e que dela foi esbulhado violentamente.

Em princípio, em sede de restituição provisória de posse e sua oposição, não estará em causa aferir-se da validade ou invalidade de uma determinada transmissão, nem tão pouco apreciar-se da justeza da aplicação do principio da inoponibilidade da declaração de nulidade a terceiro de boa fé consagrada no artigo 284.º do Código Civil, a não ser que por essa via se possa reconhecer o direito real e correlativa posse do terceiro, adquirente de boa-fé.

No fundo, o que os recorrentes pretendem é fazer operar uma aquisição tabular do direito por força do artigo 284º do CC, mas tal invocação não colhe de forma alguma no presente caso, pois que se aplica a uma situação que não é a dos autos.

Ali, naquela norma, prevê-se uma inoponibilidade da nulidade ou anulação a terceiro de boa-fé (*aquele que desconhecia, sem culpa, o vício do negócio nulo ou anulável* - n.º 4 do art. 284º do CC), adquirente da coisa a título oneroso, se ele registou primeiro do que o registo da acção de nulidade ou anulação e esta foi intentada dentro de um ano posterior à conclusão do negócio inválido.

A oponibilidade aí prevista há-de ser exercida contra o

interessado na anulação do negócio e essa não é a situação dos autos, para além de que nada se sabe sobre essa acção e datas de interposição, registo e conclusão do negócio.

Pelo que, por todas as razões, há que afastar o argumento retirado da aquisição tabular do art. 284º do CC.

Fica então a eventual aquisição registral do art. 5º, 6º e 7º do CRP.

Mas ainda aqui a razão falece aos recorrentes, na medida em que com o que deparamos é com um conflito de presunções. A decorrente da titularidade do registo, a favor dos recorrentes, e a decorrente da posse, a favor dos recorridos, tal como resulta do art. 1193º do CC: *“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”*

Ora, como é fácil observar, a posse dos recorridos é prévia ao registo dos recorrentes.

Para além de que a presunção do n.º 1 do art. 5º do CRP sempre se mostra excepcionada pela aquisição fundada em usucapião e, na verdade, ainda que não expressamente peticionada - até porque nesta sede de providência talvez nem o devesse ser, bastando a invocação da posse - o certo é que, face à matéria que comprovada vem, não se deixam de verificar aí os requisitos substanciais da aquisição originária do direito real correspondente aos

actos de posse que os requerentes, ora recorridos, vêm exercendo.

Donde se conclui que a posse anterior ao registo faz claudicar a presunção da titularidade do direito resultante da presunção do registo.<sup>3</sup>

Os requeridos jamais entraram na posse, em termos de actos exercidos sobre a coisa, isto é, em termos de *corpus*, a partir de Fevereiro de 2005, altura em que foi celebrada a escritura pública que supostamente transmitiria este imóvel para a sua esfera e só ali entraram através do esbulho que comprovado vem.

As formas de aquisição da posse estão previstas no art. 1187º do CC, mas não de uma forma exaustiva, havendo ainda a considerar as hipóteses de ocupação, acessão e esbulho.<sup>4</sup>

O contrato de compra e venda não cria o domínio, apenas o transmite, não sendo de invocar como facto integrativo da posse. A relação possessória é uma relação material permanente e duradoura e daí que os factos que a integram terem de ser exercidos por forma a poder concluir-se que aquele que os pratica pretende exercer sobre a coisa um poder permanente.<sup>5</sup>

Ora, foi apenas sob a forma de esbulho que os requeridos

---

<sup>3</sup> - Gabriel Gonçalves, Aquisição Tabular, 2007, 2ª ed., AAFDL, 88 e 89

<sup>4</sup> Gonçalves Marques, Direitos Reais, FDUM, 1997, 1998, Cap. VI, A Posse, 33

<sup>5</sup> - Ac. STJ, de 6/7/76, BMJ 259, 227

entraram na posse do aludido prédio e contra ele reagiram os requerentes através da presente providência.

Em face do exposto manter-se-á a decisão recorrida

#### **IV – DECISÃO**

Pelas apontadas razões, acordam em negar provimento ao recurso, confirmando a decisão recorrida.

Custas pelos recorrentes.

Macau, 23 de Julho de 2009,

João A. G. Gil de Oliveira

Lai Kin Hong

Choi Mou Pan