

Processo nº 515/2014
(Autos de recurso civil)

Data: 30/Abril/2015

Assuntos: **Direito de propriedade**
Posse, presunção de titularidade do direito
Usucapião

SUMÁRIO

- O possuidor beneficia da presunção de titularidade do direito correspondente à posse que exerce, nos termos do artigo 1193º, nº 1 do Código Civil.

- O valor prático desta presunção está previsto no artigo 343º, nº 1 do Código Civil: "*Quem tem a seu favor a presunção legal escusa de provar o facto a que ela conduz*".

- Isto significa apenas que o possuidor está dispensado de provar a titularidade do direito correspondente à sua actuação possessória.

- Na acção de reivindicação, compete ao Autor demonstrar a aquisição do direito de propriedade da coisa e a sua detenção pela Ré sem qualquer título legítimo.

- A posse mantida por certo lapso de tempo faculta ao possuidor a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação, nomeadamente do direito de propriedade, por usucapião (artigo 1212º do Código Civil).

- Provado que a posse da Ré teve início em 1999, e com a citação para os termos da acção de reivindicação efectuada em Janeiro de 2012, faz cessar a boa fé do possuidor (artigo 401º, alínea a) do Código de Processo Civil).

- Não havendo registo do título nem da mera posse, e sendo a posse da Ré de má fé, a usucapião só pode dar-se no termo de 20 anos (artigo 1221º do Código Civil).

- Sendo assim, enquanto a usucapião não se consumar, a situação de possuidor não prevalece sobre a do titular do direito real correspondente à posse.

O Relator,

Tong Hio Fong

Processo n° 515/2014
(Autos de recurso civil)

Data: 30/Abril/2015

Recorrente:

- A (Ré)

Recorrido:

- B (Autor)

Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I) RELATÓRIO

A, Ré no processo de acção ordinária que correu termos no Tribunal Judicial de Base da RAEM, inconformada com a sentença final que reconheceu o Autor como proprietário da fracção "F2" do prédio sito em Macau, na Avenida XXXX, n° XXX a XXX, Rua XXXX, n° XXX a XXX, Avenida XXXX, n° XXX a XXX, e Rua XXXX, n° XXX a XXX, descrita sob o n° XXX, a fls. XXX do Livro XXX e que condenou a Ré a restituir a mesma ao Autor, dela interpôs o presente recurso ordinário, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

I. Vem o presente recurso interposto da decisão final que condenou a ora Ré a "reconhecer o Autor como proprietário da fracção "F2" do prédio sito em Macau, na Avenida XXXX, n.° XXX e XXX, Rua XXXX, n.° XXX a XXX, Avenida XXXX, n.° XXX a XXX, e Rua XXXX, n.° XXX a XXX, descrita sob o n.° XXX, a fls. XXX do Livro XXX e a restituir

a mesma ao Autor.”

II. Os factos assentes no âmbito dos presentes autos, nomeadamente os que constam nas alíneas c) a i), permitem que se enquadre a conduta da ora Ré em relação ao imóvel em causa nos presentes autos no conceito legal de posse. Na verdade,

III. Nos presentes autos apurou-se uma sucessão de transmissões da posse do imóvel que tiveram início em (i) 24 de Agosto de 1998 através da dação em pagamento que C e sua mulher D fizeram a favor de E e que tomou a forma de uma procuração, outorgada no interesse do procurador, através da qual foram conferidos ao procurador os mais amplos poderes sobre a fracção, inclusive os de disposição, e que passaram por (ii) F que adquiriu a fracção de E por MOP\$160.000,00, e que (iii) terminaram no início de 1999 com a entrega da fracção à ora Autora por parte do F.

IV. Desde o início de 1999 que a ora Autora passou a habitar a fracção, ali dormindo, tomando as suas refeições e recebendo familiares e amigos, procedendo ao pagamento das despesas com consumo de água e energia e outros encargos próprios da fracção, à vista de todos e sem oposição de ninguém, nomeadamente sem oposição de C e da sua mulher D, tendo ainda continuado a pagar o empréstimo contraído para a aquisição da fracção por parte de F.

V. Dos factos assentes nos presentes autos, é ainda possível concluir-se que a posse da ora Recorrente se trata de uma posse pública e pacífica, na medida em que até ao facto mencionado na alínea n) dos factos assentes, nunca ninguém, nem mesmos os titulares

registados da fracção se opuseram à posse que vinha sendo exercida pela ora Autora ou lhe exigiram que a mesma restituísse a fracção e, como tal, susceptível de possibilitar, nos termos do disposto no 1212º do CC, a aquisição por usucapião.

VI. Assim sendo, salvo devido respeito por melhor opinião, deveria o douto Tribunal a quo ter entendido que a posse da ora Recorrente se releva como obstáculo à procedência do pedido do Autor. Com efeito,

VII. No caso dos autos a posse da ora Recorrente, que, como se disse, remonta a 1998, é comprovadamente anterior ao registo da propriedade do Autor, prevalecendo assim sobre este registo.

VIII. O registo da transmissão de uma imóvel trata-se de uma presunção ilidível e tem uma natureza meramente declarativa e apenas garante ao adquirente os poderes que o alienante efectivamente tinha sobre a coisa.

IX. Ficou ainda provado nos presentes autos que o C e sua mulher D antes de venderem a fracção a G já a haviam transmitido a E (vide facto assente em b)) e que estavam cientes que este último, por sua vez, havia já vendido a fracção a F (vide facto assente em d)), pelo que, quando em 08 de Março de 2006 outorgaram escritura pública de compra e venda a favor de G não lhe transmitiram a posse da fracção, sendo que, o próprio G sabia, que era a ora Autora quem se encontrava na posse da fracção e não quem declarou vender-lha. (vide facto assente em I))

X. Nunca a posse da fracção em causa nos presentes autos

foi transmitida por força dos negócios formais, que foram celebrados entre C e sua mulher D e G e entre este último e o Autor, e muito menos o foi por força da actualização do registo predial do imóvel!

XI Assim, salvo devido respeito, mal andou o douto Tribunal a quo, ao condenar a ora Recorrente a reconhecer o Autor como proprietário da fracção em causa nos presente autos e a restituí-la, tudo isto simplesmente com base na presunção derivada do registo predial, quando a ora Recorrente beneficia de presunção mais forte decorrente do artigo 1193º, n.º 1 do C.C. na medida em que é possuidora do imóvel desde uma data muito anterior ao registo de propriedade a favor do Autor.

XII. Ao assim decidir o douto Tribunal a quo violou o disposto no artigo 1193º, n.º 1 do Código Civil de Macau.

Concluindo, pede que seja dado provimento ao recurso, revogando-se a decisão recorrida e substituindo-se por outra que julgue improcedente a acção absolvendo a recorrente do pedido.

*

Devidamente notificado, pugnando o recorrido pela negação de provimento ao recurso.

Corridos os vistos, cumpre decidir.

II) FUNDAMENTAÇÃO

A sentença deu por assente a seguinte factualidade:

a) Em Janeiro de 1996, C e sua mulher D adquiriram, por compra, a fracção "F2" sita em Macau, na Avenida XXXX, n.º XX a XX, Rua XXXX, n.º XX a XX, Avenida XXXX, n.º XX a XX, e Rua XXXX, n.º XX a XX, descrita sob o n.º XXXX, a fls. XX do Livro XX, sujeita ao ónus de inalienabilidade durante 6 anos, com início em 26.01.1996, em conformidade com o teor da certidão junta a fls. 176 a 209 dos autos que aqui se dá por integralmente reproduzida.

b) Para pagamento de uma dívida que haviam contraído junto de E, em 24 de Agosto de 1998, C e sua mulher D outorgaram uma procuração a favor daquele E concedendo-lhe, entre outros poderes, o de prometer vender, vender e hipotecar pelo preço e nas condições que melhor entender a fracção autónoma "F2", melhor identificada em a), podendo o constituído mandatário substabelecer tais poderes no todo ou em parte e celebrar negócio consigo mesmo, sendo conferida também no interesse do procurador, em conformidade com o teor do documento junto aos autos a fls. 76, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

c) Em 28 de Setembro de 1998, E acordou com F a venda da aludida fracção pelo preço de MOP160.000,00, tendo em seguida substabelecido, sem reserva, em F, todos os poderes que lhe foram conferidos por C e sua mulher D, em conformidade com o teor do documento junto aos autos a

fls. 77, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido,

d) E avisou C e D do facto aludido em c).

e) Após a outorga do substabelecimento aludido em c), F passou a habitar a aludida fracção e a comportar-se como seu proprietário, pagando ao banco as prestações decorrentes de um mútuo para pagamento do respectivo preço, bem como as despesas de consumo de água e energia.

f) No início de 1999, F entregou a fracção autónoma ao seu irmão mais velho Lou Weng Seng e à sua cunhada, ora Ré, que fizeram da mesma a sua casa de morada de família.

g) A Ré e o seu falecido marido receberam as chaves do imóvel, onde passaram a habitar, ali dormindo, tomando as suas refeições e recebendo familiares e amigos, procedendo ao pagamento das despesas com o consumo de água e energia e outros encargos próprios da fracção, à vista de todos e sem oposição de ninguém, nomeadamente de C e sua mulher D.

h) A Ré e o seu falecido marido continuaram a depositar no Banco Tai Fung as prestações mensais para amortização do empréstimo contraído incluindo juros, até perfazer o total de MOP220.000,00.

i) A Ré e o seu falecido marido procuraram por diversas vezes contactar C e sua mulher D para tratar das

formalidades da transferência da fracção sem que o tivessem logrado fazer.

j) No dia 08 de Março de 2006, por escritura pública de compra e venda, C e sua mulher D declararam vender e G declarou comprar a fracção autónoma "F2" aludida em a).

k) Pela Apresentação n.º 189 de 08.11.2006 foi inscrita em nome do Autor a aquisição, por compra a G, da fracção "F2" em conformidade com o teor da certidão junta a fls. 6 a 22, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

l) Antes da venda aludida em j), G deslocou-se à fracção autónoma e aí foi informado pela Ré e pelo seu marido dos factos referidos em c) a i).

m) Actualmente a Ré ocupa a fracção aludida em a) e recusa-se a sair alegando que o imóvel lhe pertence.

n) Depois da data aludida em k) o Autor pediu várias vezes à Ré para que desocupasse a fracção.

o) Após a venda aludida em k) o Autor deslocou-se à fracção autónoma e aí foi informado pela Ré e pelo seu marido dos factos referidos em c) a i).

*

A questão que se coloca neste recurso consiste em saber se a alegada posse da Ré ora recorrente, que remonta a 1998, prevalece sobre o direito de propriedade

do Autor ora recorrido.

Resulta da matéria provada que desde o início de 1999 a recorrente passou a habitar a fracção, ali dormindo, tomando as suas refeições e recebendo familiares e amigos, procedendo ao pagamento das despesas com consumo de água, energia e outros encargos próprios da fracção, à vista de todos e sem oposição de ninguém, tendo ainda continuado a pagar o empréstimo contraído para a aquisição da fracção.

Sustenta a recorrente que, à luz dos factos provados, não deveria o Tribunal recorrido condená-la a reconhecer o Autor como proprietário da fracção em causa e a restituí-lha, por entender que a posse da recorrente se releva como obstáculo à procedência do tal pedido, na medida em que, por um lado, sendo a sua posse uma posse pública e pacífica, seria susceptível de possibilitar a aquisição do imóvel por usucapião, e por outro, por ser possuidora do imóvel desde uma data muito anterior ao registo de propriedade a favor do Autor, beneficiaria de presunção mais forte conforme se diz no artigo 1193º, nº 1 do Código Civil.

Comecemos por este último argumento.

Dispõe o artigo 1193º do Código Civil o seguinte:

"1. O possuidor goza da presunção da titularidade do direito, excepto se existir, favor de outrem,

presunção fundada em registo anterior ao início da posse.

2. Havendo concorrência de presunções legais fundadas em registo, a prioridade entre elas é fixada na legislação respectiva."

De facto, o possuidor beneficia da presunção de titularidade do direito correspondente à posse que exerce, justamente por esse exercício aparentar, perante terceiros, a referida titularidade.¹

Ou seja, a lei determina que se alguém tem posse de uma coisa presume-se que ele é igualmente titular do direito sobre a mesma coisa.

Por outro lado, também o artigo 7º do Código do Registo Predial estabelece semelhante presunção, nos termos do qual aquele que aparece no registo presume-se ser titular do direito real sobre o respectivo bem imóvel.

Assim sendo, caso haja colisão entre a presunção resultante da posse e a presunção fundada no registo, prevalecerá a presunção possessória, salvo o registo seja anterior ao início da posse, pois neste caso a presunção conferida pelo registo prevalecerá sobre a presunção conferida pela posse.

Mas qual será a relevância dessas presunções?

Como ensinam Pires de Lima e Antunes Varela, o

¹ José Alberto González, Código Civil Anotado, Volume IV, Quid Juris Editora, página 44

valor teórico e prático destas presunções resulta do disposto no artigo 350º, nº 1 (leia-se artigo 343º, nº 1 do Código Civil de Macau): *“Quem tem a seu favor a presunção legal escusa de provar o facto a que ela conduz”*². Pois, em regra, ainda segundo os mesmos autores, é bastante difícil, quando não impossível (o que acontece normalmente em relação às coisas móveis), a prova directa da propriedade.

Igual entendimento é perfilhado por José Alberto González, quando diz que *“como em qualquer presunção legal, esta beneficia ao possuidor com a inversão do ónus probatório (artigo 350º, nº 1, leia-se artigo 343º, nº 1 do CCM). O que significa que ao possuidor demandado não pertence provar a titularidade do direito correspondente à sua atuação possessória.”*³

No caso vertente, trata-se de uma acção de reivindicação, alegando o Autor ser proprietário do imóvel e que a Ré vem ocupar o mesmo sem qualquer título legítimo.

É verdade que a recorrente tem a posse do imóvel, e sendo essa posse anterior ao registo da propriedade do Autor ora recorrido, ao abrigo do artigo 1193º, nº 1 do Código Civil, é essa presunção possessória que prevalece.

² Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, Volume III, 2ª edição, página 35

³ José Alberto González, Código Civil Anotado, Volume IV, Quid Juris Editora, página 44

E isto significa que a recorrente, na qualidade de possuidora, está dispensada de provar a titularidade do direito correspondente à sua actuação possessória, mas na acção de reivindicação, o reivindicante não está impedido de provar o contrário, nomeadamente quanto à existência a seu favor de um direito real sobre a coisa.

Decidiu-se no Acórdão do STJ, de 17.1.1985 (BMJ, 343º-335), citado apenas em termos de direito comparado, o seguinte:

“Em acção de reivindicação fundada em aquisição derivada, o autor tem de alegar os factos tendentes a mostrar que adquiriu a coisa por um título e que o direito de propriedade já existia na pessoa do transmitente. Porém, a falta de alegação de qualquer dos factos de que derive o direito de propriedade pode ser suprida mediante a junção da certidão comprovativa do domínio em favor do autor.”

No vertente caso, o reivindicante, ora Autor ou recorrido, logrou demonstrar a aquisição do direito de propriedade da fracção em causa através do negócio de compra e venda, mais precisamente, conforme os documentos juntos aos autos, podemos verificar que aquele comprou a G, então proprietário da fracção autónoma ora em discussão, designada por “F-2” do 2º andar do prédio sito em Macau, na Avenida XXXX, nº XX a XX, Rua XXXX, nº XX a

XX, Avenida XXXX, nº XX a XX, e Rua XXXX, nº XX a XX, descrita sob o nº XX, a fls. XX do Livro XX, mediante o pagamento do preço de MOP\$200.000,00.

Segundo Menezes de Cordeiro, *“se o Autor demonstrar o seu direito, o possuidor só pode evitar a restituição da coisa se conseguir provar uma de três coisas: a) que a coisa lhe pertence, por qualquer dos títulos admitidos em direito; b) que tem sobre a coisa outro qualquer direito real que justifique a sua posse; c) que detém a coisa por virtude de direito pessoal bastante”*⁴.

A recorrente alega ter a posse do imóvel e que, sendo uma posse pública e pacífica, seria o tal imóvel susceptível de ser adquirido por usucapião.

Não temos dúvidas de que a posse mantida por certo lapso de tempo faculta ao possuidor a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação, nomeadamente do direito de propriedade, por usucapião (artigo 1212º do Código Civil).

Alega a recorrente na contestação que existe uma sucessão de transmissões da posse do imóvel as quais tiveram início em 24.8.1998 e que terminaram no início de 1999 com a entrega da fracção à recorrente; a partir de então, ela passou a habitar a fracção, ali dormindo,

⁴ A. Menezes Cordeiro, *Direitos Reais*, 1979, página 848

tomando as suas refeições e recebendo familiares e amigos, procedendo ao pagamento das despesas com consumo de água, energia e outros encargos próprios da fracção, à vista de todos e sem oposição de ninguém, tendo ainda continuado a pagar o empréstimo contraído para a aquisição da fracção.

E não obstante não ter logrado a recorrente formulado qualquer pedido de aquisição do direito de propriedade daquele imóvel por usucapião, entendemos que tal alegação não deixa de constituir como matéria exceptiva, pelo que deve o Tribunal conhecer da questão.

No presente caso, provado está que a posse da recorrente teve início em 1999, e ela foi citada para os termos da acção em Janeiro de 2012.

Com a citação, faz cessar a boa fé do possuidor (artigo 401º, alínea a) do Código de Processo Civil), portanto, não havendo registo do título nem da mera posse, e sendo a posse da recorrente de má fé, a usucapião só pode dar-se no termo de 20 anos (artigo 1221º do Código Civil).

Sendo assim, enquanto a usucapião não se consumir, a situação do possuidor não prevalece sobre a do titular do direito real correspondente à posse.

Pese embora a recorrente seja possuidora da coisa reivindicada, a acção de reivindicação só poderá ser

julgada improcedente se a posse tiver a duração necessária para fundamentar uma aquisição originária por usucapião, mas não é o caso.

Aqui chegados, provado está que sendo o Autor proprietário do imóvel em causa e não havendo fundamento que justifique a recusa de restituição, não resta outra alternativa senão negar provimento ao recurso, e confirmar a decisão que reconheceu o Autor como proprietário da fracção e que condenou a Ré ora recorrente a restituir-lha.

III) DECISÃO

Face ao exposto, acordam em **negar provimento ao recurso** interposto pela recorrente A, confirmando a decisão recorrida.

Custas pela recorrente, em ambas as instâncias, sem prejuízo do apoio judiciário de que a mesma beneficia.

Fixam-se os honorários a favor dos patronos officiosos em MOP\$4.000,00 cada, a suportar pelo GPTUI.

Registe e notifique.

Macau, 30 de Abril de 2015

Tong Hio Fong

Lai Kin Hong

João A. G. Gil de Oliveira