

**Processo nº 10/2005**  
(Recurso em processo civil)

**Data: 03.02.2005**

**Assuntos : Indeferimento liminar da petição inicial.**  
**Manifesta improcedência.**

## **SUMÁRIO**

1. O despacho de indeferimento liminar visa realizar o princípio da economia processual, pois que se o malogro da pretensão aí deduzida se apresenta de tal forma fatal e inevitável, há pois que admitir que o prosseguimento do processo com a sua instrução e discussão constitui um desperdício manifesto da actividade judicial.
2. Contudo, sendo o indeferimento liminar por evidente improcedência da pretensão apresentada um indeferimento baseado em razões de fundo, (mérito da pretensão), não é de se proferir tal decisão quando a questão em causa tenha soluções controvertidas na doutrina e na jurisprudência.

**O relator,**  
**José Maria Dias Azedo**

**Processo nº 10/2005**

(Recurso em processo civil)

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

**Relatório**

1. A, propôs no T.J.B. a presente acção declarativa contra, (1º) B, (2º) C, (3º) INTERESSADOS INCERTOS e (4º) MINISTÉRIO PÚBLICO, pedindo fosse declarado legítimo proprietário da fracção autónoma actualmente designada por A2 do 2º andar do prédio nº 11 da Rua XXX; (cfr. fls. 2 a 36).

Considerando o Mmº Juiz que a pretensão apresentada era manifestamente improcedente, proferiu despacho de indeferimento liminar; (cfr. fls. 44).

Oportunamente, fazendo uso da faculdade conferida pelo artº 396º do C.P.C.M., veio o autor apresentar nova petição inicial (cfr. fls. 46 a 50).

Conclusos os autos ao Mm<sup>o</sup> Juiz, e entendendo-se que se mantinha a situação de manifesta improcedência, com os mesmos argumentos do despacho anterior decidiu-se uma vez mais pelo indeferimento liminar; (cfr. fls. 64).

Inconformado, o A. recorreu, e, nas alegações que apresentou formula as conclusões seguintes:

*“1<sup>a</sup> Vem o presente recurso do douto despacho proferido, em 14 de Abril de 2004, que indeferiu a petição inicial apresentada por A, ora Recorrente, com fundamento em que a sua pretensão não poderia proceder, porquanto intentada uma accção declarativa com processo ordinário contra os herdeiros dos proprietários inscritos na Conservatória do Registo Predial de uma fracção autónoma identificada nos autos, pedindo que fosse reconhecida a sua propriedade sobre a mesma por a ter adquirido por usucapião, o Mm<sup>o</sup> Juiz a quo julgou não estar preenchido o elemento subjectivo da posse, qual seja, o animus.*

*2<sup>a</sup> Fundamentou o Mm<sup>o</sup> Juiz a quo tal indeferimento, considerando que não tendo sido pago o preço integral do imóvel em que (o que só ocorreu em 1996), o Autor não podia exercer a posse (desde 1982) porque tinha conhecimento de que estava a lesar o direito de outrém.*

- 3ª *Embora considerando que, efectivamente, a posse tem dois elementos: o corpus, que é a retenção, fruição ou possibilidade de fruição do direito de propriedade e o animus que é a intenção de exercer o poder sobre a coisa no próprio interesse, o A. alegou factos e pretendia prová-los que, no caso, estavam preenchidos ambos os elementos da posse.*
- 4ª *Na verdade, houve tradição do imóvel, aquando da assinatura do contrato-promessa de compra e venda realizado em 1982, tendo o Autor nele constituído a sua morada de família até ao presente momento, pelo que se encontra preenchido o elemento objectivo corpus.*
- 5ª *Alegou o Autor na sua petição inicial factos indiciadores de que se encontrava preenchido o elemento subjectivo, ou seja, o animus: (a) o preço do imóvel ter sido pago numa percentagem elevada (70% do valor global), (b) não tendo sido paga a totalidade do preço por vontade do próprio promitente vendedor (c) os herdeiros não terem nunca pedido o valor do remanescente do preço mas sim "empréstimos" de quantias pequenas em dinheiro, (d) ter o A. pago a contribuição predial devida ao Estado pelos proprietários, desde 1983 (uma responsabilidade que recai sobre os proprietários dos imóveis); (e) ter o A. praticado todos os actos próprios dos proprietários à vista de todos, incluindo do co-proprietário (enquanto vivo) e depois à vista dos herdeiros.*

- 6ª *Na verdade, tendo o promitente vendedor sido o primeiro a não aceitar o pagamento integral do preço, porquanto sabia que não podia, naquela data, proceder à escritura de compra e venda, pelo que, ao receber 70% do valor do preço, ele próprio entregou a fracção considerando-a propriedade do A, de onde decorre que a falta de pagamento integral do preço não é imputável ao Autor.*
- 7ª *De acordo com o art.01175.0 do Código Civil, a posse é concebida como o poder de facto que se manifesta, quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade (ou de outro direito real), estando, assim, consagrada na lei a concepção subjectivista de posse.*
- 8ª *Considera o A. que manteve a posse da fracção autónoma e que a exerceu convicto de que não lesava o direito de outrem.*
- 9ª *Se alguém se poderia sentir lesado no seu direito com a posse exercida pelo Autor, seriam os herdeiros dos proprietários inscritos na CRP, que são residentes da RAEM, pelo que, sem que o douto Tribunal dê a possibilidade dos mesmos manifestarem a sua posição, não pode, chegar à conclusão de que "o autor estava a lesar o direito de outrem", pois foram circunstâncias muito especiais que determinaram que o preço do imóvel não tivesse sido integralmente pago no acto em que houve tradição do imóvel.*
- 10ª *Não podia, pois, o Mmº Juiz a quo impedir o prosseguimento*

*da acção por forma a que o Autor pudesse provar todos os factos alegados e que integram o conceito de posse.*

*11ª A petição inicial pode ser indeferida quando fôr evidente que a pretensão do autor não pode proceder. E o indeferimento, nesse caso, justifica-se com base no princípio da economia processual, pois se a acção não pode proceder, não vale a pena prosseguir com o processo, sujeitando-se o réu a incómodos e despesas. Contudo, é unânime a jurisprudência no sentido de que só há lugar a indeferimento liminar; nos termos da norma da alínea d) do nº 1 do artº 394º do C.P.Civil, quando a pretensão não tiver quem a defenda, nos tribunais ou na doutrina, isto é, quando a tese do autor não tem condições para vingar nos tribunais.*

*12ª O despacho recorrido fez, assim, aplicação errada do artº 394º nº 1, al. d), do C.P.Civil., uma vez que não é evidente a falta de procedência da acção”; (cfr. fls. 77 a 89).*

Sem que fosse apresentada resposta vieram os autos a este Tribunal.

Colhidos que estão os vistos legais, cumpre decidir.

## **Fundamentação**

2. No intuito de permitir uma cabal identificação e compreensão da

questão sobre a qual nos cabe emitir pronúncia, passa-se a transcrever o teor da nova petição inicial pelo A. ora recorrente apresentada.

“(…)

*A -DOS FACTOS*

- 1º A fracção autónoma designada por "E-III do 2º Andar", actualmente designada por A2 do 2º Andar, é uma unidade autónoma do prédio sito no nº 11 da Rua XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº. 20276, a fls. 169 do livro B43 (Doc. nº 1) e acha-se inscrita na Matriz Predial da freguesia de Santo António sob o artigo 36 162, com o valor matricial de MOP\$240,000.00 (Doc. nº 2).*
- 2º Tal fracção encontra-se inscrita a favor de D e E, em compropriedade, conforme inscrição nº 32777, a fls. 105 do livro G0-26 (c/r. Docs. nºs 1 e 2).*
- 3º O A. veio à posse da referida fracção por a ter adquirido ao 1º Réu, em Agosto de 1982, pelo preço de HK\$200,000.00 (a que equivalem MOP\$206,000.00), conforme se pode verificar do contratopromessa de compra e venda assinado entre o referido E (um dos co-proprietário) e o pai do ora A., F que também usava G, em 28 de Julho daquele ano (Docs. nºs 3 e 4).*
- 4º Efectivamente, porque o Autor estava interessado na compra da fracção aqui identificada e uma vez que, quando o seu proprietário se disponibilizou a vendê-la, o A. se encontrava*

*ausente de Macau por motivos profissionais, o seu identificado pai assinou o mencionado contrato-promessa de compra e venda com E que era, efectivamente, o proprietário da referida fracção em compropriedade com a sua mulher D, pessoa já falecida à data em que assinou o referido contrato.*

- 5° Para o efeito, o A. havia entregue o montante de duzentos mil dólares de Hong Kong ao seu pai para proceder ao pagamento da totalidade do imóvel.*
- 6° Porém, porque não podia ser efectuada a escritura pública que formalizaria o negócio pretendido, o promitente vendedor, no acto da assinatura do contrato-promessa, apenas quis receber uma parte desse montante, ou seja, a quantia de cento e quarenta mil dólares de Hong Kong, a que dorrespondia 70% do valor do preço do imóvel,*
- 7° Tendo ficado estipulado que o remanescente do preço, ou seja, o montante de sessenta mil dólares de Hong Kong, equivalente a 30% do preço, seria pago no acto da escritura pública de compra e venda, que teria lugar, logo que tivesse transitado em julgado o despacho final a exarar no processo de inventário a que deitariam mão o co-proprietário, então viúvo, e seus filhos, uma vez que sua falecida mulher era coproprietária da fracção autónoma que constituía objecto da promessa que fazia.*
- 8° Mais se estipulou que a dita fracção seria entregue ao pai do A., no prazo de cinco dias a contar da data da assinatura do*



*sempre mencionado contrato-promessa de compra e venda, isto é, em princípios do mês de Agosto de 1982.*

9° *O que veio a ocorrer, tendo, de facto, o ora A. tomado posse da referida fracção autónoma, naquela data – Agosto de 1982 – que assim, se tomou na sua casa de morada de família.*

*Entretanto,*

10° *Com o decurso do tempo, o ora A. -por intermédio do seu pai – ia tentando saber do desenvolvimento do processo de inventário para partilha do bem deixado pela falecida D que era a quota ( $\frac{1}{2}$ ) indivisa da fracção que se encontra em poder do A., havendo sempre informações imprecisas e vagas,*

11° *Situação que estava a preocupar o A. mas não de forma muito séria uma vez que já tinha a posse da fracção autónoma que através do seu pai prometera comprar a um dos seus dois comproprietários e já a considerava como sendo sua propriedade, faltando apenas pagar 30% do valor do preço acordado e, atendendo a que a escritura de compra e venda não se fazia por culpa exclusiva do promitente vendedor que se comprometera a tratar de todas as formalidades para a tomar viável.*

12° *A partir de certa data, quer o promitente vendedor, E, quer os seus netos, os ora 1° e 2° RR, passaram a pedir empréstimos ao A., não muito elevados, sendo de quantias que, de início, não ultrapassavam HK\$5,000.00, ficando estipulado entre*

*mutuários e mutuante que tais quantias seriam deduzi das do remanescente do preço da fracção autónoma que era – conforme supra já se alegou – de HK\$60,000.00.*

*13º Assim, no dia 19 de Abril de 1983, através do seu pai, o A. procedeu a um empréstimo a um dos herdeiros da falecida D, B, no montante de HK\$5,000.00, em dinheiro, tendo sido passado o recibo que ora junta sob o Doc. nº 5;*

*14º No dia 15 de Janeiro de 1985, uma vez mais através do seu pai H, o A. entregou ao R. B, o montante em dinheiro de HK\$5.000.00, tendo este emitido um recibo no qual expressamente declara tratar-se de uma parte do pagamento do remanescente do preço da fracção autónoma em poder do A. (Doc. nº 6), pelo que o preço a pagar no acto da escritura de compra e venda seria apenas de HK\$50,000.00, a que correspondia 25% do valor do preço do imóvel;*

*15º No dia 1 de Setembro de 1989, faleceu, em Macau, o promitente vendedor E, no estado de viúvo (Doc. nº 7), facto de que o A. só teve conhecimento, muitos anos depois, ou seja, há cerca de um ano a esta parte.*

*16º No dia 4 de Setembro de 1989, portanto, sem saber da morte do promitente vendedor, o A. emprestou ao 1º. Réu, B, o montante de MOP\$5,000.00, quantia que lhe foi entregue através de um cheque (Nº MH133352) emitido sobre o Banco da China (cuja cópia junta como Doc. nº 8);*

*Entretanto,*

*17º Em 7 de Novembro de 1995, a pedido dos 2ºs RR, o A. procedeu ao pagamento de um montante de HK\$20,000.00 (a que correspondem MOP\$20,630.00), através da emissão de um cheque (Nº. MH404113) sobre o Banco da China, tendo os mesmos emitido o respectivo recibo, no qual expressamente declaram tratar-se de mais uma parte do pagamento do preço da fracção autónoma aqui em questão (Doc. nº. 9).*

*18º O A. não possui qualquer documento comprovativo mas sabe que, fizera a entrega de HK\$5,000.00, em dinheiro, em data de que se não recorda mas que sabe ter sido antes de Agosto de 1996.*

*19º Certo sendo que, no dia 22 de Agosto de 1996, os dois aqui primeiros RR, declararam que apenas estava em falta o montante de HK\$20,000.00 (a que equivalem MOP\$20,630.00) para o pagamento total do preço acordado.*

*20º Tendo ficado acordado entre o A. e os ora também RR B e C, que se se procedesse ao pagamento de tal montante, naquela data, mesmo sem se fazer a respectiva escritura de compra e venda, ficando ainda acordado que aqueles iriam proceder a diligências no sentido de serem ultrapassados todos os obstáculos com vista à realização formal do negócio de compra e venda da fracção autónoma aqui em questão.*

*21º O A. entregou, então, naquela mesma data, o cheque nº*

*MH404121, sobre o Banco da China, emitido pelo seu irmão I, no valor de MOP\$20,630.00 – a que correspondem HK\$20,000.00 – (Doc. n° 10), desta forma tendo liquidado o preço total acordado com o promitente-vendedor.*

*22° Desde aquela data – 22 de Agosto de 1996 – não mais pôde o A. encontrar qualquer um dos ora RR, nem tão-pouco, o promitente vendedor E (desconhecendo, como acima já referiu, a sua morte ocorrida em Setembro de 1989) tendo ficado na situação de não se poder proceder à escritura pública por culpa exclusiva dos mesmos, ficando, assim, conseqüentemente, na situação de não poder registar em seu nome, na Conservatória do Registo Predial, a propriedade de tal fracção autónoma, que para si já era sua.*

*23° Os anos foram passando e o A. deixou de ter qualquer contacto com os ora RR, que sabia serem os únicos herdeiros do promitente vendedor, certo sendo que, quer na C.R.P., quer na matriz predial, continuam inscritos os nomes de E e de D – avós dos aqui RR – como sendo os proprietários da referida fracção, não tendo os seus herdeiros envidado esforços, no sentido de ajudar a resolver o problema do A que pretendia e pretende inscrever a propriedade desse bem em seu favor, na C.R. Predial, como é de direito.*

*24° Embora do contrato-promessa (que ora junta como Doc n° 3), conste o seu pai como promitente-comprador, o direito à*

*aquisição do imóvel objecto desse contrato pertencia em exclusivo ao A., como podem testemunhar os seus próprios irmãos (que irão ser incluídos no Rol de Testemunhas que infra constará desta peça processual) que bem sabem que foi o A. que disponibilizou todo o dinheiro para os pagamentos do preço a que se procedeu (o inicial e os parcelares).*

*25° A forma como se procedeu ao negócio da compra e venda da fracção autónoma aqui identificada – desde (a) ter intervindo como promitente-comprador o pai do A., passando pelo (b) facto de não ter sido estipulado prazo certo para a celebração da escritura e (c) haver herdeiros conhecidos da coproprietária D à data da celebração da promessa sem que na mesma tivessem tido intervenção – impediu ao A. de deitar mão à execução específica do contrato-promessa prevista no artº 830º do Código Civil então em vigor (hoje prevista no artº 820º do C. Civil de Macau).*

*Porém,*

*26° O A ocupa desde Agosto de 1982 – portanto, há mais de 20 anos – tal fracção autónoma, passando, pois, a exercer a sua posse efectiva, de forma pacífica, contínua, pública e de boa-fé.*

*27° E é nela que vive com a sua família e tem praticado todos os actos de verdadeiro proprietário, pagando a contribuição predial, em nome do 1º R e da sua falecida mulher D – o que*

*passou a fazer a partir do ano de 1983, ano seguinte ao da aquisição da fracção autónoma e até à presente data (Doc. n° 11) – fazendo, ainda, obras de manutenção e sendo conhecido por toda a gente como proprietário.*

*28° O A tem, pois, a posse de tal fracção autónoma sem oposição de quem quer que seja, nem sequer do co-proprietário ou dos seus herdeiros que também sempre a consideraram como sendo propriedade do A., sendo que o direito a registar em seu nome na CRP dependia de formalidades a serem tratadas pelos herdeiros daqueles cuja propriedade está inscrita na Conservatória.*

#### *B - DO DIREITO*

*29° A posse, nas circunstâncias assim descritas, confere ao A o direito de invocar para si a propriedade sobre o referido prédio, por usucapião, conforme o disposto nos art°s 1212° e 1221°, ambos do Código Civil de Macau.*

*30° Embora a promessa não tenha eficácia translativa, não constituindo ela título de posse "accipiens", à luz do disposto no n° 1 do art° 1183° do Código Civil de Macau, título de posse poderá ser a entrega real operada pelo promitente-vendedor por antecipação à celebração do contrato definitivo.*

*31° Desde a outorga do contrato promessa o Autor foi o único possuidor da fracção autónoma aqui em causa, e com o ânimo*

*de verdadeiro dono, tendo, na verdade, havido a tradição do referido imóvel em antecipação dos efeitos do contrato de compra e venda.*

*32° Tendo o promitente vendedor sido o primeiro a não aceitar o pagamento integral do preço, porquanto sabia que não podia, naquela data, proceder à escritura de compra e venda, pelo que, ao receber 70% do valor do preço, ele próprio entregou a fracção considerando-a propriedade do A.*

*33° De acordo com o artº 1175º do Código Civil, a posse é concebida como o poder de facto que se manifesta, quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade (ou de outro direito real), estando, assim, consagrada na lei a concepção subjectivista de posse.*

*34° Considera o A. que manteve a posse da fracção autónoma e que a exerceu convicto de que não lesava o direito de outrem.*

*35° Nos termos da lei (artº 1221º do Código Civil), o prazo capaz de legitimar a aquisição do direito de propriedade sobre uma coisa imóvel, não havendo registo de título nem de posse e esta seja de boa fé, é de 15 anos.*

*36° O artº 1184º do Código Civil prescreve uma presunção de que a posse titulada é de boa fé e a não titulada é de má fé, certo sendo que se trata de uma presunção ilidível.*

*37° Mesmo que se entenda que a entrega real operada pelo promitente-vendedor por antecipação à celebração do contrato*

*definitivo não constitui título de posse e, que, portanto, o Autor não apresenta título para justificar a posse, alegando o A. factos (e espera prová-los) que demonstram que usufrui a fracção autónoma de boa-fé durante mais de 15 anos, fica ilidida a presunção de má fé pois, nos termos do n.º 1 do art.º 1184.º do Código Civil, a posse diz-se de boa fé, quando o possuidor ignorava, ao adquiri-la, que lesava o direito de outrem, ou seja, o possuidor; quando começa a gozar a coisa, não actua na convicção de que está a prejudicar outrem.*

*38.º Todo o comportamento do promitente vendedor e dos seus herdeiros foi no sentido de que a propriedade da fracção autónoma era do A. e que sobre ela não tinham já qualquer direito após a entrega da mesma e do recebimento da maior parte do preço do imóvel,*

*39.º Conscientes de que o preço só não foi totalmente pago porque eles assim o quiseram face à obrigação que tinham de tratar de todas as formalidades que pudessem levar a uma situação que permitisse fazer a escritura pública de compra e venda.*

*40.º Certo sendo que, conforme supra alega o A., quando lhe pediram certas quantias em dinheiro sempre o fizeram como se de um mútuo se tratasse, tendo, porém, o A. acordado com eles que tais empréstimos não seriam reembolsados mas o seu valor descontado no remanescente do preço do imóvel.*

*41.º Como se pode verificar, em 1989, tal remanescente apenas*



*correspondia a 25% do preço total do imóvel.*

*42° De todo o modo, mesmo que se venha a considerar que a posse, no presente caso, era não titulada e de má fé, mas porque não foi oculta nem foi adquirida com violência, tal posse confere a propriedade decorridos que sejam vinte anos.*

#### *C - DO PEDIDO*

*Termos em que se pede que, julgando a acção procedente e provada, se reconheça o A como legítimo proprietário da referida fracção autónoma, para todos os efeitos legais, nomeadamente o de registo a seu favor, na Conservatória do Registo Predial de Macau. Para tanto,*

*Requer a V. Ex<sup>a</sup> que, D. A. e P. se ordene a citação dos RR e dos Interessados Incertos por éditos e do Ministério Público, para, no prazo e sob a cominação legal, contestarem querendo, seguindo-se os demais termos do processo até final.*

#### *D - PROVA*

*(...)*

**3.** Perante o assim alegado, entendeu o Mm<sup>o</sup> Juiz “a quo” que o A. só adquiria “*plenamente o elemento subjectivo da posse (o animus) a partir do pagamento integral do preço da venda do imóvel*”, pelo que tendo tal apenas ocorrido “*no dia 22.08.1996, conforme alegado pelo A., e não havendo registo do título nem da mera posse, a usucapião só pode dar-se no termo de 15 anos, ou seja em 22.08.2011, se a posse for de boa fé, ou de 20 anos (em 22.08.2016), se for de má fé – art<sup>o</sup> 1221<sup>o</sup> do CCM.*”

4. Sem embargo do muito respeito a opinião em sentido diverso, não nos parece de manter o despacho supra referido que, nos termos do estatuído no artº 394º, nº 1, al. d) do C.P.C.M., indeferiu liminarmente a (nova) petição inicial pelo ora recorrente apresentada.

Vejamos.

Nos termos do aludido comando, a petição é liminarmente indeferida quando “for evidente que a pretensão do autor não pode proceder”.

Como ensinavam M. Domingos de Andrade e A. dos Reis, o despacho de indeferimento liminar visa realizar o princípio da economia processual; (cfr., “Noções Elementares de Processo Civil”, pág. 177; C.P.C. Anot.”, Vol. II, pág. 372, e, no mesmo sentido, A. Varela in, “Manual ...” pág. 258).

Na verdade, se o malogro da pretensão se apresenta de tal forma fatal e inevitável, há pois que admitir que o prosseguimento do processo com a sua instrução e discussão constitui um desperdício manifesto da actividade judicial.

Parafraseando A. dos Reis, dir-se-ia que o caso típico de

indeferimento liminar em causa, (por improcedência manifesta), é aquele em que uma simples inspecção da petição inicial habilita desde logo o Magistrado a emitir, com segurança e consciência, um juízo no sentido de que não tem o autor o direito de que se arroga; (cfr. ob. cit., pág. 385).

Contudo, sendo o indeferimento liminar por evidente improcedência da pretensão apresentada um indeferimento baseado em razões de fundo, (mérito da pretensão), é – como diz o referido Prof. A. do Reis – um “poder jurisdicional a exercer em casos extremos” (ob. e loc. cit.), não sendo (nomeadamente) de se proferir tal decisão quando a questão em causa tenha soluções controvertidas na doutrina e na jurisprudência, (neste sentido, cfr., v.g., os Acs. do S.T.J. de 05.03.1987 in B.M.J. 365º-562; de 22.10.92, Proc. nº 083031; de 19.01.93, Proc. nº 082399; de 02.02.93, Proc. nº 083048; de 26.01.94, Proc. nº 084853 e de 03.12.98, Proc. nº 98B788; da R. de Lisboa de 28.09.95, Proc. nº 0000592 e de 26.03.2003, Proc. nº 0001184; e da R. do Porto de 17.05.94, Proc. nº 9430085 e de 19.10.2000, Proc. nº 0031111, in “www.dgsi.pt”).

“In casu”, atenta a matéria alegada e as questões que pelo A. ora recorrente eram colocadas ao Tribunal “a quo”, em especial, a de se saber se detinha (e desde quando) a posse do imóvel objecto do contrato-promessa identificado no seu articulado, inadequada parece-nos ter sido a decisão proferida, pois que é precisamente aquela matéria (bastante) controvertida tanto na doutrina como jurisprudência, e onde

tanto autores como os tribunais reconhecem existir entendimentos diversos aos assumidos nas suas obras e decisões; (vd., v.g., os Ac. deste T.S.I. de 27.02.2003 e de 13.03.2003, Proc. nº 246/2002 e nº 247/2002, onde se apreciou também a questão da existência ou não de posse do promitente comprador).

A título de mero exemplo, e em sede de doutrina sobre a questão, veja-se A. Meneses Cordeiro em “A posse: perspectivas dogmáticas actuais”, onde se afirma expressamente que “a complexidade da posse torna, por vezes, difícil prever a saída para os casos concretos” (cfr. fls. 11), reconhecendo-se, (sem rodeios), “as dificuldades do «animus»”, (cfr. fls. 52), e, analisando a “natureza da posse do promitente comprador”, se afirma que “tudo depende da vontade das partes”, havendo que “interpretar o acordo relativo à «traditio» ...”; (cfr. fls. 77).

Por sua vez, no que à jurisprudência diz respeito, importa, (v.g.), ponderar no teor dos acima referidos acórdãos deste T.S.I. de 27.02.2003 e de 13.03.2003, onde se dão conta de posições várias sobre a matéria em apreciação.

Entendeu-se aí que “o promitente-comprador que, com base no contrato celebrado, e na previsão da futura outorga do contrato de compra e venda prometido, toma conta do prédio e nele pratica actos correspondentes ao exercício do direito de propriedade, sem que o faça

por mera tolerância do promitente-vendedor, não procede com a intenção de agir em nome do promitente-vendedor, mas com a de agir em seu próprio nome, como se a coisa fosse já sua”.

Admitem-se – obviamente – divergências em relação ao assim entendido, porém, independentemente do demais, não nos parece que atento ao alegado na petição inicial em causa, (em especial, nos artºs 3, 4, 6, 8, 9, 26, 27, 28, 32 e 38), e aos entendimentos que sobre a questão incidem (ou podem incidir), seja a solução encontrada pelo Mmº Juiz “a quo” absolutamente pacífica.

Dest’arte, afigurando-se-nos não se estar numa situação em que é “evidente que a pretensão do autor não pode proceder”, impõe-se a revogação do despacho recorrido para que, (se outro motivo não o impedir), prossigam os presentes autos os seus normais termos.

## **Decisão**

**5. Nos termos e fundamentos expostos, acordam julgar procedente o recurso.**

**Sem tributação.**

Macau, aos 03 de Fevereiro de 2005

José Maria Dias Azedo (Relator)

Chan Kuong Seng

Lai Kin Hong