

Proc. nº 666/2014 - I

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **18 de Junho de 2015**

Recorrente: **A (Autora)**

Recorrido: **B (Réu)**

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

I. Relatório

A, Autora/Recorrente nos presentes autos e neles melhor identificada, vem nos termos da al. d) do nº 1 do artº 571º do CPCM, arguir a nulidade do acórdão de 16/04/2015, com base nos seguintes fundamentos:

“ ...

I.

Analisado o Acórdão proferido pelo Tribunal de Segunda Instância, não encontra a Recorrente qualquer fundamento quanto à questão, especificamente suscitada, de o Acórdão proferido pelo Tribunal Judicial de Base violar o disposto no art. 1215.º do Código Civil (Usucapião em caso de Detenção).

Com efeito, tendo em conta que o título em que o Recorrido se funda para adquirir o direito de propriedade (por usucapião) é a celebração de um contrato-promessa, analisado o Acórdão ora proferido, nada se lê sobre o momento em que terá havido inversão do título da posse, em termos que permitam perceber

a partir de quando passou o Recorrido a deixar de se comportar como mero detentor para passar a assumir-se como possuidor do imóvel.

Tal questão da violação do disposto no art. 1215.º do Código Civil e, consequentemente, também do art. 1221.º do mesmo diploma legal, foi especificamente suscitada e desenvolvida pela Recorrente nas suas alegações de recurso e resulta, nomeadamente, das conclusões CC), HH), II), JJ), KK) e OO) do recurso.

Pelo que, nessa parte, entende a Recorrente que o Acórdão ora proferido padece de nulidade, nos termos previstos no art. 571.º, n.º 1, al. b) do C.P.C. - por não ter especificado os fundamentos de direito que justificam a decisão -, bem como ao abrigo da al. d) do mesmo normativo legal - pelo facto de o Tribunal não se ter pronunciado sobre uma questão que lhe cabia apreciar.

II.

Por outro lado, atenta também a matéria de direito alegada, entende ainda a Recorrente que o Acórdão ora proferido pelo Tribunal de Segunda Instância carece de fundamentação quanto ao animus possidendi do Recorrido, apenas se referindo ao respectivo corpus possidendi, tendo presente que o título em que se funda para adquirir o direito de propriedade por usucapião é a celebração de um contrato-promessa, cujo preço nem foi pago na íntegra, nem foi assinado pelos dois titulares do imóvel.

Com efeito, na senda do Acórdão proferido no processo n.º 425/2012 do Tribunal de Segunda Instância transcrito nas alegações de recurso: “....tudo se resume a saber se o corpus da posse exercido pelo promitente-comprador é ou não acompanhado do animus possidendi, isto é se ele actua com animus rem sibi habendi. De resto, tanto Pires de Lima e Antunes Varela admitem situações em que a posição

jurídica do promitente-comprador preenche excepcionalmente todos os requisitos de uma verdadeira posse, pois que ele pratica os actos não em nome do promitentevendedor, mas em seu próprio nome, actuando uti dominus, e apontam, como exemplo, o caso de já ter sido paga a totalidade do preço e a coisa ter sido entregue ao promitente-comprador como se sua fosse já, passando este, nesse estado de espírito, a praticar sobre a coisa diversos actos materiais correspondentes ao exercício do direito de propriedade.

(...)

E a projecção dos indispensáveis requisitos acima vistos no caso concreto, sendo que cada caso é um caso, não são despiciendos, dependendo do circunstancialismo individualizadamente apurado, tal como ainda recentemente se fez notar em acórdão deste Tribunal (Ac. TSI 658/2010, de 12.01.2012) que entendeu ser necessário a urar as circunstâncias concretas para aquilator das características da posse (...).

Ora, no caso, resulta de forma clara dos autos que:

1) o título em que o Recorrido se suporta para sustentar a aquisição do direito de propriedade por usucapião é um contrato-promessa que, tal como resulta dos quesitos 5. e 6. confessados nos autos, não foi cumprido pelo mesmo, na medida em que do preço convencionado de HKD\$210.000,00, o Recorrido admitiu expressamente que apenas pagou à Recorrente o valor de HKD\$100,000.00;

2) O próprio Recorrido alegou na sua petição inicial - conferir artigos 10º e 12º (quesitos 11.º e 13º da base instrutória) que, ao longo dos anos, procurou contactar a Recorrente e C para a outorga da necessária escritura pública de compra e venda;

3) E que o contrato-promessa objecto dos autos foi apenas assinado por um

dos titulares do imóvel, pela ora Recorrente, e não também por C.

Entende a Recorrente que o Acórdão Recorrido carece de fundamentação quanto ao animus possidendi tendo em conta o título - a celebração de um contrato promessa com efeitos meramente obrigacionais - em que a aquisição do direito de propriedade por usucapião se baseia e a consideração das 3 ordens de razões acima expostas.

Pelo que, entende a Recorrente que o Acórdão ora proferido padece de nulidade por não especificar os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão no que se refere concretamente ao animus possidendi do Recorrente, entendendo que o Acórdão recorrido apenas apresenta fundamentação quanto ao corpus possidendi.

Nestes termos, vem a Recorrente requerer a V. Ex.vs que seja o Acórdão revogado e, em sua substituição, proferido outro, em conferência, que declare as nulidades arguidas, deferindo a reclamação apresentada nos termos e pelos fundamentos expostos...”.

*

Devidamente notificado, o Réu/Recorrido **B** pronunciou-se nos termos constantes a fls. 326 a 328 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, pugnando pela improcedência da nulidade arguida.

*

II. Fundamentação

Adiantamos desde já que não assiste razão à Autora.

A nulidade de sentença/acórdão prevista na al. d) do nº 1 do artº 571º do CPCM traduz-se no incumprimento, por parte do julgador, do

dever prescrito no n° 2 do art° 563° do mesmo Código, nos termos do qual “O juíz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras”.

Repare-se, a lei fala de “questões” e não de “razões” ou “argumentos”, daí que é pacífico, quer ao nível da doutrina¹, quer da jurisprudência², que só há lugar à nulidade da sentença/acórdão por omissão da pronúncia quando o tribunal deixar de se pronunciar sobre questões suscitadas e não sobre simples argumentos e opiniões ou doutrinas expendidas pelas partes.

No caso em apreço, este Tribunal pronunciou-se sobre todas as questões suscitadas pelas partes, especialmente a questão de se saber se o Réu B tem ou não posse sobre a fracção autónoma em causa.

Este Tribunal afirmou expressamente o seguinte:

“...No que respeita ao quesito 14°, questionou-se o seguinte:

“O R. B considerou sempre desde o dia em que ali passou a residir que este apartamento era, e é, de sua propriedade? ”

O Tribunal a quo julgou:

“Provado apenas que o Réu desde que recebeu a fracção considerou ser o dono da mesma.”

No entendimento da Autora, “em consonância com a resposta aos quesitos 11°

¹ CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL ANOTADO, quer de Alberto dos Reis, quer de Abílio Neto.

² Acs. do TSI de 01/03/2012 e de 31/05/2012, Procs. n.ºs 867/2010 e 167/2012, respectivamente, bem como, no Direito Comparado, Acs. do STJ, de 11/01/2000 e de 28/03/2000, in Sumários 37°-19 e 39°-26, respectivamente.

e 13.º da base instrutória, bem como a resposta parcialmente negativa ao quesito 8.º (o Tribunal a quo não considerou provado que "a partir dessa data e até ao presente o R. B passou a considerar esta fracção autónoma como de sua propriedade e, em virtude desse facto... """, este quesito 14.º deveria ser considerado como não provado.

Por outro lado, alega ainda que “dos depoimentos das testemunhas arroladas pelo Recorrido apenas resultou que o Recorrido ocupou a fracção ao abrigo da celebração do contrato-promessa”.

Não lhe assiste razão.

Considerar-se ser ou não dono da fracção autónoma é um elemento subjectivo íntimo da própria pessoa, pelo que a sua aprovação não pode limitar-se simplesmente à prova testemunhal, tem de ser analisada tendo em conta a prova na sua globalidade e os demais factos assentes e provados.

No caso em apreço, ficaram provados que:

- O Réu tomou conta da fracção autónoma em referência após a celebração do contrato promessa de compra e venda e que a partir da qual passou ali a residir com a sua família;*
- Praticou os actos materiais próprios de um proprietário, tais como o pagamento das rendas do terreno onde se situa a fracção autónoma em causa.*

Ora, a conjugação destes dois factos, para nós, é suficiente para demonstrar o referido elemento subjectivo íntimo do Réu.”

*Além disso, fez ainda a análise para concluir que o Réu **B** exercia a posse de forma pacífica, pública e de boa-fé, a saber:*

“...Para haver posse, é necessário reunir simultaneamente dois elementos: o corpus e o animus, isto é, tem de praticar actos materiais de facto correspondentes ao

exercício do direito de propriedade ou de outro direito real, na convicção de que está a agir como verdadeiro titular do direito.

Ficaram provados que:

- *Após a assinatura do contrato de promessa de compra e venda da fracção autónoma em referência a Autora entregou ao Réu as chaves da fracção autónoma e este passou a dispor da mesma (no sentido de utilizar livremente a mesma).*
- *O Réu procedeu ao pagamento ao Serviço de Finanças das rendas referentes à aludida fracção autónoma relativas a 1995 a 1997 e 2005 a 2011.*
- *Em Maio de 1994 o Réu contratou o fornecimento de energia eléctrica para a fracção autónoma em causa.*
- *O Réu desde que recebeu a fracção considerou ser o dono da mesma.*
- *O Réu **B** actua nos termos acima referidos à vista de todos e sem oposição.*
- *O Réu **B** e a sua família ainda hoje ali residem.*
- *Desde que vive na fracção referida o Réu procedeu às reparações necessárias.*
- *O Réu é reconhecido por alguns amigos como sendo o dono da fracção referida.*

Perante este quadro fáctico, não temos qualquer dúvida em afirmar que o ora Recorrido exerce a posse da fracção autónoma em causa, de forma pacífica e pública, uma que vez que a mesma foi adquirida sem violência e exercida de modo a poder ser conhecida pelos interessados. (cfr. artºs 1185º e 1186º do CCM).

Dispõe o artº 1221º do CCM que “Não havendo registo do título nem da mera

posse, a usucapião só pode dar-se no termo de 15 anos, se a posse for de boa-fé, e de 20 anos, se for de má-fé, independentemente do carácter titulado ou não da posse.”.

A posse do Réu durou mais de 15 anos.

Trata-se de uma posse de boa-fé ou de má-fé?

Para a Autora, ainda que existisse a posse, a mesma é de má-fé, visto que o Réu bem sabia que era simplesmente um promitente-comprador, daí que ao agir como proprietário, não podia ignorar que estava a lesar o direito do seu verdadeiro proprietário.

Como já referimos anteriormente, uma pessoa pode bem saber que não é o proprietário jurídico porque não pagou ainda integralmente o preço da compra e o respectivo contrato definitivo de compra e venda ainda não se encontra realizado, contudo, tais factos nada impede que essa pessoa possa agir como um proprietário de facto, tratando a coisa que lhe foi entregue como sua.

Tal conduta não implica necessariamente que o possuidor agiu de má-fé, isto é, com conhecimento de que estava a lesar o direito do proprietário jurídico, uma vez que o proprietário jurídico, após a entrega da coisa, se desinteressou completamente dela.

Pelo exposto, é de concluir pela boa-fé da posse do Réu...”.

*

III. Decisão

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em julgar improcedente a referida arguição da nulidade.

*

Custas do incidente pela Autora, com 6UC taxa de justiça.

Notifique e registe.

*

RAEM, aos 18 de Junho de 2015.

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho

Tong Hio Fong