

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 08A2363

Relator: MOREIRA CAMILO

Sessão: 23 Setembro 2008

Número: SJ200809230023631

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: CONCEDIDA PARCIALMENTE A REVISTA

ACÇÃO DE REIVINDICAÇÃO

OCUPAÇÃO DE IMÓVEL

CÁLCULO DA INDEMNIZAÇÃO

CONDENAÇÃO EM QUANTIA A LIQUIDAR

Sumário

I - No cálculo da indemnização devida pelo dano da privação do gozo do imóvel, o valor locativo (renda) é apenas um elemento de valoração e cálculo desse dano, correspondente aos frutos civis que a coisa é susceptível de produzir (art. 212.º, n.º 2, do CC).

II - Tendo a ora recorrente, à qual assiste o direito a ser indemnizada pela privação do imóvel em causa, indicado os sucessivos valores das rendas mensais que o imóvel podia dar de rendimento, sendo de € 283,66 aquando da propositura da acção, factualidade que não foi impugnada, deverá atender-se a esses valores na fixação da indemnização a arbitrar, não se vislumbrando razões para relegar para liquidação ulterior o montante da indemnização.

III - Não havendo lugar ao depósito do preço, por ser a ora recorrente (então exequente) a arrematante, nem ao pagamento da sisa, por não ser devida, a aquisição do prédio deu-se com a respectiva adjudicação no acto de arrematação, sendo de imediato passado o título de arrematação (cfr. art. 905.º do CPC, na redacção anterior à reforma introduzida pelo DL n.º 329-A/95, de 12-12, e pelo DL n.º 180/96, de 25-09).

IV - Não tendo os então executados procedido voluntariamente à entrega do imóvel à nova proprietária (ora recorrente), deveria esta tê-los interpelado para tal entrega e, perante uma eventual recusa, intentado a competente acção de execução para entrega de coisa certa, dado ser titular de um título

executivo - a decisão de adjudicação (cfr. arts. 46.º, n.º 1, al. a), e 928.º e ss. do CPC).

V - Preferindo a recorrente aguardar vários anos e, depois, intentar a presente acção de reivindicação, apesar de estar munida de um título que, a ser executado, facilmente lhe permitiria tomar posse do imóvel em causa, e não se sabendo a(s) data(s) da interpelação - pois a recorrente não o referiu na sua petição inicial -, bem andaram as instâncias em considerar como data do início do direito à indemnização o dia da citação dos ora recorridos para a presente acção.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça: Nº 486

I - No Tribunal Judicial da Comarca de Ponta Delgada, Caixa Geral de Depósitos, S.A., em acção com processo ordinário, intentada contra AA e mulher, BB, pediu que, com a procedência da acção, sejam os Réus solidariamente condenados a reconhecer o direito de propriedade da Autora sobre o prédio identificado e, como tal, a entregá-lo à Autora completamente livre e devoluto de pessoas e bens, e ainda a pagarem a título de indemnização por danos, em alternativa, a quantia de € 24.641,17 calculada até 01.09.2006 e, a contar desta data, a importância correspondente à remuneração do capital investido na aquisição, às taxas de juro praticadas pela Autora nos empréstimos para habitação própria, até entrega efectiva do imóvel e a liquidar em execução de sentença, e à taxa de juro legal a contar da entrega do imóvel, sobre o montante indemnizatório fixado, até efectivo pagamento, ou, ainda, a quantia de € 26.354,60 até à mesma data, referente ao valor da renda fixada para o imóvel à data da arrematação e a uma taxa de capitalização no primeiro ano de 8%, com actualizações anuais a liquidar em execução de sentença, ou ainda na quantia de € 16,659,92, acrescendo juros de mora à taxa legal contados desde a data da aquisição (20 de Novembro de 1997) até 1 de Setembro de 2006, e vincendos à mesma taxa até integral pagamento.

Para tanto e em síntese, alegou ter adquirido o imóvel em questão por arrematação em hasta pública no dia 20.11.1997, sendo que desde então os Réus, apesar de interpelados para tanto, não restituíram o bem à Autora, ali se mantendo ilicitamente e contra a sua vontade.

Os Réus, regularmente citados, não contestaram.

Seguiu-se a tramitação regulada no artigo 484º do Código de Processo Civil (CPC), após o que se proferiu sentença, que julgou parcialmente procedente, por provada, a acção e condenou os Réus a:

“a) Reconhecerem a Caixa Geral de Depósitos S.A. como legítima dona e proprietária do prédio urbano sito na Rua de nº, freguesia da Relva, descrito na Conservatória do Registo Predial de Ponta Delgada sob o nº 000000000 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 919;

b) Entregar-lhe o referido imóvel livre e devoluto de pessoas e bens;

c) Pagar uma indemnização à autora, a liquidar em execução de sentença, a calcular desde a data de citação dos RR até efectiva entrega do imóvel, com base no seu valor locativo”.

Após recurso da Autora, foi, no Tribunal da Relação de Lisboa, proferido acórdão a julgar improcedente a apelação, mantendo a sentença recorrida.

Ainda inconformada, veio a Autora interpor o presente recurso de revista, o qual foi admitido.

A recorrente apresentou alegações, formulando as seguintes conclusões:

a) A acção de reivindicação intentada pela recorrente e a que se reporta o presente recurso não foi contestada e, por isso, os factos constantes da petição inicial têm de considerar-se admitidos por acordo (artº 490º, nº 2, do Código de Processo Civil).

b) Entre os factos alegados na petição inicial e considerados admitidos por acordo nos termos da disposição legal citada, consta o valor da renda do imóvel na data da adjudicação com as sucessivas alterações. Por isso,

c) O processo continha todos os elementos necessários à fixação da indemnização pela privação do uso.

d) Consta do auto de arrematação junto com a petição inicial o despacho de adjudicação proferido por ocasião daquela. Por isso,

e) Mostra-se provado por documento que a transmissão do direito de propriedade do imóvel reivindicado se operou na data da arrematação do mesmo.

f) Mostra-se ainda provado porque alegado e consta do referido auto que os Réus na acção de reivindicação foram os executados no processo em que o imóvel foi adjudicado.

g) Os recorridos tinham obrigação de efectuar a entrega do imóvel na data da

arrematação, por deixarem de ter título que legitimasse a sua ocupação.

h) Os recorridos, com a ocupação intitulada e contra a vontade da recorrente do imóvel, constituíram-se na obrigação de indemnizar pela privação do uso desde a data da aquisição.

i) Dado tratar-se de indemnização por acto ilícito, a mora não depende de interpelação, nos termos da alínea b) do nº 2 do artº 805º do Código Civil.

j) O douto acórdão recorrido violou os artºs 490º, nº 2, e 661º, nº 2, do Código de Processo Civil e 805º, nºs 1 e 2, al. b), do Código Civil.

Pede, assim, que, com a procedência da revista, se revogue a decisão recorrida, substituindo-a por outra que condene os recorridos a pagar à recorrente a indemnização correspondente às rendas liquidadas na petição inicial desde a data da arrematação e adjudicação do imóvel até à sua entrega à recorrente.

Não foram apresentadas contra-alegações.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

II - Considerando o teor dos documentos juntos aos autos e a confissão resultante da não contestação, as instâncias deram como provada a seguinte factualidade:

1. A Autora é dona do prédio urbano sito na Rua denº..., freguesia da Relva, descrito na Conservatória do Registo Predial de Ponta Delgada sob o nº e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 919.

2. A Autora adquiriu o referido imóvel por arrematação em hasta pública no dia 20 de Novembro de 1997 no processo de execução nº 558/95 que correu termos no 2º Juízo do Tribunal Judicial de Ponta Delgada, movido contra os Réus pela Caixa Geral de Depósitos.

3. Após a aquisição, a Autora pretendeu entrar na posse efectiva do imóvel, o que não conseguiu por estar ocupado pelos Réus.

4. Os Réus ocupam o imóvel desde 20 de Novembro de 1997, data da venda, sem o consentimento da Autora.

5. Apesar de interpelados para entregar o imóvel à Autora, os Réus não o fizeram.

6. A Caixa Geral de Depósitos despendeu na aquisição do imóvel a importância de 6.500.000\$00 (na moeda actualmente em curso, € 32.421,86).

III - 1. As questões suscitadas na presente revista são as seguintes:

- Saber se deverá relegar-se para liquidação ulterior, por falta de elementos, a fixação do montante da indemnização a pagar pelos Réus à Autora, nos termos do disposto no artigo 661º, nº 2, do Código de Processo Civil (CPC);
- Averiguar se a data do início do facto lesivo do direito da Autora coincide no tempo com a data da aquisição do imóvel sem que os Réus lho hajam entregue livre e devoluto, sendo desnecessária interpelação para o efeito, ou se deverá, para o efeito, considerar-se a data da citação do Réus.

2. Quanto ao 1º ponto, as instâncias estão de acordo no sentido de que o critério para fixação da indemnização seja o valor do uso do imóvel, considerando-se como tal o seu valor locativo, o qual foi um dos critérios aludidos, em alternatividade, pela Autora na sua petição inicial.

A recorrente não impugna o critério usado na fixação da indemnização peticionada, mas apenas que o seu *quantum* seja relegado para ulterior fixação.

Para justificar a sua posição, concordante com a da 1ª instância, escreveu-se no acórdão recorrido:

“Com efeito, a matéria de facto apurada é manifestamente insuficiente para suportar tal desiderato.

Deles consta apenas a descrição predial da fracção, nem sequer a sua tipologia, área de inserção ou antiguidade ou o valor que a Autora pagou pela sua aquisição.

Nada também está assente acerca das rendas potenciais de andares equivalentes, no local, ou outro qualquer elemento que materialize economicamente o predito valor locativo da fracção, base de cálculo da indemnização que não motivou discordância por banda da apelante.

Ora, é apodíctico que a Autora limitou-se na petição a invocar a impossibilidade de dispor e exercer o seu direito de propriedade sobre o imóvel desde que o adquiriu, em virtude de os Réus nele permanecerem sem título, não alegando, contudo, qualquer elemento susceptível de surpreender o valor locativo do imóvel, donde não poderemos, desde já, proceder à quantificação do dano – indemnização, mesmo que por recurso à equidade, faculdade prevista no artº 566, nº 3 do CCivil.

Assim sendo, o Sr. Juiz fez correcta aplicação do instrumento estabelecido no artº 661, nº 2 do CPC, que na impossibilidade de liquidar na acção declarativa o valor da condenação permite a sua liquidação na fase processual de execução de sentença”.

3. Numa situação como a dos presentes autos, o valor da renda do imóvel não é mais do que um elemento de valoração e cálculo do dano, não o próprio dano.

O pedido não tem como pressuposto a perda de quaisquer rendas que o imóvel pudesse produzir por eventualmente poder estar destinada ao mercado de arrendamento.

O dano consubstancia-se, assim, na privação do gozo da coisa pela respectiva proprietária.

O valor locativo (renda) é apenas um elemento de cálculo desse dano, correspondente aos frutos civis que a coisa é susceptível de produzir (artigo 212º, nº 2, do Código Civil).

Tudo isto decorre do disposto nos artigos 1305º e 1271º do mesmo Código.

Na verdade, o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição - aproveitamento dos frutos materiais e jurídicos - e disposição das coisas que lhe pertencem, respondendo o possuidor de má fé perante aquele pelo valor dos frutos que um proprietário diligente poderia ter obtido.

Mostra-se, pois, legalmente estabelecido o critério indemnizatório do facto ilícito cometido pelo possuidor de má fé, por remissão para o valor dos frutos que a coisa podia produzir, de harmonia com o que, em termos gerais, se prescreve nos preceitos referentes à responsabilidade por factos ilícitos e à obrigação de indemnização (cfr. artigos 483º a 498º e 563º e 564º, nº 1, do Código Civil).

Inferre-se, assim, que não é necessário que o lesado alegue e demonstre quais os concretos fins ou utilidades que visava com o bem, assim como os reflexos que isso teve no seu património.

Assim, tendo a aqui recorrente direito a ser indemnizada pela privação do imóvel em causa, tendo - reportando-se ao documento de fls. 18 - indicado os sucessivos valores das rendas mensais que o imóvel podia dar de rendimento, sendo de € 283,66 aquando da propositura da acção, e não tendo tal factualidade sido impugnada, deverá atender-se a esses valores na fixação da indemnização a arbitrar, caso se entenda que a Autora tem direito a ser indemnizada desde a data da arrematação e da adjudicação do prédio, ou ao apontado valor de € 283,66, na hipótese de se considerar que a indemnização

deverá ser atribuída apenas a partir da citação.

Assim sendo, não se vislumbram razões para relegar para liquidação ulterior o montante da indemnização, como fizeram as instâncias.

4. No que toca à fixação da citação como momento do início do dano, pode ler-se no acórdão recorrido:

“Neste ponto, explicita a douta sentença que a Autora não tendo concretizado a data da interpelação aos Réus, deverá funcionar a regra residual da mora a partir do conhecimento da acção e da ofensa do alegado direito no acto da respectiva citação.

Está provado com interesse para a matéria, por confissão, que: "Apesar de interpelados para entregar o imóvel à Autora os RR não o fizeram".

Além do mais, sabemos que a arrematação teve lugar no dia 20 de Novembro de 1997.

Note-se, porém, que na venda executiva (falando ainda na anterior versão do CPC), no dia da venda é aceite a proposta, arrematada a fracção pela interessada, mas não é imediata a sua investidura no direito, dependendo, designadamente, do depósito do preço, do eventual não exercício do direito de remissão por terceiro, ou até a concessão excepcional de prazo para desocupação do local em caso de habitação com pessoas doentes ou situações afins.

Finalmente apenas a decisão judicial de adjudicação do bem ao arrematante legitima o adquirente a inscrever na conservatória e a seu favor o direito e a exercer as demais prerrogativas inerentes.

Tais elementos não constam dos autos para poder avaliar em concreto e de modo distinto a fixação no tempo do referido dano.

Do que se extrai que não é sustentável no caso fazer coincidir a data da arrematação necessariamente com o início da privação da disponibilidade da fracção pela Autora. Por seu turno, a interpelação que é alegada pela Autora para saírem e confessada pelos Réus, não está datada, pelo que não pode a recorrente pretender que se fixe aleatoriamente o momento do incumprimento/mora dos Réus.

Aqui chegados, cremos ser de acompanhar o decidido na sentença, ou seja, aplicando a regra geral estabelecida no artº 805, nº 1 do CCivil, da qual se conclui que a mora se constitui a partir do momento da interpelação judicial ou extrajudicial para cumprir.

Sequencialmente, não estando provado quando a Autora interpelou os RR para saírem e desocuparem a fracção, resta-nos a mora pela interpelação judicial, que no caso de responsabilidade por facto ilícito está em mora desde a

citação, tal como preceitua o artº 805, nº 3 do CCivil”.

5. Refere a recorrente que, tendo adquirido o prédio reivindicado por arrematação em hasta pública em processo executivo instaurado contra os Réus e constando do próprio auto de arrematação o despacho de adjudicação na mesma data proferido, não pode deixar de se considerar que aqueles tinham a obrigação da entrega imediata do imóvel à recorrente sem dependência de qualquer interpelação por parte desta, pelo que, não o tendo entregue de imediato, ocupando-o ilegitimamente sem qualquer título, contra a vontade da recorrente, constituíram-se na obrigação de indemnizar esta pela privação do uso desde a data da aquisição, porque desde tal data se verifica a sua actuação ilícita.

Diz ainda que só uma leitura menos atenta do auto de arrematação permite concluir que não constam dos autos os elementos que permitam determinar a transferência do direito para a recorrente, porque da certidão do auto de arrematação junta com a petição inicial consta precisamente que “Neste acto o arrematante requereu a dispensa do depósito do preço, visto ser a própria exequente, e como tal credora por maior quantia, e não haver créditos graduados antes dela, tendo a Mmª Juiz deferido o requerido pela exequente e adjudicado o referido imóvel, com dispensa do pagamento da sisa nos termos do artº 11º e 20º do Código da Sisa”.

Acrescenta também que se lhe afigura não ser aplicável ao caso o nº 1 do artigo 805º do Código Civil a que o acórdão recorrido faz apelo, pois que o que nos autos se reclama é a indemnização pelo facto ilícito consistente na ocupação intitulada e contra a vontade da recorrente do prédio por esta adquirido, impedindo-a de o fruir e de retirar dele todas as utilidades, designadamente o arrendamento e a percepção das rendas respectivas, sendo que é o próprio artigo 805º que, na alínea a) do nº 2, afasta a aplicação da regra de que o devedor só incorre em mora após a interpelação ao estabelecer que há mora independentemente de interpelação quando “a obrigação provier de facto ilícito”.

6. Assiste razão à recorrente quando refere que a adjudicação do prédio foi logo feita no acto da arrematação, pois que, não havendo lugar ao depósito do preço, por ser a exequente a arrematante, e ao pagamento da sisa, por não ser devida, foi de imediato passado o título de arrematação (cfr. artigo 905º do CPC, na redacção anterior à Reforma introduzida pelo Decreto-Lei nº 329-A/95, de 12 de Dezembro, e pelo Decreto-Lei nº 180/96, de 25 de Setembro).

Sendo assim, e tendo em conta o disposto no artigo 913º, c), do CPC (redacção

então aplicável), não há aqui que aludir a um eventual direito de remição, como faz o acórdão recorrido.

De qualquer forma, entendemos que, não tendo os então executados, por razões que se desconhecem, procedido voluntariamente à entrega do imóvel à nova proprietária (a exequente, Autora nos presentes autos), deveria esta interpelá-los para tal entrega e, perante uma eventual recusa, intentar a competente acção de execução para entrega de coisa certa, dado ser titular de um título executivo - a decisão de adjudicação (cfr. artigos 46º, nº 1, a), e 928º e seguintes do CPC).

A aqui recorrente preferiu aguardar vários anos e, depois, intentar a presente acção de reivindicação, apesar de estar munida de um título que, a ser executado, facilmente lhe permitiria tomar posse do imóvel em causa.

Logo, e não se sabendo a(s) data(s) da interpelação - pois a recorrente não o referiu na sua petição inicial -, bem andaram as instâncias em considerar como data do início do direito à indemnização o dia da citação dos Réus para a presente acção.

7. Decorre, assim, do exposto que colhem apenas parcialmente as conclusões da recorrente.

Deverão, pois, os Réus ser condenados a pagar à Autora a quantia mensal de € 283,66, a partir da citação e até à efectiva entrega do imóvel.

IV - Nos termos expostos, acorda-se em conceder parcialmente a revista e, em consequência, decide-se alterar o acórdão recorrido, confirmativo da sentença proferida na 1ª instância, no sentido da condenação dos Réus a pagar à Autora a quantia mensal de € 283,66, a título de indemnização, em vez de remeter para ulterior liquidação tal indemnização, mantendo-se, no demais, a decisão recorrida.

Custas, aqui e nas instâncias, a cargo da Autora e dos Réus, na proporção de, respectivamente, 2/5 e 3/5.

Lisboa, 23 de Setembro de 2008

Moreira Camilo (Relator)
Urbano Dias

Paulo Sá