Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 05A4787

Relator: PINTO MONTEIRO

Sessão: 12 Abril 2005

Número: SJ200504120047871

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA.

Decisão: NEGADA A REVISTA.

REIVINDICAÇÃO

USUCAPIÃO

REGISTO PREDIAL

Sumário

I - A circunstância de um imóvel se encontrar registralmente inscrito a favor de alguém, não obsta à aquisição por usucapião a favor de outrem.

II - A usucapião inutiliza por si as situações registrais existentes, em nada sendo prejudicada por vicissitudes registrais.

Texto Integral

Acordam, em conferência, no Supremo Tribunal de Justiça:

I - "A" intentou acção de reivindicação contra B, pedindo que se declare o autor dono de prédio rústico que identifica e se condene o réu a reconhecer-lhe o direito de propriedade sobre o imóvel e a entregar-lho livre e desocupado.

Alegou que o réu ocupa, sem que para tal tenha título, uma parcela de terreno que pertence ao autor.

Contestando, o réu sustentou que verificada a usucapião a seu favor, improcede a acção e, em reconvenção, pede que se condene o autor a reconhecer ao réu e irmão deste o direito de propriedade sobre o lote em questão.

O processo prosseguiu termos, tendo tido lugar audiência de julgamento, sendo proferida sentença que decidiu pela improcedência da acção e procedência da reconvenção.

Apelou o autor.

O Tribunal da Relação confirmou o decidido.

Inconformado, recorre o autor para este Tribunal.

Formula as seguintes conclusões:

- A tradição da coisa não investe o réu, que invoca o negócio jurídico celebrado com o seu irmão, na qualidade de possuidor da parcela de terreno em causa: os poderes que aquele exerce sobre esta, sabendo que ela ainda não foi comprada ao seu proprietário, ora recorrente, não são os correspondentes ao direito do proprietário adquirente, mas os correspondentes ao direito de crédito do promitente adquirente ao promitente-alienante ou transmitente;
- O negócio jurídico celebrado entre o autor e o irmão do réu, não é susceptível de, só por si, transmitir a posse: se aquele que obteve a entrega da parcela de terreno antes da celebração do negócio translativo, apenas adquire o corpus possessório, mas não adquire o animus possidendi, ficando na situação de mero detentor ou possuidor precário;
- Com a tradição da coisa pelo promitente comprador da parcela de terreno do autor, não se iniciou para o réu posse mas sim mera detenção ou posse precária, por falta de animus possidendi;
- O réu, como mero detentor (em nome alheio) não pode adquirir a parcela de terreno por via de usucapião;
- O réu só poderia obter uma verdadeira posse, capaz de lhe proporcionar a aquisição por usucapião, se tivesse invertido o título da posse, como expressamente se diz nos artigos 1290º do CC;
- O réu não alegou factos capazes de integrar a referida inversão do título, tal como está prevista no artigo 1265º do CC: "o único modo de aquisição originária da posse que o artigo 1290º do CC deixa aberto ao simples detentor, contra o possuidor é a "interversio possessionis" a que se referem os artigos 1263º, alínea d) e 1265º do CC";
- Nenhuma alegação ou matéria provada caracteriza uma clara e categórica oposição feita pelo réu contra o autor - como tem que ser - e não há qualquer alegação ou acto de terceiro, capaz de transferir a posse: a matéria assente

sob pontos 15 e 16, do acórdão em crise, é meramente conclusiva;

- Sem transigir, se se considerasse que tal inversão tivesse ocorrido em Maio de 1976 - data a partir da qual o irmão do réu deixou de habitar a moradia construída no lote - não decorreu manifestamente o prazo de usucapião atenta a data da interposição da presente acção, ou seja, 03.02.1995;

- O réu espontânea e claramente evidenciou que agiu com animus de detentor que aguardava a celebração da escritura de compra e venda, para a transferência da propriedade da parcela de terreno sub judice;

- Aquando da celebração do negócio jurídico de promessa de venda em Fevereiro de 1974, a traditio da parcela de terreno em litígio, para o promitente comprador, C, antecessor do réu, foi efectuada por quem era proprietário da mesma e C mero promitente comprador a partir de Maio de 1976 deixou a sua posição para o réu;

- Ainda que se considere que o réu e C em Fevereiro de 1974 celebraram negócio jurídico para comprar a parcela de terreno sub judice ao autor os factos provados evidenciam que:

- Não só que o autor sempre reafirmou o seu direito de propriedade sobre a dita parcela de terreno - mesmo perante o aqui réu;

- O réu e seu irmão sempre trataram e reconheceram o autor como proprietário da parcela e solicitaram ao autor a realização da escritura para regularizar a futura transferência do direito de propriedade;

- Não houve transmissão da posse, com o traditio da parcela de terreno, para C em Fevereiro de 1974 nem para o réu aquando da celebração do negócio jurídico;

- A intenção do beneficiário de uma traditio efectuada nos termos em que foi aquela de que se trata, só tem possibilidades de influir no animus da detenção a partir do momento em que se exteriorize numa atitude de oposição face ao transmitente, por uma das formas previstas no artigo 1265º do CC;

- Considerando a matéria assente e em especial a supra citada o réu jamais pôs em causa a qualidade do autor como proprietário da dita propriedade até por que "O R. foi abordado por dois empregados do A. que lhe disseram que o

lote pertence a este" e solicitou ao autor "a realização da escritura";

- A inversão do título da posse é um acto receptício, que só alcança aquela relevância modificativa quando, por via judicial ou extrajudicial, é levado ao conhecimento do proprietário;

- O réu, no referido contexto e circunstâncias, ao solicitar a realização da escritura exteriorizou o seu animus: reconheceu o autor como proprietário da dita parcela de terreno a quem se dirigiu para transferir a propriedade da mesma;

- Não estando demonstrado que réu ou seu irmão, tenham levado ao conhecimento do autor a sua vontade de lhes opor uma posse própria, sempre a inversão do título da posse se revelaria ineficaz, insusceptível de operar a conversão da detenção em posse;

- Considerando a factualidade assente - no contexto e circunstancialismo dos acontecimentos narrados e

- provados maxime matéria assente sob os pontos n.º 6, 7, 5 e 13;

- esta constitui factualidade que é desfavorável ao réu e favorece o autor e, por isso, trata-se de uma confissão: constitui prova plena contra o réu confitente, não carecendo o autor de produzir qualquer outra prova;

- Verifica-se confissão judicial escrita do réu no artigo 17º da sua contestação, no qual consta: "a propósito, dir-se-á que o réu e seu irmão vêm, há já vários anos, pressionando o autor para lhes fazer a escritura do lote";

- Deveria ter sido relevada tal confissão de harmonia com o disposto nos artigos 358, 393º n.º 2, ambos do CC e 38º do CPC, constituindo prova plena contra o réu confitente;

- Perante a factualidade assente o prazo para a pretensa usucapião só começaria a correr desde a inversão do título, o que deveria ter sido expressamente alegado pelo réu, de harmonia com o artigo 342º n.º 1 do CC;

- O acórdão recorrido também não se pronunciou sobre as questões de direito expressamente enunciadas nas conclusões 24º, 25º, 26º, 27º e 28º da apelação, que lhe cumpria conhecer, incorrendo em nulidade nos termos dos artigos 668º n.º 1, alínea d) do CPC.

Contra-alegando, o recorrido defende a manutenção do decidido.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II - Vem dado como provado:

Encontra-se inscrito a favor do autor o prédio rústico denominado Quinta da Boa Água, Negreiros, Quinta do Conde, sito na freguesia do Castelo, concelho de Sesimbra, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 3048 a fls. 25 do Livro B-9 e da inscrição n.º 3893 a fls. 14 do Livro G-8, por o haver adquirido ao seu anterior proprietário, D e outros, por escritura pública de 28 de Janeiro de 1971 outorgada no 14º Cartório Notarial de Lisboa a fls. 50 vº do Livro A-693;

O prédio rústico encontra-se actualmente inscrito na matriz cadastral sob o artigo n.º 1 da secção C (parte) da freguesia do Castelo, com a área de 100.000 m²;

Desde 1971 que o autor vem, continuamente, usando e fruindo vários lotes do prédio identificado como se fosse seu proprietário, pública e pacificamente;

O réu ocupou uma parcela de terreno com a área de 307 m², com o n.º 120, de uma planta particular levantada à propriedade;

O réu foi abordado por dois empregados do autor que lhe disseram que o lote pertence a este;

O lote 120 reivindicado pelo autor, foi por este vendido ao réu e ao irmão deste, C em Fevereiro de 1974;

Além do preço do lote, Esc. 20.000\$00, exigiu o autor ao irmão do réu a quantia de Esc. 1.600\$00 para alegado pagamento de Sisa;

Entregue ao autor, em Fevereiro de 1974, o preço do lote e a dita quantia de 1.600\$00, de imediato o réu e irmão aí começaram a construir uma pequena moradia;

Concluída a moradia, em fins de 1974, nela passou o réu a habitar, permanentemente, com o seu irmão;

O irmão do réu, a partir de Maio de 1976, deixou de habitar a moradia construída no lote;

Porém, aí continuou o réu a viver;

Detendo em seu nome os contratos de água e electricidade;

O réu e o irmão solicitaram ao autor a realização da escritura;

O autor só ultimamente começou a admitir a outorga da escritura, contudo, com uma actualização do preço para 2.500.000\$00;

O réu e o irmão desde que adquiriram a parcela têm ininterruptamente agido publicamente como se fossem donos dela;

E são tidos por todos por donos do lote e da moradia.

III - O autor pediu o reconhecimento do seu direito de propriedade sobre o imóvel e a condenação do réu a reconhecer esse direito e a entregar-lhe o prédio livre e desocupado.

Tal como o autor configura o pedido e articula a causa de pedir, trata-se de uma típica acção de reivindicação, instaurada pelo proprietário não possuidor contra o detentor que não é proprietário da coisa (artigo 1311º do C. Civil).

O possuidor, face à presunção do registo de propriedade em nome do demandante, só poderá evitar a restituição da coisa se conseguir provar uma das três coisas: que a coisa lhe pertence, por qualquer dos títulos admitidos em direito; que tem sobre a coisa outro qualquer direito real que justifique a sua posse; que detém a coisa por virtude de direito pessoal bastante - Prof. Menezes Cordeiro - "Direitos Reais" Reprint, 1979 - 1993, pág. 593.

Ao invocado direito de propriedade do autor contrapôs o réu a aquisição por usucapião, da propriedade da parcela de terreno em discussão, ou seja, que a coisa lhe pertence por um dos títulos admitidos em direito.

A posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação (artigo 1287º do C. Civil).

A usucapião faculta ao possuidor a constituição do direito real correspondente à sua posse, desde que reunidos determinados pressupostos. Assentando a usucapião na posse, torna-se necessário que esta assuma certas características, que seja mantida dentro dos prazos que a lei fixa e, obviamente, que o direito a constituir seja usucapível.

Esta forma de aquisição originária não é automática, antes dependendo de uma manifestação de vontade do possuidor em benefício de quem estejam reunidos os requisitos legais.

Não obsta, diga-se, à pretensão a circunstância de o prédio em causa se encontrar registralmente inscrito a favor do autor. A usucapião, como sintetiza o Prof. Oliveira Ascensão - "Direito Civil - Reais" 5ª ed., págs. 358 e 382, inutiliza por si todas as situações registrais existentes, em nada sendo prejudicada pelas vicissitudes registrais.

Em concreto, o autor vendeu ao réu e a um irmão deste o lote em causa, em Fevereiro de 1974, tendo-lhe sido pago o preço exigido e ainda determinada quantia para alegado pagamento de sisa.

A partir daí, os compradores construíram no prédio uma pequena moradia, onde réu e irmão passaram a habitar e, a partir de 1976, só o réu aí continuou a viver, detendo em seu nome os contratos de água e electricidade.

Sendo o contrato de compra e venda de imóveis um negócio formal, que só é válido se for celebrado por escritura pública (artigo 875º do C. Civil), tem que se entender como nula a venda efectuada.

Existiu, contudo, a traditio que, face ao pagamento da totalidade do preço e até da sisa, tem que se entender como visando antecipar os efeitos que, necessariamente, resultariam da celebração da escritura. Neste caso, o adquirente é desde logo investido num controlo material semelhante ao do proprietário podendo falar-se em posse em termos de propriedade - Prof. Menezes Cordeiro - "A Posse - Perspectivas Dogmáticas Actuais", 3ª ed., actualizada, Almedina, 2000, pág. 77.

Existindo, como inquestionavelmente existiu e existe por parte do réu o domínio de facto sobre a coisa, através do exercício de poderes materiais sobre ela, ou seja o corpus, está estabelecida uma presunção de posse em nome próprio a favor do réu (artigo 1252º n.º 2 do C. Civil).

Não sendo ilidida essa presunção de posse, podem adquirir por usucapião os que exercem o poder de facto sobre a coisa, como foi fixado no Acórdão Uniformizador de 14.05.96, DR n.º 114/96, de 24.06.

Em caso de dúvida sempre será de presumir a posse naquele que exerce o poder de facto (artigo 1252º n.º 2 do CC).

Embora a orientação subjectiva defendida por Savigny, seja posta em causa por parte de alguma doutrina - Prof. Menezes Cordeiro - "Direitos Reais", Reprint, 1979, págs. 395/496 - e encarada cada vez mais numa perspectiva mitigada, continua, contudo a ser maioritária na doutrina e na jurisprudência relativamente à concepção objectiva de Ibering - Prof. Pires de Lima e Antunes Varela - "Código Civil Anotado" III, pág. 5; Prof. Mota Pinto - "Direitos Reais", pág. 189; Prof. Henrique Mesquita - "Direitos Reais", pág. 68; Ac. STJ de 22.01.97, Proc. n.º 689/96 desta 1ª Secção, entre vários. É dentro deste entendimento (discutível) que é exigido o animus ou seja a intenção de actuar como titular do direito real correspondente, para se falar de posse e não de simples detenção.

Ora, dúvidas sérias não podem existir sobre tal intenção, já que foi dado como provado, além do que já ficou referido, que o réu e o irmão desde 1974 têm agido ininterrupta e publicamente como se fossem donos da parcela de terreno, sendo tidos por todos como tal.

Nem se diga que o réu sempre reconheceu o autor como proprietário da parcela, pelo simples facto de ele e o irmão terem solicitado ao autor a realização da escritura. Está já dito no acórdão recorrido, que é absolutamente natural que o réu pretendesse obter o "documento", sabido como hoje é pela generalidade das pessoas que as vendas de imóveis se fazem por escritura pública.

Diga-se como nota final que a não se entender assim, sempre teria que se analisar a problemática à luz do abuso de direito, designadamente do venire contra factum proprium, que se traduziria no caso concreto no exercício de uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente pelo exercente.

O artigo 334º do C. Civil contempla a base legal de tal comportamento e, ao abrigo do princípio da boa fé aí enunciado, impediria, em princípio, que o autor exercesse um direito em contradição com o comportamento anterior, que despertou na outra parte uma confiança juridicamente tutelável.

O autor não só vendeu e recebeu o preço, como recebeu igualmente a importância destinada ao pagamento da sisa e como se dispôs a fazer a escritura em falta desde que o réu estivesse disposto a pagar mais. Tudo isto ao fim de 21 anos de posse pública do réu.

Não merece assim qualquer censura a decisão recorrida.

Pelo exposto, nega-se a revista.

Custas pelo recorrente.

Lisboa, 12 de Abril de 2005

Pinto Monteiro
Lemos Triunfante
Reis Figueira