jurisprudência.pt

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 079865

Relator: CABRAL DE ANDRADE
Sessão: 21 Fevereiro 1991
Número: SJ199102210798652
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: REVISTA.
Decisão: CONCEDIDA A REVISTA.

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA **POSSE DE BOA-FE**

POSSE DE MA-FE **TITULO DE POSSE**

RESOLUÇÃO DO CONTRATO **USUCAPIÃO**

Sumário

I - Celebrado um contrato-promessa de compra e venda de uma fracção de um predio com transmissão para o promitente comprador, este, ao praticar os actos possessorios, fa-lo com o "animus" de exercer em seu nome o direito de propriedade e não em nome do promitente vendedor, sendo a ocupação, o uso e a fruição da coisa pelo promitente comprador legitimas e licitas ate a resolução do contrato.
II - Tendo os autores, promitentes compradores, o "corpus" da posse - detenção do andar - e exercendo o poder de facto com o "animus" de exercer o direito de propriedade, verificam-se os requisitos que conduzem ao usucapião.
III - A sentença, transitada em julgado, que condenou a re a pagar ao autor o dobro do sinal recebido, com a consequente restituição do andar em causa tem como consequencia logica a resolução do contrato-promessa.
IV - Se o autor continuou sem restituir o andar, verifica-se uma inversão do titulo da posse, de sentido contrario a prevista no artigo 1265 do Codigo Civil, passando a posse a ser de ma-fe e não titulada.
V - O tempo que decorreu desde a celebração do contrato-promessa ate a resolução do contrato não conta para a aquisição por usucapião tendo em conta a inversão do titulo da posse (artigo 1290 do Codigo Civil), aplicavel por maioria de razão ao caso em apreço pois que, a uma posse com todos os seus requisitos, se substitui uma posse precaria.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:
A e mulher propuseram acção ordinaria contra "SINIA" - Sociedade Geral de Investimentos para o Comercio e Industria, S.A.R.L.", para verem declarado terem eles adquirido, por usucapião, o 1 andar esquerdo, do bloco 1A, Torre 1, na Quinta do Lameiro, em Rebelva, da freguesia da Parede, do concelho de Cascais.
E isto porque, apos contrato-promessa de compra e venda de tal andar, celebrado com a re, esta investiu o autor marido na posse dele, posse essa que dura ha mais de 18 anos, sem qualquer interrupção, e que e publica, pacifica e de boa-fe, vindo os autores a praticar, relativamente a ele, todos os actos, activa e passivamente, como se proprietarios de direito fossem.
A acção foi contestada pela re, que defendeu, no essencial, ser a posse dos autores uma posse precaria, numa mera detenção, incapaz de poder conduzir a aquisição do andar, por usucapião, por parte dos demandantes.
Oportunamente, foi proferida a sentença, que julgou a acção procedente, mas a re, inconformada com ela, recorreu para a Relação de Lisboa.
Mas sem exito, pois que este douto tribunal julgou improcedente o recurso e confirmou a decisão da 1 instancia.
Do respectivo acordão pede revista a re, que, na sua alegação, formulou as seguintes conclusões:
I - O recorrido marido enquanto o contrato de promessa de compra da fracção reclamada subsistiu no ordenamento juridico foi um possuidor em nome da proprietaria, que se preparava para vender a fracção e não em nome proprio pelo que não foi um verdadeiro possuidor, não podendo adquirir por usucapião - artigo 1252;
II - A proprietaria, como o proprio recorrido confessa na sua petição inicial, era dona da fracção e tinha-a registada em seu nome, sendo ela a possuidora do imovel que se tinha comprometido a vender; logo, a posse que lhe foi transmitida exercia-se em nome alheio ate a data da celebração da escritura de compra e venda ou ate a data da resolução do contrato, como veio a suceder;
III - O titulo da posse, a entender-se que e o auto de transmissão da mesma ou o simples acto da sua transmissão e um mero acto de execução do contrato de promessa, como resulta da letra do referido auto;
IV - O "animus" não pode ser presumido, apesar da dificuldade na sua prova, com base no artigo 1268 do Codigo Civil;
V - Esta presunção, a admitir-se, falece perante qualquer outra presunção que

esteja baseada em registo anterior - 2 parte do artigo 1268 n. 1;
VI - O principio do dispositivo impede o tribunal de usar factos não articulados pelas partes. Os recorridos jamais alegaram que a sua posse fosse anterior a da recorrente. O conteudo material de toda a sua alegação e precisamente contrario a tal alegação,
No artigo 1 da sua petição, os recorridos alegam que o andar se encontra registado em nome da re e recorrente;
VII - Quando esse contrato foi resolvido, por sentença transitada em julgado, o recorrido marido deixou de possuir em nome alheio e passou a ser um mero detentor, dado aproveitar-se simplesmente da tolerancia da proprietaria, nos termos do artigo 1253 b) do Codigo Civil, e dada a sua propria inercia em executar o titulo executivo que tinha conquistado, fazendo resolver o contrato de promessa e adquirindo o direito a devolução do sinal em dobro.
VIII - Os possuidores precarios em nome alheio, e os simples detentores não podem adquirir por usacapião - artigo 1290 do Codigo Civil;
IX - A recorrida mulher não tem autonomia perante a posição do recorrido varão, seguindo em tudo o regime deste;
X - O recorrido marido, ao fazer distribuir a acção de resolução do contrato de promessa e ao manter-se nessa acção ate ao transito em julgado, interrompeu a sua posse - artigo 323 do Codigo Civil; abandonou a sua posse nos termos do artigo 1267 n. 1 a) do Codigo Civil; reconheceu o direito e a posse da proprietaria - artigo 325 do mesmo Codigo;
XI - Aplicou a recorrente, então promitente vendedora em mora, a sanção legal para a sua mora, mais, aplicou-lhe a unica sanção legal consentida para tal mora - artigo 442 n. 3 do Codigo Civil, na sua redacção originaria;
XII - Tendo requerido a medida adequada a sancionar a mora da devedora e tendo-lhe sido outorgada a medida requerida, o recorrido marido não pode continuar a reclamar-se da qualidade de possuidor da fracção, sob pena de vir contra actos proprios e de abuso de direito;
XIII - Importa não esquecer que a resolução do contrato arrasta consigo os efeitos de anulação do negocio juridico resolvido, isto e, o mesmo e apagado da ordem juridica, tal como se nunca tivesse existido;
XIV - A inercia do recorrido na execução dessa sentença e os actos materiais semelhantes aos do possuidor, que eventualmente tenha praticado, são irrelevantes, pois praticou-os como detentor;
XV - Apos o transito em julgado da acção de resolução do contrato de promessa e ate a data da distribuição da acção ora sob recurso não decorreu prazo legal suficiente para se verificar uma prescrição aquisitiva da fracção, pelo que mesmo que se entendesse que depois do transito da referida sentença começou a correr novo prazo de usucapião, o mesmo ainda não

estaria esgotado pelo que tambem por ai a acção não podia proceder;
XVI - Sendo necessario notar que nesse caso o prazo de prescrição aquisitiva ja seria outro, não o de 15 anos, por ja se estar, nessa hipotese, que se rejeita, perante uma posse sem titulo e de ma-fe - artigos 1294 e 1296;
XVII - Desde a data do transito em julgado da referida sentença, os recorridos não se constituiram em nova posse, dado que não a adquiriram por nenhuma das formas possiveis previstas no artigo 1236 do Codigo Civil, e ficaram a dete-lo simplesmente;
XVIII- Os actos dos detentores são irrelevantes - artigo 1290;
XIX - Os recorridos não alegaram quaisquer factos dos quais possa resultar numa inversão do titulo da posse apos o transito em julgado da referida acção, pelo que não podem ter adquirido nova posse, apos o transito em julgado da sentença de resolução do contrato de promessa de compra e venda, como se encontra previsto no artigo 1265 do mesmo Codigo;
XX - Deve o presente recurso ser provido e, consequentemente, ordenar-se a revogação do acordão recorrido, bem como da sentença proferida em 1 instancia, substituindo-se por outra que julgue a acção improcedente.
Os recorridos pronunciam-se pela confirmação do julgado.
Tudo visto:
Deu a Relação como provada a seguinte materia de facto:
Entre a re e o autor marido foi, em 10 de Março de 1969, ajustado um contrato-promessa - o fotocopiado a folhas 7 e 8 - pelo qual aquela prometeu vender e este prometeu comprar o 1 andar esquerdo, do bloco
1A, da Torre 1, sito na Quinta do Lameiro, do lugar da Rebelva, da freguesia da Parede e do concelho de Cascais.
Em 13 de Março seguinte, ao autor marido foi entregue pela re, ao abrigo do clausulado naquele contrato de promessa, a chave do aludido apartamento - fotocopia de folhas 11.
Os autores liquidaram o preço do apartamento e pagaram a sisa devida pela transmissão do mesmo.
A re não celebrou a escritura de venda porque o apartamento se encontra hipotecado ao "Credito Predial Portugues" e ela não tinha liquidez que lhe permitisse expurgar a hipoteca.
O autor marido, em 9 de Julho de 1973, deu de arrendamento para habitação o apartamento, nos termos do contrato fotocopiado a folhas 13, tendo vindo a receber as rendas ate ao presente.
A contribuição predial do apartamento tem sido paga pelos autores.
Em 17 de Fevereiro de 1976 o autor marido intentou contra a re uma acção em que pedia a condenação dela a devolver-lhe o sinal em dobro.
Por acordão do Tribunal da Relação de Lisboa de 7 de Abril de 1978, que

transitou em julgado, foi confirmada a decisão do tribunal de 1 instancia que condenou a re a pagar ao autor o dobro do sinal recebido, ou seja, a quantia de 930000 escudos, restituindo-lhe o autor o apartamento que dela recebeu.
Pois bem.
Entenderam as instancias que os autores, com a pratica dos actos referidos, levaram a cabo caracteristicos actos de posse, segundo o conceito expresso no artigo 1251 do Codigo Civil. Actos de posse que se iniciaram em 13 de Março de 1969, quando pela re foi entregue ao autor marido a chave do apartamento.
Com efeito, os actos praticados correspondem ao exercicio do direito de propriedade. Por isso, julgaram procedente a acção, por terem considerado que se verificavam todos os requisitos necessarios para poder funcionar a usucapião.
No recurso para este Supremo Tribunal a recorrente impugna, todavia, que tais actos configuram posse real e efectiva, exercida em nome proprio.
A questão fulcral deste recurso esta, pois, em saber se a posse exercida pelos autores e uma posse em nome proprio, como foi decidido pelas instancias, ou e, antes uma simples detenção ou e posse precaria, uma posse em nome alheio.
Vejamos, então.
Não se afigura nada facil - se e que isso e possivel - qualificar "a priori" de posse ou de mera detenção o poder de facto exercido pelo promitente comprador sobre a coisa objecto do contrato prometido e que foi entregue antecipadamente.
Havendo a considerar numa situação de posse um elemento material - o "corpus", que se identifica com os actos materiais praticados sobre a coisa - e um elemento psicologico - o "animus", que se traduz na intenção de o possuidor se comportar como titular do direito real correspondente aos actos praticados
- e preciso saber qual o "animus" que acompanha o "corpus" - se o "animus possideudi", o "animus sibila- vendi", ou se, pelo contrario, esse "animus" e apenas o "detimendi", em que o promitente-comprador e tão so um possuidor precario.
Ora bem.
"O promitente-comprador que toma conta do predio e nele pratica actos correspondentes ao exercicio do direito de propriedade, sem que o faça por mera tolerancia do promitente-vendedor, não procede com a intenção de agir em nome do promitente-vendedor, mas com a de agir em seu proprio nome: não existe entre ele e o promitente-vendedor um negocio juridico (titulo) que revele a sua qualidade de mero detentor ou possuidor em nome do promitente-vendedor, a ponto de os actos que pratique na coisa deverem ser havidos como

praticados por um simples possuidor em nome de outrem.
Tendo celebrado um contrato-promessa de compra e venda com o promitente-vendedor e, nessa qualidade e na previsão da futura outorga do contrato de compra e venda prometido, passando a conduzir-se como se a coisa fosse ja sua, não pratica os actos possessorios com a intenção de agir em nome do promitente-vendedor, mas com a de os praticar em seu proprio nome: julga-se ja proprietaria da coisa, embora não a tenha ainda comprado, pois considera segura a futura conclusão do contrato de compra e venda prometido, donde resulta que, ao, praticar na coisa actos possessorios, o faz com o "animus" de exercer em seu nome o direito de propriedade" - Vaz Serra, Revista de Legislação e Jurisprudencia, ano 109, pagina 347.
Ora, a situação aqui descrita afigura-se-nos ser justamente a situação dos autos, pelo menos ate um certo momento, em que a transmissão da coisa foi operada pelo promitente-vendedor.
Quando assim e, a ocupação, o uso e a fruição da coisa pelo promitente comprador e licita e legitima, na falta de termo especial, ate a resolução do contrato de promessa ou celebração do contrato definitivo.
Mas mesmo que o contrato-promessa não tenha transferido a posse, julgamos ainda que nada impede que o promitente-comprador exerça em nome proprio a posse da coisa, dado que conquanto o contrato-promessa lha não haja transferido, ele apoderou-se dela, como seu promitente comprador e pessoa confiante na futura realização do contrato prometido, e, por isso, com a intenção de passar a exercer o direito de propriedade no seu proprio nome e interesse.
Ora, de tudo aquilo que ficou provado resulta inequivocamente que os autores, tendo o "corpus" da posse, a detenção do andar, exerceram o poder de facto com o "animus" de exercer o direito real correspondente - o direito de propriedade.
E, assim, havendo, por parte deles posse do andar, com as caracteristicas proprias e os requisitos precisos para conduzir a usucapião, as instancias declararam o direito de propriedade dos autores sobre o andar questionado.
Mas sera assim, sem mais? Estara correcta esta decisão?
E que ficou provado que em 17 de Fevereiro de 1976 o autor marido intentou contra a re uma acção onde pedia a condenação desta a devolver-lhe o sinal em dobro.
As instancias julgaram procedente esta acção, tendo condenado a re a pagar ao autor o dobro do sinal recebido, ou seja, a quantia de 930000 escudos, cabendo ao autor restituir a re o apartamento que dele havia recebido.
Ora, não tendo sido esta decisão cumprida ate a data, quais os efeitos dela na posse que os autores tem vindo a exercer apos a sua prolação?

Ja dissemos atras que tendo a transmissão do andar para os autores sido operada pela promitente-vendedora, a posse do promitente comprador sobre ele era licita e legitima ate a resolução do contrato de promessa ou a celebração do contrato definitivo, a menos que tivesse sido acordado qualquer termo especial.
Ora, com a acção referida não tera de ser havido como resolvido o contrato de promessa?
Se tivermos em conta os termos em que ela foi intentada e a decisão a que conduziu, julgamos que a resposta não pode deixar de ser afirmativa.
O acordão da Relação de Lisboa de 7 de Abril de 1978, que transitou em julgado, e que condenou a re a pagar ao autor o dobro do sinal recebido, com a consequente restituição do apartamento em causa, não pode, obviamente, ter senão este significado - o de que o contrato de promessa foi resolvido.
Mas se assim e - e e - e se o autor continua sem restituir o apartamento parece que se pode concluir que se verificou, uma inversão do titulo de posse.
E claro que esta e uma inversão em sentido oposto a prevista no artigo 1265 do Codigo Civil, em que a uma situação sem relevo juridico especial sucede uma posse com todos os requisitos e consequencias legais.
Mas muito embora a lei não a refira expressamente nada obsta a uma tal inversão do titulo de posse - confira P. Lima e A. Varela, Codigo Civil Anotado, 2 edição, volume 3, pagina 31.
Vejamos, então, como caracterizar esta segunda posse.
Para que a relação possessoria possa produzir certos efeitos a lei manda atender a determinados elementos ou requisitos, a que chama de "caracteres da posse".
E, assim, que o artigo 1258 do Codigo Civil estabelece que "a posse pode ser titulada ou não titulada, de boa-fe ou de ma-fe, pacifica ou violenta, publica ou oculta".
Aqui interessa-nos considerar os dois primeiros elementos, por serem aqueles que podem determinar o prazo cujo decurso pode conduzir a usucapião.
Apreciemos, portanto, a posse do autor que ele vem exercendo apos a decisão que teve como efeito a resolução do contrato de promessa.
E ela uma posse titulada?
Julgamos que não. Ela não se baseia em qualquer modo legitimo de adquirir, pois não pode ter origem no contrato de promessa de venda do apartamento em causa, que foi, como vimos, resolvido por iniciativa do proprio autor.
E o que resulta do artigo 1259 do Codigo Civil, que justamente define o que seja a posse titulada, que e so a fundada em qualquer modo legitimo de adquirir.
E, de resto, o titulo não se presume - n. 2 daquele artigo 1259 - e o autor não

provou a existencia dele.
Mas esta posse do autor e ela uma posse de boa-fe?
Julgamos que tambem aqui a resposta tem de ser negativa.
A posse diz-se de boa-fe, quando o possuidor ignorava, ao adquiri-la, que lesava o direito de outrem - artigo 1260 do Codigo Civil.
E a posse não titulada presume-se de ma-fe - n. 2 do mesmo preceito.
E claro que a boa-fe, aqui, não se traduz num principio ou regra de conduta a que o possuidor deva obedecer, como acontece nas relações obrigacionais (artigo 762 n. 2 do Codigo Civil) - confira P. Lima e A. Varela, obra citada, 3 volume, paginas 22 e 23 -
- mas e antes um requisito a atender para determinar certos efeitos, como, por exemplo, no caso vertente, o da fixação do prazo da usucapião.
Trata-se, na realidade, de um conceito de boa-fe mais de natureza psicologica do que de indole etica ou moral.
Ora, não pode haver boa-fe por parte daquele que tendo resolvido um contrato de promessa de venda de um apartamento que ja ocupava, continua, mesmo apos a resolução do contrato, a ocupa-lo.
A situação e, pois, esta - não ha titulo nem registo dele e a posse e de ma-fe.
Ora, estabelece o artigo 1296 do Codigo Civil que com uma posse destas a usucapião so pode dar-se no termo de 20 anos.
Interessa, então, agora, ver qual o prazo ja decorrido.
Relembremos que o contrato de promessa foi celebrado em 10 de Março de 1969 e que o mesmo foi resolvido com a prolação do acordão de 7 de Abril de 1978, proferido em acção intentada em 17 de Fevereiro de 1976 pelo autor.
Pois bem.
De qualquer destas datas - 17 de Fevereiro de 1976 ou 7 de Abril de 1978 - ate ao presente não decorreram ainda os 20 anos exigidos pelo citado artigo 1296.
Mas o prazo que decorreu desde a celebração do contrato de promessa ate aquelas datas não tem qualquer relevancia para este efeito?
Não tem.
Tendo-se invertido o titulo da posse - inversão, repete-se, em sentido contrario a prevista no artigo 1265 do Codigo Civil - o tempo necessario para a usucapião so começa a correr desde a inversão do titulo - artigo 1290 do Codigo Civil.
E claro que este preceito da lei se refere a inversão do titulo da posse prevista naquele artigo 1265. Mas julgamos que nada impede tambem aqui que a mesma solução seja aplicada a situações como a dos autos, ate por maioria de razão, pois, aqui, a uma posse com todos os seus requisitos substitui-se uma posse precaria.
Ha que concluir, portanto, que não decorreu ainda o prazo legal para poder

funcionar a usucapião invocada pelo autor.
Procedem, pois, as conclusões da alegação da recorrente.
Por todo o exposto, concede-se a revista e revogando-se o alias douto acordão recorrido e com ele a decisão de 1 instancia, julga-se a acção improcedente e absolve-se a re do pedido.
Custas pelo recorrido, quer nas instancias, quer neste Supremo.
Lisboa, 21 de Fevereiro de 1991.
Cabral de Andrade,
Ricardo da Velha,
Garcia da Fonseca.