

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 2442/19.9T8FAR.E1

Relator: MARIA JOÃO SOUSA E FARO

Sessão: 08 Fevereiro 2024

Votação: UNANIMIDADE

ACESSÃO INDUSTRIAL IMOBILIÁRIA

BENFEITORIAS

Sumário

I. Para que a acessão industrial imobiliária tenha lugar, as obras têm de ser transformadoras da substância da coisa. Se se reconduzem a melhoramentos que não alteram essa substância, estaremos em presença de meras benfeitorias.

II. A acessão não é, outrossim, de admitir se a obra é executada por quem está ligado à coisa em consequência de uma relação ou vínculo jurídico (v.g. possuidor, locatário, comodatário, usufrutuário).

III. É através do valor das coisas incorporadas que se determina o beneficiário da acessão. O critério que se torna subsequentemente decisivo é o critério do valor. Ele comanda as soluções legais quando há boa-fé do autor da acessão. Compara-se o valor da coisa acedida com o valor da coisa adjunta, ou com o valor acrescentado, no caso do artº 1340º. Consoante um ou outro for maior, assim o beneficiário é o dono da coisa primitiva ou o dono da coisa incorporada.

(Sumário elaborado pela relatora)

Texto Integral

ACÓRDÃO

I. RELATÓRIO

1. AA e BB, casados entre si, intentaram acção declarativa de condenação de processo comum contra CC, pedindo:

a) Seja a Ré condenada a reconhecer o direito dos Autores em adquirir o prédio letra “B”, R/c B, sito em ..., concelho ..., descrito na Conservatória do

Registo Predial ... sob o n.º ...97, inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo ...34, por acessão industrial imobiliária;

b) Seja reconhecido o direito de retenção sobre o prédio até efectivo e integral pagamento.

Alegaram para o efeito que, por acordo verbal ocorrido há mais de 25 anos, com a proprietária DD, ocuparam, usaram e fruíram até ao presente, a divisão com utilização independente identificada pela letra “B”, rés-do-chão B, à data um palheiro sito nas ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...97, inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo ...34.º. Esse acordo assentava na ocupação, uso e fruição do prédio em causa, gratuitamente, contra a obrigação dos Autores em reabilitar, conservar e manter o prédio, pois, há 25 anos este era um palheiro sem as mínimas condições de habitabilidade, sem portas, sem instalação eléctrica, sem canalização, com paredes degradadas, com humidade e bolorentas. Em 24.06.2010 a proprietária do imóvel doou o prédio à sua sobrinha, aqui Ré, esta que tinha e tem conhecimento que os Autores residiam no imóvel nas condições acordadas com a sua tia. Contudo, sem que nada o fizesse prever, os Autores foram notificados pela Ré para no prazo de 90 dias abandonarem o imóvel.

Mais alegaram os Autores que, para além de viverem há mais de 25 anos no imóvel, tratam do prédio como se fosse sua propriedade, realizaram obras, as quais discriminam e totalizam o valor de €26.500,00; fizeram incorporar no imóvel materiais, os quais discriminam e totalizam o valor de €2.207,80; o que conduz à conclusão de que o montante despendido pelos Autores é superior ao valor patrimonial actual do prédio, fixado em €18.808,18.

Citada, a Ré contestou impugnando desde logo o facto de ter conhecimento da situação desde sempre, contra-alegando que, aquando do falecimento da tia, é que teve conhecimento do prédio e dos seus ocupantes, desconhecendo a que título os Autores se encontram a ocupar o referido andar do prédio, conforme aliás foi por si referido na notificação dirigida aos Autores; que até à presente data os Autores não depositaram nem entregaram qualquer quantia a favor da Ré, pelo uso e fruição do prédio, pressupondo que os Autores estejam no imóvel a título de comodato; que não autorizou a realização de quaisquer obras e que todas e quaisquer obras que possam ter sido realizadas deverão ser consideradas como contrapartida ou compensação pela utilização da casa sem retribuição, sob pena de manifesto abuso de direito, com preenchimento dos requisitos previstos no artigo 334.º do Código Civil (tanto mais que os Autores já utilizam o bem há mais de 20 anos, sem qualquer contrapartida); impugnou o facto alegado pelos Autores no sentido de lá residirem desde

1992/1993 e que o prédio fosse um palheiro, motivando que só após a morte de EE (seu tio), ocorrida em ... de Janeiro de 1996, é que os Autores passaram a habitar e a residir na referida divisão “B” do rés-do-chão do prédio urbano que foi doado à Ré pela sua tia; e que, já em data anterior a 1996, aquela divisão era pelos tios da Ré, DD e EE, destinada a habitação; aliás, os Autores chegaram a pretender que a tia da Ré assinasse acordo escrito de arrendamento, no ano de 2001, tendo apresentado a esta um documento escrito por si assinado, intitulado Contrato de Arrendamento, o qual não quis a tia da Ré assinar. A Ré identifica o imóvel como: divisão “B” do prédio em causa destinado a habitação, de tipologia T2, correspondente ao R/c B, do prédio urbano sito em ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...97 e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo matricial n.º ...34, que teve origem no n.º ...46.

A Ré deduziu reconvenção pedindo a) sejam os Autores reconvidados condenados a reconhecer a Ré reconvincente como proprietária e única dona e legítima possuidora da totalidade das divisões com utilização independente que fazem parte integrante do prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o artigo matricial n.º ...34, sito em ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...97; b) sejam os Autores reconvidados condenados a desocupar o r/c B do prédio urbano sito em ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...97 e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo matricial n.º ...34 que lhe foi dado em comodato e, conseqüentemente, a entregar e restituir de imediato a divisão que detém, parte integrante do imóvel da Ré; c) sejam os Autores reconvidados condenados a proceder à limpeza pelos seus próprios meios e conseqüente desocupação da parte rústica do prédio inscrito sob a matriz predial rústica sob o artigo ...7 da seção 1U, da sito em ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...97, e conseqüentemente, a entregar e restituir de imediato o que detém, enquanto parte integrante do imóvel da Ré reconvincente.

Alegou para o efeito que, não obstante a sua tia, DD, ter cedido aos Autores reconvidados, para habitação, apenas a divisão “B” do prédio em causa, de forma gratuita, sem quaisquer encargos ou custos para os Autores, nos termos em que configurou a sua contestação, estes utilizam a parte descoberta, correspondente ao prédio rústico artigo ...7 seção 1U do prédio, com canis, divisões em madeira para galinhas, capoeiras, barracas e depósitos de materiais e utensílios utilizados na sua actividade de construção civil; não respeitam quaisquer indicações ou instruções que lhes seja dada pela Ré, no que respeita ao uso do prédio urbano e rústico que ocupam; não falam de forma pessoal, nem recebem cartas da Ré; não a procuram nem querem com a

mesma conversar; não facultam à Ré o exame e entrada no interior da referida divisão, abusando da sua condição de detentores da divisão “B” para usarem e fruírem da parte rústica do prédio sem respeito pelos direitos da Ré, fazendo do prédio rústico depósito de materiais, criando lá animais, construindo e edificando ilicitamente, sem conhecimento e autorização da Ré, pocilgas e capoeiras, casas em chapa, canis e outros, desvirtuando e desvalorizando a parte rústica do prédio.

Na Réplica, os Autores reconvidos mantiveram a posição já assumida nos articulados, pugnando pela improcedência da reconvenção.

Realizada audiência final veio, subsequentemente, a ser proferida **sentença** que culminou com o seguinte **dispositivo**:

“Pelo exposto, julgando-se a presente acção, decide-se:

- a) Absolver a ré, CC, dos pedidos formulados pelos autores, AA e BB;*
- b) Condenar os autores, AA e BB, a reconhecer ré, CC, como proprietária e única dona e legítima possuidora da totalidade das divisões com utilização independente que fazem parte integrante do prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o artigo matricial n.º ...34, sito em ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...97;*
- c) Condenar os autores, AA e BB, a desocupar o R/c B do prédio urbano sito em ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...97 e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo matricial n.º ...34, e, consequentemente, a entregar e restitui-lo de imediato à ré, CC;*
- d) Condenar os autores, AA e BB, a proceder à limpeza pelos seus próprios meios e desocupação da parte rústica do prédio inscrito sob a matriz predial rústica sob o artigo ...7 da seção 1U, da sito em ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...97, e, consequentemente, a entregar e restitui-la de imediato à ré, CC.”.*

2. É desta sentença que desaprazidos recorrem os Autores, formulando na sua apelação as seguintes conclusões:

1. Por sentença datada de 16-01-2023 o tribunal “a quo” decidiu absolver a ré dos pedidos formulados pelos autores, condenar os autores a reconhecer ré como proprietária e única dona e legítima possuidora da totalidade das divisões com utilização independente que fazem parte integrante do prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o artigo matricial n.º ...34, sito em ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...97, condenar os autores a desocupar o R/c B do prédio urbano sito em ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...97 e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo matricial n.º ...34, e,

consequentemente, a entregar e restitui-lo de imediato à ré e condenar os autores a proceder à limpeza pelos seus próprios meios e desocupação da parte rústica do prédio inscrito sob a matriz predial rústica sob o artigo ...7 da seção 1U, da sito em ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...97, e, consequentemente, a entregar e restitui-la de imediato à Ré.

2. Os Autores, ora Recorrentes, não se conformam com a sentença recorrida porquanto resultam incorretamente julgados os factos dados como não provados B., C., D., E., F., G., H., I., J., K., L., M., N., O., P., Q., R., S., T., U.

3. As declarações de parte do Autor FF, Ficheiro

n.º20220322104728_4049954_28708, que ao minuto 3.24 a 5.14, as declarações de parte da Autora BB, Ficheiro n.º

20220322114832_4049954_2870887, minuto 6.19 a 13.23 e depoimento prestado pela testemunha GG, Ficheiro n.º

20220420152535_4049954_2870887, minuto 3.30 a 24.58, impõem que o facto dado como não provado B. seja julgado como provado.

4. Os factos dados como não provados C, B, F, K e M também se encontram mal julgados e incorretamente apreciados e resulta das declarações de parte do Autor FF, Ficheiro n.º 20220322104728_4049954_28708, que o imóvel estava todo degradado não tinha chão, não tinha nada, não tinha paredes, que foi o Autor que fez a cozinha, a casa de banho e outro quarto em pladur, minuto 6.23 a 10.44, 10.50 a 12.12, 12.24 a 12.45, 15.34 a 17.30, 18.15 a 19.09 e 22.11 a 22.98, bem como das declarações de parte prestadas pela Autora BB, Ficheiro n.º 20220322114832_4049954_2870887, minuto 23.23 a 27.34 e do depoimento prestado pela testemunha GG, Ficheiro n.º 20220420152535_4049954_2870887, minuto 3.30 a 24.58.

5. Devendo os serem julgados como provados.

6. O facto dado como não provado R. também se encontra incorretamente julgado e mal apreciado, pois os Autores estavam convictos que DD lhe tinha doado o imóvel e referem sempre a minha casa, conforme declarações de parte prestadas pela Autora BB, Ficheiro n.º 20220322114832_4049954_2870887, minuto 13.35 a 14.40 e depoimento prestado pela testemunha GG, Ficheiro n.º 20220420152535_4049954_2870887, minuto 3.30 a 24.58.

7. Por outro lado os factos dados como não provados D., E., G., H., I., J., L., N., O., P., Q., S. e T. encontram-se em contradição com o facto dado como provado n.º 11.

8. Caso assim não sem entenda e sem prescindir deverão ser dados como provados os factos não provados B. a U. serem julgados como provados porquanto encontram-se incorretamente julgados, valorados e apreciados.

9. Ao que acresce que resulta das regras da experiência comum que as obras realizadas pelos Autores valorizaram o imóvel motivo pelo qual deverá o facto dado como não provado U. ser julgado como provado.
10. Os depoimentos supra transcritos encontram-se assim mal julgados, mal apreciados e mal valorados e impõem assim decisão diversa da recorrida.
11. Andou mal o tribunal “a quo” ao não valorar todos os depoimentos produzidos em sede de audiência de discussão e julgamento.
12. Face ao supra exposto e uma vez que a prova testemunhal supra elencada impõe decisão diversa da ora recorrida deverão os factos dados como não provados B. a U. serem julgados como provados.
13. Sem prescindir, os factos dados como provados n.º 9, 10 a) a g), 11 a) a x) encontram-se em manifesta contradição com a decisão da causa.
14. Daí que estamos claramente perante um erro de fundamentação e uma contradição insanável da decisão da matéria de facto, violando-se o disposto no artigo 607.º, n.º 4 e 5 do Código de Processo Civil, o que determina um erro no dever de fundamentação da decisão conforme estabelece o artigo 154.º do Código de Processo Civil.
15. Termos em que deverá a sentença recorrida ser declarada nula nos termos do disposto no artigo 615.º, alínea c) do Código de Processo Civil.
16. em sede de alegações finais a mandatária dos Autores ora Recorrentes invocou o instituto da usucapião, sucede a sentença de que ora se recorre não faz qualquer alusão e/ou ponderação a esse instituto, sendo totalmente omissa quanto ao alegado – Cfr. Ficheiro n.º 20220420163257_4049954_2870887, minuto 0:00 a 21:05.
17. Pelo que se conclui que estamos perante uma omissão de pronúncia, isto é o tribunal “a quo” deixou de decidir sobre o invocado instituto da usucapião e assim sendo estamos perante uma causa de nulidade da sentença recorrida.
18. Termos em que deverá a sentença recorrida ser revogada nos termos do disposto no artigo 615.º, n.º 1, alíneas c) e d) do Código de Processo Civil.
19. Andou mal o tribunal “a quo” ao considerar que tal acorda configura um contrato de comodato, atento a que em momento algum os autores ora Recorrentes e DD quiseram ou tiveram consciência de que estariam a celebrar um contrato de comodato.
20. Não resultando provado por nenhum elemento de prova que DD tenha entregue aos Autores o imóvel para que estes se sirvam dele com a obrigação de restituir.
21. Muito pelo contrário, pois o que resulta da prova produzida mormente das declarações de parte prestadas pelos Autores ora Recorrentes é que DD por espírito de liberalidade e à custa do seu património dispôs gratuitamente de uma coisa em benefício dos ora Recorrentes, o que quanto muito configura um

contrato de doação.

22. Mais, entre os Autores e DD nunca foi convencionado de que teriam alguma vez que restituir o imóvel, sendo certo que os autores exercem a posse do imóvel em nome próprio e à vista de todos.

23. Os Autores ora Recorrentes ocuparam o imóvel a convite de DD, a qual sempre lhe disse que o imóvel era para eles e para eles arranjar e cuidarem, o que se foi mantendo no tempo e com o conhecimento e a autorização da Ré até à presente data.

24. Aliás, os Autores ora recorrentes pessoas analfabetas que apenas sabem assinar o nome, são pessoas trabalhadoras e pessoas muito simples que gastaram o seu dinheiro e o seu suor a arranjar o imóvel que acreditavam ser deles.

25. A expectativa dos Autores é que o imóvel era deles daí que ao longo do tempo tenham ido realizando obras no imóvel, acreditando que o mesmo era dos próprios.

26. Não existindo in casu nenhum contrato entre as partes, o que existe sim é a vivência e o exercício da posse por parte dos Autores há mais de 25 anos, de forma interrupta e de boa-fé.

27. A Ré sabia que os Autores ora Recorrentes residiam no imóvel, mas não interpelou os Autores, tendo permitido e consentido na realização das obras e só quando achou que o imóvel estava devidamente valorizado é que decide interpelar os Autores por notificação judicial avulsa.

28. O que faz com que não estejamos perante um contrato de comodato, nem se encontram verificados todos os requisitos do contrato de comodato. Quanto muito estaríamos perante um contrato de doação.

29. O tribunal “a quo” ao considerar que o acordo celebrado entre os Autores e DD configura um contrato de comodato, viola o disposto nos artigos 1129.º e seguintes do Código Civil.

30. E consequentemente viola o n.º 2 do 1137.º do Código Civil em primeiro lugar porquanto não se pode considerar que as partes tenham celebrado um contrato de comodato e por outro lado também não resulta nem dos factos dados como provados, nem dos factos dados como não provados que as partes não tenham convencionado prazo para a restituição do imóvel, daí que não possa o tribunal “a quo” concluir que os autores são obrigados a restituir o imóvel logo que lhes seja exigido.

31. Termos em que e por violação do disposto no artigo 1129.º e do n.º 2 do 1137.º do Código Civil deverá a sentença recorrida ser revogada e consequentemente deverá ser reconhecido o direito sobre o imóvel em apreço.

32. Quanto à acessão imobiliária industrial andou mal o tribunal “a quo” ao considerar que as obras realizadas pelos autores ora Recorrentes não

acrescentaram valor ao prédio em apreço, pois resulta das regras da experiência comum que toda e qualquer obra por mais pequena que seja valoriza o imóvel.

33. A acessão é um modo de aquisição do direito de propriedade sobre uma coisa, que tem lugar quando na coisa que é propriedade de alguém se une ou incorpora a outra coisa que não lhe pertencia.

34. Encontram-se assim reunidos no presente caso sub judice os requisitos para aplicação do regime acima enunciado: O Autor construiu obra em terreno alheio; Na altura dessa construção, estava de boa-fé (nos termos em que o conceito se encontra definido no n.º 4, do mesmo artigo); e o valor da obra é superior ao do terreno.

35. O tribunal “a quo” realizou uma interpretação errada do regime jurídico da acessão industrial imobiliária e do artigo 1340.º do Código Civil e andou mal ao não optar pela aplicação deste mesmo regime.

36. Termos em que deverá a sentença recorrida ser revogada por erro na interpretação do disposto no artigo 1240.º do Código Civil e consequentemente deverá a Ré ser condenada a reconhecer o direito dos Autores em adquirir o prédio letra “B”, R/c B, sito em ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...97, inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo ...34, por acessão industrial imobiliária.

37. No que respeita ao direito de retenção dos autores sobre o prédio até efectivo pagamento das obras por si realizadas.

38. O tribunal “a quo” decidiu que considerando que os Autores ocuparam o R/c B do prédio por mais de 25 anos, a canalização e instalação eléctrica, dependendo de quando foram substituídas, podem, por via do decurso do tempo na utilização da coisa emprestada, já não acrescentar à coisa emprestada, à data da sua restituição ao comodante, o valor que tinha à data da sua substituição.

39. E que resulta como não provado que a coisa fosse um palheiro, sem instalação eléctrica e sem canalização e que deverá cair também por terra o pedido subsidiário formulado pelos Autores.

40. Sucede que andou mal o tribunal “a quo” ao considerar que o comodatário é equiparado quanto a benfeitorias ao possuidor de má-fé, tendo partido de um pressuposto errado, isto é de que as partes celebraram um contrato de comodato.

41. Não tendo sido produzida nenhuma prova no sentido de que as partes celebraram um contrato de comodato.

42. Tendo o tribunal “a quo” violado o disposto nos artigos 216.º, n.º1, 342.º e 1138.º, n.º 1 todos do Código Civil.

43. Termos em que e face ao supra exposto deverá a sentença recorrida ser

revogada e caso não se entenda que os autores ora recorrentes devam adquirir o imóvel por acessão imobiliária industrial deverá a Ré ser condenada a reconhecer o direito de retenção sobre o prédio em apreço até efetivo e integral pagamento da indemnização pelas obras realizadas.

Nestes termos e nos melhores de direito deverá V. Exa. dar provimento ao presente recurso e revogar a sentença recorrida e consequentemente julgar os presentes autos totalmente procedentes por provados, condenando-se a Ré nos termos peticionados, assim se fazendo Justiça!

3. Não houve contra-alegações.

4. Como se viu, no caso, apela-se da sentença na parte em que conheceu do mérito da acção e da reconvenção, circunscrevendo-se o objecto do recurso, delimitado pelas enunciadas conclusões dos apelantes (cfr.artºs 608º/2, 609º, 635º/4, 639º e 663º/2, todos do CPC) à apreciação das seguintes questões:

4.1. Nulidade da sentença por violação do disposto nas alíneas c) e d) do nº1 do art.º 615º do CPC.

4.2. Impugnação da matéria de facto: Se os factos insertos nas alíneas B. a U. dos factos não provados deveriam, ao invés, ter resultado provados.

4.3. Da apreciação do mérito da decisão de direito: da (in) verificação dos pressupostos da acessão industrial imobiliária e da natureza do contrato celebrado entre os Autores e a falecida DD. Consequências.

II. FUNDAMENTAÇÃO

5. É o seguinte o teor da decisão de facto inserta na sentença recorrida:

“FACTOS PROVADOS

1.Por Ap. ...27 de 24.06.2010, encontra-se registada aquisição por doação a favor da Ré, do prédio misto sito em ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...97 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo matricial n.º ...34 (antigo ...46) e matriz predial rústica sob o artigo ...7, secção U;

2.O prédio identificado em 1., é composto por terra de cultura de regadio e casas de morada de dois pisos e 5 divisões com utilização independente, identificadas pelas letras: “A”, correspondente ao R/c A; “B”, correspondente ao R/c B; “C”, correspondente ao R/c C; “D”, correspondente ao 1.º andar D; e “E”, correspondente ao 1.º andar E, todas com afectação para habitação excepto a “C”, para arrecadações e arrumos;

3.O prédio identificado em 1. encontrara-se anteriormente, por Ap. ...2 de

26.10.1993, com aquisição por partilha registada a favor da tia da Ré, DD, casada com EE no regime da comunhão geral; e por Ap. ...8 de 25.11.2002, com aquisição por sucessão por morte do marido, a favor de DD, viúva.

4. Em data não concretamente apurada mas situada em 1996, Autores e DD acordaram verbalmente que os primeiros poderiam, gratuitamente, ocupar, usar e fruir da divisão com utilização independente, identificada pela letra “B”, correspondente ao R/c B, do prédio aludido em 1., contra a obrigação assumida pelos Autores de reabilitá-la, conservá-la e mantê-la.

5. Desde então, os Autores passaram a aí residir.

6. DD faleceu em .././2012.

7. A Ré requereu notificação judicial avulsa dos Autores com o seguinte conteúdo:

“1.º

A Requerente é dona e legítima proprietária do andar ou divisão com utilização independente identificado pela letra “B”, destinado a habitação, de tipologia T2, correspondente ao R/C B, do prédio urbano sito na ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...97, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo matricial n.º ...34, que teve origem no n.º ...46, conforme caderneta predial e certidão permanente do prédio que se juntam e dão por reproduzidas como docs. n.ºs 1 e 2.

2.º O referido imóvel fora anteriormente da propriedade da tia da Requerente, DD.

3.º Tendo no dia 24 de junho de 2010 a referida DD doado o prédio identificado no artigo 1.º acima à ora Requerente, sua sobrinha, CC, tal como resulta da certidão permanente do prédio (doc. n.º 2).

4.º Prédio esse do qual faz parte integrante do referido andar ou divisão com utilização independente acima descrito.

5.º A tia da Requerente faleceu em 2012, tal como consta da cópia do assento de óbito que se junta como doc. n.º 3.

6.º Desde essa altura que a Requerente tomou efetivo conhecimento do estado do prédio, essencialmente no que respeita a este andar.

7.º Tendo tomado conhecimento, nessa altura, que no andar ou divisão do referido imóvel identificado com a letra “B” encontram-se nele a ocupar os Requeridos, FF e HH.

8.º E ao que soube os Requeridos ocupam o andar há muitos anos.

9.º Na sequência da aquisição de propriedade do referido prédio, a Requerente comunicou aos Requeridos que era a nova proprietária do andar por aqueles ocupado.

10.º Desconhecendo, no entanto, a que título os Requeridos se encontram a ocupar o referido andar do prédio.

11.º Não existindo qualquer acordo quanto à sua duração, nomeadamente se existe prazo certo para essa ocupação,

12.º Desconhecendo ainda se em vida da sua tia, os Requeridos, conjuntamente com ela, determinaram qual o uso efetivo do andar.

13.º Além de que até à presente data os Requeridos não depositaram nem entregaram qualquer quantia,

14.º Sendo certo que, a Requerente não sabe nem conhece o título que legitima os Requeridos a ocupar o andar do imóvel.

15.º Pelo que, pressupõe a Requerente de que os Requeridos estejam no referido imóvel a título de comodato.

16.º Ora, refere o artigo 1129.º do Código Civil de que: “Comodato é o contrato gratuito pelo qual uma das partes entrega à outra certa coisa, móvel ou imóvel, para que se sirva dela, com a obrigação de a restituir”.

17.º E nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 1137.º do Código Civil: “Se não foi convencionado prazo para a restituição nem determinado o uso da coisa, o comodatário é obrigado a restituí-la logo que lhe seja exigida.”.

18.º Ora, de facto não existindo qualquer prazo para a sua restituição, nem tendo sido determinado o uso da coisa, para além de que não existe qualquer depósito ou entrega de qualquer quantia monetária,

19.º Pretende a Requerente, nessa qualidade e também de comodante, que lhe seja restituído o andar supra referido,

20.º Concedendo para tal, o prazo de 90 (noventa) dias para os Requeridos desocuparem o andar e o restituírem em bom estado de manutenção.

Termos em que se requer a V. Exa., que se digne ordenar, nos termos e para os efeitos dos artigos 79.º e 256.º do Código de Processo Civil, a notificação judicial avulsa dos Requeridos, FF HH, dando-lhes conhecimento de que devem proceder à restituição do andar com utilização independente identificado pela letra “B” do prédio urbano inscrito na matriz predial com o artigo n.º ...34 - ..., restituindo-o em bom estado de manutenção, concedendo para o efeito o prazo de 90 (noventa) dias.”

8. Tal notificação foi concretizada em 22.05.2019.

9. Aquando do descrito em 4. e 5., tal divisão apresentava humidade e bolor nas paredes.

10. Os Autores realizaram obras na divisão por si ocupada, designadamente:

- a) Colocaram armários e azulejos na cozinha;
- b) Colocaram portas nos quartos;
- c) Substituíram canalização;
- d) Substituíram instalação eléctrica;
- e) Repararam as paredes rebocando, pintando e colocando papel de parede;
- f) Construíram um quarto em pladur;

g) Colocaram cimento na zona exterior.

11. Foram emitidas as seguintes facturas:

- a) Factura n.º ADY002/090599, datada de 01.12.2015, emitida pelo Modelo Distribuição Materiais Construção S.A., no valor de €808,48, referente à aquisição de MONOCOM.LLOUCA; CHAMINÉ EXAUTA; PORTA FAIA 50(5x); PORTA FAIA 60; LAT FAIA 85X60 (2X); FT GAV FAIA 50 (3X); FT GAVT FAIA 50; MODSUP70X50; MOD SUP70X60; MOD SUP70X100; MOD INF 70X100; MOD FORNO 70X60; MOD INF 70X50; TAMPO 02X3X360; TOPO PRETO (2X); LLOUCA 995X475; RODAP ALUMÍNIO; ACESS GV MEL 50(X3); ACESS GVT MEL 50; FORNO ENCASTRAR.
- b) Factura n.º 2015B40/57230, datada de 20.08.2016, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, no valor de €71,23, referente a vários artigos, designadamente SIRIL 1LT; interruptor simples branco ANAK; espelho simples HORIZ. Branco ANAK; classe (BASE 20) Dirup 4.5 LT; lixa P/madeira 120 Rhynowood (x2);
- c) Factura n.º 2015B36/1514, datada de 06.04.2016, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, no valor de €71,70 referente a cimento tec refractário, 25K-Weber (x3);
- d) Factura n.º 2015B36/83182, datada de 30.11.2016, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, no valor de €30,69, referente a cantoneira branca N.40 300x350; Lâmpada E27 Hal.24W EC Stand. CL-C Luxram; Misturadora Tricornio banca/parede;
- e) Factura n.º 2015B36/39350, datada de 12.05.2017, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, no valor de €10,00, referente a Tubo Alum. Branco 110mmC/20CM (2x); Ficha Borracha Macho Preto;
- f) Factura n.º 2015B26/40308, datada de 15.05.2017, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, no valor de €19,20, referente a vários artigos designadamente Tubo VD 32mm 3MT; Abraçadeira Clip 32mm 10 UN; Lâmpada E27 Hal.28W EC Stand. CL-C - Pack 2; Suporte P/Lampada Base Curva (x2); Tomada 2P+T C/ Obturadores Suno (x2);
- g) Factura n.º 2015B36/40717, datada de 17.05.2017, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, no valor de €26,67, referente a Caixa 310 ET310/Tipo D; Tê F/F Latão ½"; Joelho Latão F/F ½" (x2); Aumento Ref. Cromado 1/2x3/4; Curva 87 PVC 40 SB; Tampão PVC 40 KA; Junção Cónica Latão F/F ½" Latão: Porca Redução Latão M/F 3/4x1/2"; Cimento Balboa 25Kg (x4);
- h) Factura n.º 2015B30/19934, datada de 19.05.2017, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, no valor de €24,67, referente à aquisição de Tinta Dyrup Trade MT (800 BR) 15L; MS cola e Veda Preto Fischer 300ML;
- i) Factura n.º 2015B30/21708, datada de 26.05.2017, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, no valor de €7,42, referente à aquisição de Redur Reboco

Pronto Ext. Cinza Manual 30Kg; Colher de Pedreiro Cantos Cortados 220mm;

j) Factura n.º 2015B30/25385, datada de 12.06.2017, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, no valor de €24,61, referente a Groove Monocomando Banheira;

k) Factura n.º 2015B30/59202, datada de 16.12.2017, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, no valor de €20,30, referente a Suporte MOD 161 Plástico Branco; Tinta Plástica Super Branco 5L Dyrup;

l) Factura n.º 2015B36/4201, datada de 10.02.2018, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, referente a duas unidades de Tubo Alum. Branco 110mmC/20CM com o valor de €8,30;

m) Factura n.º 2015B30/59842, datada de 05.10.2018, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, no valor de €33,10, referente à aquisição de Espátula Cola Dent.; Taco Abrasivo 69*98 Cimento Cola Flex S Branco Weber 25Kg (x2); Cimento Balboa 25Kg (x2);

n) Factura n.º ADY001/160257, datada de 11/09/2018, emitida por MAXMAT, no valor de €300,45, referente a Col Classic (x5); Pav Coast Taupe (x25);

o) Factura n.º ADY002/126488, datada de 13.09.2018, emitida por MAXMAT, no valor de €5,78, referente a Disco Diamante; Fita Ades 3UN;

p) Factura n.º ADY004/014514, datada de 18.09.2018, emitida por MAXMAT, no valor de €34,02, referente a PRF Tran. Quick&; Calha 32x16 2,1; Cabo Coaxial 21; Cabo RJ45 5MMS; Alicates Univers; Massa Acrílica (x3);

q) Factura n.º ADY001/132536, datada de 19.09.2018, emitida por MAXMAT, no valor de €32,85, referente a Cimento MAXMAT25; Areia Rio 40Kg (x2); Areia Amar. 20Kg (3x); Tijolo 30x20x9 (x35); Tijolo 30x20x15 (x30); Caixa PVC 5LT;

r) Factura n.º ADY004/02913, datada de 21.09.2018, emitida por MAXMAT, no valor de €299,42, referente a Ciment. MAXMAT25; Tubo Ext. MAXMAT; B.Duche 120x80; F.Duche 120x180; Cobertura Plast (x2); Tinta Decor MAX;

s) Factura n.º ADY002/140268, datada de 24.09.2018, emitida por MAXMAT, no valor de €186,13, referente a Col Classic (2x); Pav Tarifa Gris (x3); Ver Chess Black (x13); Coluna Hidro BR;

t) Factura n.º 2018B28/24347, datada de 27.09.2018, emitida por MATDIVER, no valor de €18,99, referente à aquisição de Tampo Sanita; Torneira Esquadria S/Filtro; Cimento Cola Clássico Branco Weber 25Kg; Bichamalha Aco F/F 40CM;

u) Factura n.º 2018B29/84322, datada de 14.10.2018, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, no valor de €17,46, referente a Cimento Cola Flex S Branco Weber 25Kg; Cimento Branco 5Kg (x2);

v) Factura n.º 2015B29/88550, datada de 29.10.2018, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, no valor de €12,09, referente a Pincel PVC Oval Direito;

Trincha Topline C/ Preta 1 ½"; Rolo Antigota 250MM; Tabuleiro sem Pegas;

w) Factura n.º 2018B29/99952, datada de 09.12.2018, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, no valor de €113,75, referente a vários artigos designadamente Conj. Kubo 4 Portas; Raticume Pasta 200gr;

x) Factura n.º 2015/B40/93584, datada de 09.12.2018, emitida por MATDIVER, em nome da Autora, no valor de €30,49, referente a vários artigos designadamente Tubo Flexível 1"1/4x32/40 Jimten; Válvula Lavatório/Bidé; Silicone Sista SL502 Sanitários 300ML; Gove Monocomando Lavatório.

12.O valor patrimonial determinado em 2016 da divisão independente aludida em 4. foi de €18.808,18, sendo o valor patrimonial actual de €19.090,30.

13.O valor comercial actual da divisão independente aludida em 4. é de €68.500,00.

14. A divisão independente aludida em 4. tem uma área bruta privativa de 76,75m².

15.Para além da divisão B, os Autores acabaram por ocupar também parte do terreno, correspondente à matriz predial rústica sob o artigo ...7, secção U, onde se encontra implantado o prédio urbano.

16.Nesse terreno, os Autores construíram telheiros que têm vindo a utilizar como canis, galinheiros e pocilgas.

17.Nesse terreno, os Autores têm depósitos de materiais e utensílios utilizados pelo Autor na sua actividade de construção civil.

18.As construções aludidas em 16. não foram autorizadas nem às mesmas precedeu projecto de arquitectura aprovado pela Câmara Municipal.

19.Nunca a Ré foi alertada pelos Autores da intenção de levarem a cabo obras no imóvel, nem do seu início.

FACTOS NÃO PROVADOS

O Tribunal considera não provados os seguintes factos com relevância para a decisão:

- A. Foi em 1992/1993 que os Autores passaram a ocupar, fruir e utilizar o prédio;
- B. Era um palheiro (a divisão com utilização independente identificada pela letra "B" do prédio) quando os Autores a ocuparam;
- C. Não tinha instalação eléctrica nem canalização nem portas (a divisão com utilização independente identificada pela letra "B" do prédio) quando os Autores a ocuparam;
- D. Com o descrito em 10. a) dos Factos Provados, os Autores despenderam €10.000,00;
- E. Com o descrito em 10. g) dos Factos Provados, os Autores despenderam €1.500,00;

F. Os Autores construíram uma cozinha;

G. Os Autores pavimentaram o solo despendendo €1.000,00;

H. Os Autores construíram um muro despendendo €500,00;

I. Os Autores colocaram chão nos quartos despendendo €2.000,00;

J. Com o descrito em 10. b) dos Factos Provados, os Autores despenderam €500,00;

K. Os Autores construíram canalização;

L. Com o descrito em 10. c) dos Factos Provados, os Autores despenderam €4.000,00;

M. Os Autores construíram toda a instalação eléctrica;

N. Com o descrito em 10. d) dos Factos Provados, os Autores despenderam €1.500,00;

O. Com o descrito em 10. e) dos Factos Provados, os Autores despenderam €2.000,00;

P. Com o descrito em 10. f) dos Factos Provados, os Autores despenderam €2.500,00;

Q. Foram incorporados no imóvel, os artigos/materiais descritos nas facturas aludidas em 11. dos Factos Provados;

R. Os Autores estavam e estão convictos de que o prédio lhes pertencia e pertence;

S. Os Autores despenderam €10.000,00 em tempo, deslocação, combustível e desgaste de viatura para aquisição e transporte dos artigos/materiais descritos nas facturas aludidas em 11. dos Factos Provados;

T. Os Autores despenderam €10.000,00 com a contratação de pessoas e mão de obra nas obras realizadas.

U. Com o descrito em 10. dos Factos Provados o valor da divisão B do prédio aumentou o seu valor em €48.707,80.

6. Do mérito do recurso

6.1. Da invocada nulidade da sentença por violação do disposto nas alíneas c) e d) do nº1 do art.º 615º do CPC.

Referem os apelantes que, em sede de alegações finais, a sua mandatária invocou o instituto da usucapião (supostamente para obter a procedência do pedido) mas que tal questão foi omitida na sentença, o que acarreta a sua nulidade por omissão de pronúncia prevista na alínea d) do nº1 do art.º 615º do CPC.

Ora bem.

Esta nulidade está directamente relacionada com a regra inserta no nº2 do

art.º 608º da qual decorre que o juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação.

Isto significa que o juiz há-de ter em consideração o objecto da acção (ou da reconvenção) delimitado através do pedido e da causa de pedir expressos nos articulados.

Com efeito, a causa de pedir é o elemento que, com o pedido, identifica a pretensão da parte e que por isso ajuda a decidir da procedência desta.

No caso em apreço, o que se impunha ao juiz conhecer era se os Autores haviam adquirido o prédio em apreço por via do instituto da acessão industrial imobiliária, já que foi esse o fundamento do pedido expresso na petição inicial.

O tribunal ao decidir como decidiu cingiu-se ao objecto da acção, à questão que lhe incumbia decidir.

Se tal subsunção jurídica foi ou não correctamente efectuada e se os factos provados suportam, ou não, a decisão alcançada é questão que interessa à aferição de erro de julgamento mas não já à nulidade da sentença que, no caso, face ao exposto, não se verifica por, claramente, não ocorrer omissão de pronúncia.

Os apelantes apontam também à sentença o vício discriminado na alínea c) do nº1 do artº 615º do NCPC, normativo que comina a sentença de nula quando : “ (...) Os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível.”.

Ora, esta nulidade reporta-se aos casos em que os fundamentos invocados deveriam, logicamente, conduzir a uma decisão diferente da que a sentença alcança.

A contradição exigida pelo normativo em análise não se reporta à contradição entre os fundamentos de facto entre si , como os apelantes referem no que tange aos elencados nos pontos 9., 10. a) a g) e 11 a) a x) , mas sim à contradição entre os fundamentos de facto e o direito: quando aqueles apontam para um determinado sentido e a decisão para outro, oposto.

Analisando a decisão recorrida, constata-se que nada disso sucede.

Não ocorre contradição entre pontos da matéria de facto, nem contradição entre os fundamentos e a decisão.

De qualquer modo, repete-se, o primeiro dos vícios, a ocorrer, não acarreta a nulidade da sentença, antes constitui erro de julgamento e fundamento de impugnação da matéria de facto a trilhar pelo recorrente em estrita obediência com o artº 640º nº1 do CPC, caminho que decisivamente os apelantes não seguiram no que a tais factos concerne.

Termos em que improcedem as suscitadas nulidades.

6.2. Impugnação da matéria de facto

Entendem os apelantes que os factos insertos nas alíneas B. a U. dos factos não provados deveriam, ao invés, ter resultado provados.

Convém desde já recordar que o pedido formulado pelos Autores não era um pedido indemnizatório (v.g. por benfeitorias na coisa) mas, sim, um pedido de reconhecimento do direito de propriedade sobre a coisa, por via da acessão industrial imobiliária.

Por conseguinte, e tendo em mira o objecto da acção, o único dos factos impugnados que tem relevância para tal desiderato é o vertido no ponto U. (Com o descrito em 10. dos Factos Provados o valor da divisão B do prédio aumentou o seu valor em €48.707,80)

Comecemos por ele.

Para justificar a sua decisão, referiu-se na sentença recorrida: “(...) Quanto aos exactos custos dessas obras bem como se os artigos utilizados na realização das obras foram exactamente os constantes das facturas juntas, não foi produzida prova que, com a certeza e segurança necessárias, conduzisse o Tribunal à decisão no sentido de dar como provado o alegado pelos Autores. Com efeito, a própria Autora disse em depoimento prestado na audiência que as obras na divisão foram executadas ao longo de um mês, aos fins-de-semana, e antes de para lá entrarem, portanto, muito antes da data das facturas; as facturas descrevem utensílios (de aplicação do material), ou seja, insusceptíveis de incorporação; o Autor disse que fizeram obras após DD falecer (2012), sem concretização de data da realização das obras; as testemunhas ouvidas, na sua maioria, disseram ter ajudado os Autores na realização das obras ocorridas no início (quando foram para lá viver) sendo que as facturas datam de tempo bem mais recente (2015-2018); o Autor dedica-se a actividade de construção civil e das facturas que estão em nome da Autora consta “2.ª VIA” (as restantes estão emitidas com referência ao consumidor final); não foi produzida prova concreta da qual resultasse o dispêndio pelos Autores das alegadas quantias referente colocação de armário e azulejos na cozinha, portas nos quartos, substituição de canalização e instalação eléctrica, reparação de paredes, quarto em pladur, colocação de cimento. Tudo razões que levaram o Tribunal a dar os factos descritos em D., J., L., N., O., P., S. e T. como não provados; e não provada a factualidade descrita em E., G., H., I. e U. por ausência (ou insuficiência) de produção de prova, considerando que, nem da prova documental nem da prova

testemunhal, resultou o custo suportado pelos Autores com a realização das obras, nem o acréscimo de valor que tais obras pudessem ter reflectivo no valor do prédio (divisão B), sendo que as facturas pelas facturas não têm a virtualidade de provar factualidade para além do que nelas se descreve.”.

Acresce que para se poder concluir que as obras valorizaram o imóvel da Ré em determinado valor era mister ter um termo de comparação, realidade que nem sequer foi abordada pelos Autores, nem por qualquer meio de prova produzido.

De igual sorte, percorrendo os depoimentos testemunhais indicados pelos apelantes supostamente tendentes a demonstrar os demais factos atinentes aos alegados dispêndios, temos de convir que nenhum deles logra fazê-lo, como bem se salientou na sentença recorrida, nem mesmo a filha dos Autores GG, pois ao utilizar a expressão “aquilo era um palheiro” fê-lo em sentido figurado.

Além do mais, não podemos deixar de concordar com a apreciação feita pela 1ª instância relativamente ao depoimento de II, mãe da Ré e cunhada de DD que afirmou que o palheiro ficava numa divisão ao nível do primeiro andar. Acresce que, como também aí bem se salienta, quanto aos exactos custos dessas obras bem como se os artigos utilizados na realização das obras foram exactamente os constantes das facturas juntas, a prova produzida não é suficientemente consistente para os dar como provados.

De facto, do depoimento da Autora resulta que as obras na divisão foram executadas antes de irem para lá viver sendo que a data das facturas é muito posterior a esse momento temporal (2015-2018).

Para além disso, como a sentença recorda : “o Autor dedica-se a actividade de construção civil e das facturas que estão em nome da Autora consta “2.ª VIA” (as restantes estão emitidas com referência ao consumidor final); não foi produzida prova concreta da qual resultasse o dispêndio pelos Autores das alegadas quantias referente colocação de armário e azulejos na cozinha, portas nos quartos, substituição de canalização e instalação eléctrica, reparação de paredes, quarto em pladur, colocação de cimento”.

Por último e no que concerne ao facto referido em R. (Os Autores estavam e estão convictos de que o prédio lhes pertencia e pertence) dir-se-á que a pretensão de o ver provado é a própria negação do afirmado na petição inicial no tocante ao ajuste com a falecida DD e que resultou provado no ponto 4. Mas para além disso, como assisadamente foi constatado pela 1ª instância, extrai-se do depoimento dos Autores de que “ ambos tinham perfeita consciência de que fora proprietária da divisão (e do prédio) DD – quem lhes

permitiu ocupar gratuitamente a divisão em troca de a recuperarem e conservarem, disseram – de que esta faleceu (o que vieram a tomar conhecimento anos depois da ocorrência morte, disseram), e de que tinha familiares. Aliás, os Autores disseram que após DD falecer “apareceu” a sobrinha da mesma (aqui Ré) e sua advogada e mais tarde foram notificados pelo Tribunal de escrito em que a aqui Ré se dizia proprietária do prédio – a testemunha II disse também que a Ré (sua filha) em 2010 foi abrir as portas das divisões do prédio e tratar de limpar as casas momento em que comunicou aos aqui Autores que o prédio era dela, voltando lá tempos mais tarde aí já acompanhada de advogada”.

Não tem, pois, como proceder a pretensão dos apelantes em vê-lo como provado.

Por conseguinte, e sem necessidade de ulteriores considerações, improcede totalmente o recurso dos AA. neste tocante.

6.3. Da apreciação do mérito da decisão de direito: da (in) verificação dos pressupostos da acessão industrial imobiliária e da natureza do contrato celebrado entre os Autores e a falecida DD. Consequências.

6.3.1. Através da presente acção pretendiam os apelantes ver reconhecido o seu direito de propriedade sobre (parte?) de determinado imóvel através do instituto da acessão, cuja noção consta do artº1325º do Cód. Civil: “Dá-se a acessão quando uma coisa que é propriedade de alguém, se une e incorpora outra coisa que não lhe pertencia.”.

Na verdade, a acessão imobiliária, como maioritariamente é aceite pela doutrina e pela jurisprudência, é uma forma potestativa de aquisição do direito de propriedade, de reconhecimento necessariamente judicial, que depende, para se concretizar, de manifestação de vontade nesse sentido por parte do respectivo titular beneficiário reportada ao momento da propositura da competente acção.

É certo que essa manifestação de vontade se traduz num mero momento revelador do exercício do direito, direito esse que já está previamente constituído, uma vez que existe desde a incorporação: a aquisição retroage os seus efeitos à data dos actos materiais da incorporação (cfr. art. 1317º, alínea d), do Cód. Civil).

Como nos dá conta Carvalho Fernandes^[1] : “Na acessão industrial imobiliária

está em causa a aquisição de bens por efeito da construção de obras ou da feitura de sementeiras ou plantações quando ao seu autor não pertencerem o terreno ou materiais, sementes ou plantas usadas, ou ambas as coisas. Os bens a que a aquisição respeita tanto podem ser o terreno, como os materiais, sementes ou plantas. É o que se apura da análise global dos art.ºs 1339º e seguintes.

O próprio enunciado do problema mostra que podem verificar-se aqui várias hipóteses em função da propriedade dos vários bens envolvidos.”.

No caso, convoca-se a aplicabilidade do art.º 1340º do Cód. Civil que assim reza, sob a epígrafe *“Obras, sementeiras ou plantações feitas de boa fé em terreno alheio”*:

- 1. Se alguém, de boa fé, construir obra em terreno alheio, ou nele fizer sementeira ou plantação, e o valor que as obras, sementeiras ou plantações tiverem trazido à totalidade do prédio for maior do que o valor que este tinha antes, o autor da incorporação adquire a propriedade dele, pagando o valor que o prédio tinha antes das obras, sementeiras ou plantações.*
- 2. Se o valor acrescentado for igual, haverá licitação entre o antigo dono e o autor da incorporação, pela forma estabelecida no n.º 2 do artigo 1333.º*
- 3. Se o valor acrescentado for menor, as obras, sementeiras ou plantações pertencem ao dono do terreno, com obrigação de indemnizar o autor delas do valor que tinham ao tempo da incorporação.*
- 4. Entende-se que houve boa fé, se o autor da obra, sementeira ou plantação desconhecia que o terreno era alheio, ou se foi autorizada a incorporação pelo dono do terreno.:*

Num interessante estudo, com mais de vinte anos mas que mantém perfeita actualidade, Rui Pinto Duarte^[2] adverte: “Tomado à letra, o alcance do art.1340º é perturbador: sempre que alguém, de boa fé, construisse obra em terreno alheio, sendo o valor da obra maior do que o do terreno, o autor da construção adquiriria (ou podia adquirir) o terreno”.

Por isso, esclarece o mesmo autor: “Quer a doutrina, quer a jurisprudência, porém, não tomam o preceito à letra – interpretando-o à luz de quadros conceituais que provêm da discussão tida na vigência do Código de Seabra que regia a situação em causa. Há unanimidade quanto à interpretação restritiva. O caminho para esse resultado é que varia – embora consista sempre na fronteira entre acessão e benfeitorias”.

A primeira restrição prende-se com a natureza da obra que é exigida para que se possa falar em acessão e não em benfeitorias.

É possível entender que, para que a acessão tenha lugar, as obras têm de ser transformadoras da substância da coisa. Se se reconduzem a melhoramentos que não alteram essa substância, estaremos em presença de meras benfeitorias.

De igual sorte se deve considerar que a acessão não é de admitir se a obra é executada por quem está ligado à coisa em consequência de uma relação ou vínculo jurídico (v.g. possuidor, locatário, comodatário, usufrutuário).

De facto, como refere Rui Pinto Duarte, “que alguém que toma de arrendamento ou receba em comodato um prédio com autorização para nele construir o adquira (ou possa adquirir) por força das obras que faça, parece fugir a qualquer racionalidade.”.

Revertendo ao caso concreto, fácil é concluir que nem as obras executadas pelos Autores foram “ transformadoras” ao ponto de alterarem a substância “da divisão com utilização independente, identificada pela letra “B”, correspondente ao R/c B, do prédio “ da falecida DD, como se traduziram, tal como consentido por esta (cfr. ponto 4) em meras obras de reabilitação da mesma “divisão”.

Além disso, através do ajuste alcançado com a falecida DD (idem, ponto 4) os Autores estavam relacionados juridicamente com a coisa na qual foram efectuadas as obras.

Em suma: Consideramos que os apelantes não podem beneficiar do regime jurídico da acessão (industrial imobiliária).

Mas ainda que assim não se entendesse, soçobriria em qualquer circunstância a sua pretensão pelo critério do valor.

“É através do valor das coisas incorporadas que se determina o beneficiário da acessão. O critério que se torna subsequentemente decisivo é o critério do valor. Ele comanda as soluções legais quando há boa-fé do autor da acessão. Compara-se o valor da coisa acedida com o valor da coisa adjunta, ou com o valor acrescentado, no caso do artº 1340º. Consoante um ou outro for maior, assim o beneficiário é o dono da coisa primitiva ou o dono da coisa incorporada.”[3]

Em suma: Não pode ser reconhecido aos apelantes a aquisição pretendida por

via do instituto da acessão imobiliária por ausência de pressupostos fácticos para tanto.

6.3.2. Da natureza do contrato celebrado entre os Autores e a falecida DD. Consequências.

Insurgem-se também os apelantes contra a subsunção do acordo celebrado entre eles e a falecida DD à noção de contrato de comodato, qualificando-o como de doação.

De todo o modo, entendem haver fundamento para se oporem à sua restituição à apelada.

Vejamos o que se provou.

O facto que corporiza o acordo é o inserto no ponto 4 : “Em data não concretamente apurada mas situada em 1996, Autores e DD acordaram verbalmente que os primeiros poderiam, gratuitamente, ocupar, usar e fruir da divisão com utilização independente, identificada pela letra “B”, correspondente ao R/c B, do prédio aludido em 1., contra a obrigação assumida pelos Autores de reabilitá-la, conservá-la e mantê-la”.

Provou-se também (ponto 5) que desde então, os Autores passaram a aí residir.

Não acompanhamos o entendimento de que os apelantes fossem comodatários do imóvel pois a matéria de facto provada não consente tal afirmação.

É que o comodato (art.º1129º do Cód. Civil) é um contrato e por isso teria de estar, no mínimo, fixado tal ajuste, no quadro fáctico enunciado, com as características a ele inerentes : a gratuitidade, a precariedade, a temporalidade e o dever de restituição.

Creemos que se pode apenas concluir que os apelantes são detentores ou possuidores precários (artº. 1253.ºdo Cód.Civil) por acto de mera tolerância da então proprietária.

Na verdade, o acto de mera tolerância configura-se como acto praticado com o consentimento – expresso ou tácito – do titular do direito real, neste caso do titular do direito de propriedade, mas sem que este pretenda atribuir um direito ao beneficiário do seu consentimento.^[4]

Outrossim, parece-nos evidente que a matéria de facto provada não consente a conclusão da existência de um contrato de doação entre A. e R. tendo como objecto o prédio dos autos.

O art.º 940º, n.º 1 do Cód. Civil define doação como “o contrato pelo qual uma pessoa, por espírito de liberdade e à custa do seu património, dispõe gratuitamente de uma coisa ou de um direito, ou assume uma obrigação, em benefício do outro contraente”.

São, pois, três os requisitos exigidos para que exista uma doação: atribuição patrimonial sem corrispectivo; diminuição do património do doador; espírito de liberalidade^[5], os quais notoriamente não se verificam no caso.

Não vemos, pois, fundamento para impedir a restituição do imóvel peticionada pela apelada em sede reconvenicional.

Efectivamente, tendo a mesma demonstrado o seu direito de propriedade sobre o imóvel, os apelantes só conseguiriam evitar a restituição da coisa se conseguissem provar uma de três coisas :

- a) que a coisa lhes pertencia, por qualquer dos títulos admitidos em direito;
- b) que tinham sobre a coisa outro qualquer direito real que justificasse a sua posse;
- c) que detinham a coisa por virtude de direito pessoal bastante.

A existência desses direitos reais ou obrigacionais, com relevância impeditiva da restituição da coisa ao proprietário, funciona, assim, como obstáculo ao exercício pleno da propriedade, isto é, como facto impeditivo do direito do proprietário de exigir a restituição da coisa.

Não tendo os apelantes logrado provar algo relevante nesse conspecto, a restituição era, como se decidiu, inevitável.

III. **DECISÃO**

Por todo o exposto, se acorda em julgar a apelação improcedente e se mantém a sentença recorrida.

Custas pelos apelantes.

Évora, 8 de Fevereiro de 2024

Maria João Sousa e Faro (relatora)

Maria José Cortes

[1] In Lições de Direitos Reais, 4^a ed. Quid Juris, pag.329.

[2] A Jurisprudência Portuguesa sobre Acesso Industrial Imobiliária – Algumas observações, Separata Themis, Revista da F.D.U.N.L., Ano III; nº5, 2002.

[3] Assim, Oliveira Ascensão in Acesso, Scientia Juridica, Tomo XXII, 1973, pag 331.

[4] Henrique Mesquita, Direitos Reais, 1966, 70.

[5] Cfr. Ac. STJ 25.6.2015 (Gregório Jesus).