

Supremo Tribunal de Justiça

Processo nº 6771/20.0T8ALM.L1.S1

Relator: ANTÓNIO BARATEIRO MARTINS

Sessão: 23 Abril 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

POSSE

AQUISIÇÃO DERIVADA

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA

CONSTITUTO POSSESSÓRIO

INVERSÃO DO TÍTULO

USUCAPIÃO

ANIMUS POSSIDENDI

CORPUS

MERA DETENÇÃO

DIREITO DE PROPRIEDADE

COMPRA E VENDA

SIMULAÇÃO

POSSE DE BOA FÉ

NULIDADE DE ACÓRDÃO

ERRO DE JULGAMENTO

Sumário

I – Vendida uma coisa, em cuja posse os vendedores se encontravam, a posse considera-se transferida para os compradores, ainda que os vendedores continuem a deter a coisa, ou seja, os compradores adquirem, derivadamente, por constituto possessório, a posse da coisa (cfr. art. 1264.º do C. Civil).

II – Não tendo sido invocado qualquer modo de aquisição derivada da posse, a “reaquisição” da posse por parte dos vendedores, a acontecer, tem de ser através de uma forma originária de aquisição, mais exatamente, continuando os vendedores na detenção da coisa, através da inversão do título da posse (arts. 1263.º/d) e 1264.º do C. Civil).

III – Na inversão do título da posse, como aquisição originária da posse que é, têm os atos materiais sobre a coisa de exprimir e refletir a inequívocidade da inversão, ou seja, têm de exprimir e refletir o momento a partir do qual, inequívoca e concludentemente, os poderes de facto deixaram de ser em nome alheio e passaram a ser exercidos, com conhecimento do titular do direito (em

nome do qual se possuía), com animus possidendi (até porque será a partir de tal momento inicial que começa a contar o prazo para usucapir).

IV – O que não acontece quando nada é alegado e nada está provado quanto ao que terá gerado ou em que se traduziu o “momento inicial” da “inversão”: a venda “converteu” os vendedores em meros detentores e, sem prejuízo de terem continuado a praticar sobre a coisa atos objetivamente idênticos aos que antes praticavam, o certo é que nada se provou, em termos inequívocos e categóricos, que se sobreponha à aparência jurídica (de passarem a ser meros detentores) gerada pela venda.

Texto Integral

ACORDAM NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

I - Relatório

AA e mulher, BB, com os sinais dos autos, intentaram ação declarativa de condenação, com processo sumário, contra CC e DD, também identificados nos autos, pedindo que se:

a) Declarem os Réus legítimos herdeiros da falecida EE; e, em sua representação figurarem como Réus na presente ação;

b) Declare nulo e sem nenhum efeito o contrato particular autenticado de doação celebrado entre os Autores e a falecida EE em 11 de Dezembro de 2019, através da Advogada FF e que teve por objeto o lote de terreno sito na Quinta do M....., Rua da ..., lote 592, na freguesia de ..., concelho do ..., encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o numero ..26 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..64 ou, se assim se não entender, deve o mesmo ser anulado;

c) Ordene o registo provisório e posteriormente definitivo da presente ação, junto da Conservatória do registo Predial, nos termos do artigo 3º do Código de Registo Predial.

Alegaram que são os pais de EE, falecida em .../.../2020, e que os RR. são o cônjuge sobrevivente e a filha da mesma; e que, em final de 2019, acordaram com a filha EE a doação do lote de terreno acima identificado, com a “condição” de esta lhes doar o usufruto da moradia onde os AA. residiam (situa na Rua da ..., também na freguesia de ...), na sequência do que, em 11/12/2019, outorgaram

o respetivo contrato de doação do lote 592, que se limitaram a assinar sem o verificar, sendo falsa a menção, do mesmo constante, de o conteúdo do contrato lhes ter sido lido e explicado, tendo os AA. ficado convencidos que a doação do lote 592 era simultânea com a doação do usufruto da moradia onde residem, sem a qual, aliás, nunca teriam doado à sua filha o lote de terreno.

Assim, segundo os AA., *“só por erro declararam doar à falecida EE o lote 592, pois só o pretendiam fazer na condição de lhes ser doado o usufruto da casa onde habitam”*¹, sendo que *“a falecida EE sabia que [a doação do] usufruto da casa onde os AA. habitam era essencial para que os AA. lhe doassem o lote de terreno para construção e que sem essa doação do usufruto nunca lhe doariam o lote de terreno”*², pelo que, ainda segundo os AA., *“pretendem anular a declaração de doação do lote 592”*³.

Os RR. contestaram, impugnando a generalidade dos factos invocados pelos AA., designadamente, os respeitantes ao erro na declaração, alegando que a doação do lote de terreno foi feita pelos AA. sem qualquer “condição”; e concluíram pela total improcedência da ação.

*

Após os articulados, foi determinada a apensação aos autos da ação com o n.º 3903/21.5..., ação esta em que são também autores AA e mulher BB e em que são também réus CC e DD, sendo na mesma pedido o seguinte:

a) Declarar-se a nulidade da escritura de compra e venda celebrada entre os Autores e a falecida EE, em 10 de Julho de 2002;

Subsidiariamente, caso o primeiro pedido seja julgado improcedente,

b) Declararem-se os Autores legítimos proprietários do prédio urbano sito Rua da..., anterior lote 591, Freguesia de ..., concelho do ..., descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número ..20, da mencionada freguesia e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..45, adquirido por usucapião, condenando-se os Réus a reconhecer tal direito.

Ação em que os AA. alegaram que, em 10 de Julho de 2002, através de escritura publica de compra e venda, declararam vender e EE declarou comprar o supra referido prédio urbano, mediante o pagamento da quantia € 11 265,25, sendo que a partir dessa data a referida moradia ficou a constar como propriedade da sua filha EE, a qual passou, assim, a figurar, nessa

qualidade, na Conservatória do Registo Predial e ainda na matriz predial urbana.

Mais alegaram os AA. que à data tinham uma atividade empresarial, na área da construção civil, a qual estava em crise; e que, com receio de perderem o imóvel para os credores, os AA. e a falecida EE simularam uma venda por forma a que a titularidade da propriedade saísse do nome dos AA., sendo que, por o negócio ser simulado, não foi pago qualquer preço (declarando-se como preço o valor patrimonial do imóvel), continuando os AA., sendo a venda simulada, a residir no imóvel e a agir como seus proprietários, pelo que o adquiriram por usucapião.

Os réus contestaram tal ação, impugnando os factos alegados pelos AA., designadamente, os respeitantes à simulação e à aquisição da propriedade do imóvel por usucapião.

Foi dispensada a audiência prévia, tendo sido proferido despacho saneador – em que se declarou a instância totalmente regular, estado em que se mantém – e despacho a identificar o objeto do litígio e a enunciar os temas da prova de ambos os processos.

Realizado o julgamento, foi proferida sentença que:

1. Declarou os AA. AA e BB legítimos proprietários do prédio urbano sito na Rua da ..., anterior lote 591, Freguesia de ..., Concelho do ..., descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o n.º ..20 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..45, por haverem adquirido o mesmo por usucapião;

2. Absolveu, no mais, os RR. do pedido.

Inconformados com tal decisão, dela interpuseram recurso de apelação AA. e RR., recursos que foram julgados, por Acórdão da Relação de Lisboa de 10/10/2024, tendo-se:

a) Julgado improcedente a apelação dos AA.;

b) Julgar procedente a apelação dos RR., revogando-se a sentença na parte em que declarou os AA. AA e BB legítimos proprietários do prédio urbano sito na Rua da ..., anterior lote 591, Freguesia de ..., Concelho do Seixal, descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o n.º ..20 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..45, por haverem adquirido o mesmo por usucapião, que vão outrossim absolvidos deste pedido; e,

c) Confirmar no mais a sentença recorrida.

Ainda inconformados, interpõem agora os AA. o presente recurso de revista, visando a revogação do Acórdão da Relação e a sua substituição por decisão que, invertendo o decidido, repristina o decidido na Sentença de 1.^a Instância (embora os AA. terminem a dizer que “*deve o presente recurso declarar a nulidade do acórdão recorrido*”).

Terminaram a sua alegação com as seguintes conclusões:

“(…)

b) Considerou o duto acórdão, como primeira razão que os autores (...) confessaram que, no dia 10/7/2002, por escritura pública, declararam vender o referido prédio à EE. Porém, não foi só o direito de propriedade que foi transferido. Por força do disposto no artigo 1264.º, n.º 1, do Código Civil, a posse também se transferiu para os adquirentes, independentemente de ter havido ou não a tradição da coisa: Se o titular do direito real, que está na posse da coisa, transmitir esse direito a outrem, não deixa de considerar-se transferida a posse para o adquirente, ainda que, por qualquer causa, aquele continue a deter a coisa.”

c) Ao contrário daquilo que é citado no duto acórdão recorrido, os Recorrentes alegaram a inversão do título da posse e provaram-no, tal como se pode ler na matéria de facto dada como provada na primeira instância (factos 21, 22, 23 e 24);

d) A decisão em sindicância apresenta-se, assim, em contradição com os factos dados como provados, o que determina a nulidade do duto acórdão, por violação do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 615º do Código de Processo Civil, o que expressamente se argui;

e) O duto acórdão em crise apresenta uma segunda razão para decidir pela revogação do duto acórdão: “a pretensão dos autores de ser reconhecida a aquisição por usucapião do direito de propriedade sobre o imóvel caí igualmente por terra em face da posição que estes assumiram em finais de 2019.

É que os autores vieram aos autos alegar que doaram um lote de terreno à sua filha EE, para esta construir uma moradia. O problema é que os autores alegaram igualmente que anuíram com a condição de lhes ser doado em simultâneo por aquela o usufruto da moradia onde residiam [OsAA. residem na

Rua da ..., Freguesia de ..., Concelho do ..., descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o n.º ..20 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..45 – facto # 4]. Como é evidente, quem se arroga o direito de propriedade sobre um prédio não exige ou impõe como condição que outrem lhe ceda o usufruto desse mesmo prédio!”

f) Esta decisão constitui uma verdadeira surpresa e uma violação do direito ao contraditório. Pois os Recorrentes nunca foram confrontados com esta alegação no processo, mas apenas em sede de recurso.

g) Os Recorridos nunca invocaram que os Autores /Recorrentes não eram proprietários porque tinham solicitado o usufruto do imóvel em termos formais! Assim nunca puderam invocar que o conhecimento dos factos registados na Conservatória do registo Predial e o facto de quererem mudar essa situação, passando a ser meros usufrutuários, não invalidam o seu direito de propriedade!

h) Os Recorrentes não tiveram o direito de se defender, em sede própria, destas alegações, rebuscadas e extrapoladas de um processo apenso, totalmente fora de contexto, o que culmina na nulidade do duto acórdão, por violação do disposto na alínea d) do nº 1 do artigo 615º do Código de Processo Civil. (...)”

Os RR. responderam, sustentando que o Acórdão recorrido não violou qualquer norma substantiva ou processual e que o mesmo deve ser mantido nos seus precisos termos e a revista julgada improcedente.

Terminaram a sua alegação com as seguintes conclusões:

“(...)”

1. *O acórdão recorrido não padece de nulidade nos termos do art. 615.º, n.º 1, al. c) do Código do Processo Civil, porquanto não se encontram os seus fundamentos em contradição com a decisão colhida.*

2. *As nulidades conhecem de vícios estruturais da sentença ou acórdão recorrido.*

3. *As nulidades da sentença/acórdão, encontram-se taxativamente previstas no art. 615.º do Código do Processo Civil e têm que ver com vícios estruturais ou intrínsecos da sentença/acórdão também conhecidos por erros de atividade ou de construção da própria sentença/acórdão, que não se confundem com eventual erro de julgamento de facto e/ou de direito.*

4. *O que está em causa é a discordância dos Recorrentes quanto ao mérito e sentido da decisão e não qualquer nulidade.*

5. *Do ponto de vista substantivo, o mérito da decisão recorrida é incólume, na medida em que se encontra fundado em factos e com o devido e correto enquadramento jurídico.*

6. *Em rigor, o acórdão recorrido nos pontos provados 21. a 24. reconhece o exercício de poderes de facto dos Recorrentes sobre o imóvel, mas tal apenas os torna detentores precários e não possuidores, na medida em que não lograram demonstrar nem a inversão do título da posse, nem tão-pouco a sua atuação com animus de proprietários.*

7. *Assim, deve valer a presunção de que, quando transferiram a propriedade do imóvel para a sua filha EE, os Recorrentes transferiram também a posse deste.*

8. *O que sai reforçado quanto atentamos no facto de terem reconhecido que impuseram à sua filha que esta fizesse uma doação do usufruto, estando assim implícito o reconhecimento pelos Recorrentes de que a filha EE era a proprietária plena do prédio que lhe tinham vendido.*

9. *Entendimento este último também já invocado em sede de alegações de recurso para o Tribunal da Relação de Lisboa pelos ora Recorridos, sendo, portanto, matéria sobre a qual os Recorrentes tiveram oportunidade de exercer o contraditório, tendo optado por não apresentar contra-alegações.*

10. *Ademais, não é de considerar decisão surpresa, e violadora do referido princípio, se a solução final alcançada pelo tribunal se moveu dentro do perímetro da causa pedir e do pedido, e num quadro jurídico que, nessa medida, se afigurava como expetável ou que, pelo menos, poderia ter sido perspectivado pelas partes.*

11. *Caíndo, por conseguinte, identicamente a arguição de que o douto acórdão recorrido viola o princípio do contraditório e, por esta via, é uma decisão surpresa. (...)”*

Obtidos os vistos, cumpre, agora, apreciar e decidir.

*

II - Fundamentação de Facto

II - A - Factos provados

Do processo principal:

1. Os AA. são pais de EE, nascida em1975 e falecida em2020.
2. Aquando do decesso de EE, esta era casada no regime da comunhão de adquiridos com o R. CC.
3. A falecida EE não deixou testamento ou qualquer outra disposição de última vontade, pelo que são seus únicos e universais herdeiros o marido e a sua única filha, a R. DD, nascida em2006.
4. Os AA. residem na Rua da ..., Freguesia de ..., Concelho do ..., descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o n.º ..20 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..45, desde, pelo menos, 2003.
5. Em 10.07.2002, através de escritura pública de compra e venda, os AA. declararam vender e EE declarou comprar, o prédio acima referido, mediante o pagamento da quantia € 11.265,25, que declararam já ter recebido, pelo que foi inscrita a aquisição do prédio a favor da referida EE pela Ap. 11, de 09.01.2003⁴.
6. Posteriormente, a referida EE casou e passou a residir com o marido na zona da Quinta do C.....
7. A referida EE adoeceu gravemente e em ... de 2019 mudou-se com o marido e a filha para a Rua da ..., Freguesia de ..., Concelho do ..., para poder beneficiar do apoio parental.
8. Passaram, assim, a coabitar todos na mesma casa: os AA., a EE, o R. e a filha do casal.
9. Em finais de 2019, a referida EE pediu aos pais que lhe doassem um lote de terreno, de que os mesmos eram proprietários, para poder construir uma moradia, de forma a ficar a residir ao lado destes e poder continuar a usufruir de apoio parental.
10. Esse lote de terreno situa-se na Quinta do M....., Rua da ..., lote 592, na freguesia de ..., concelho do ..., e encontra-se descrito na Conservatória do

Registo Predial do ... sob o n.º ..26 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..64.

11. A falecida EE queria, assim, além do mais, pôr fim às desavenças diárias entre os AA. e o R..

12. Os AA. anuíram.

13. Em 11.12.2019, a Sra. Dra. FF, advogada, dirigiu-se a casa dos AA., a pedido da falecida EE, onde recolheu as assinaturas constantes do contrato de doação.

14. Assim, por DPA datado de 11.12.2019, os AA. declararam doar à sua filha EE, por conta da quota disponível, o prédio aludido, tendo a Doadora declarado aceitar a doação, e a referida aquisição sido inscrita a favor da filha dos AA. pela Ap. ..66, de 12.12.2019.

15. À data, os AA. encontravam-se perturbados pela situação de doença em que se encontrava a sua filha EE.

16. Os AA. nunca abordaram qualquer assunto relacionado com o conteúdo do contrato com a referida Advogada FF, nem antes, nem durante ou depois da assinatura do contrato.

17. O R. incita a sua filha menor, a R., a maltratar os avós maternos, sendo que aquela, designadamente, esconde os comandos, pretendendo perturbar com esse comportamento os AA. e levá-los a deixarem a casa onde habitam.

Do processo apenso A (n.º 3903/21.5...):

18. Os AA. adquiriram o lote de terreno da Rua da Juventude em 03.11.1983, através de escritura pública de permuta.

19. Posteriormente, mandaram elaborar projeto de construção de casa de habitação, tendo construído uma casa composta de r/c com 1 divisão, cozinha, casa de banho, casa de lavar e garagem, 1º andar com 4 divisões, e 2 casas de banho.

20. Tendo obtido licença de utilização em 18.02.1987, na qual se consignou que a edificação foi vistoriada em 02.12.1986.

21. Além de dormirem no imóvel, os AA. tomam aí as suas refeições e recebem a correspondência, bem como recebem familiares e amigos.

22. Desde sempre fizeram as obras de remodelação que entenderam necessárias, tais como a remodelação dos armários de cozinha, em data não concretamente apurada, mas situada entre 2000 e 2003; a introdução de painéis solares, no ano 2002, pelo menos; a mudança do portão de entrada, na década de 80; a colocação de furo para retirar água, no ano de 2005.
23. Sempre se apresentaram a vizinhos e amigos, bem como à família como proprietários do imóvel.
24. Os AA. sempre exerceram poderes de facto sobre o imóvel à vista de toda a gente e sem qualquer oposição, com exceção daquela que foi realizada pelo R., a partir de 2021, tendo os AA. agido sempre com a convicção de serem os titulares do direito de propriedade sobre o imóvel.
25. Após o falecimento de EE, o R. e a filha deixaram de residir no imóvel.
26. Em 2021, o R. começou a intitular-se proprietário do imóvel.
27. Começou a perturbar os AA., com ordens sobre quem poderia entrar e sair da casa.
28. Desde então, tem tentado que os AA. deixem o imóvel, recorrendo a provocações, perturbando a paz e o descanso dos mesmos, da sua filha e dos seus netos (41º p.i.).
29. Apesar de não residir no imóvel, vai lá durante a noite para perturbar os AA.

*

II - B - Factos Não Provados

Não se provou que

Do Processo Principal

- a) Com a condição de lhes ser doado em simultâneo, por aquela, o usufruto da moradia onde residiam (12º p.i.).
- b) Isto porque tinham receio das consequências de futuras desavenças com o R., em virtude de residirem numa casa construída por eles, mas que tinha como proprietária a falecida EE (13º p.i.).

- c) A referida EE anuiu a esta condição dos AA. e referiu que trataria de toda a documentação legal (14º p.i.).
- d) Por esse motivo limitaram-se a assinar o documento sem o verificar, não lhes tendo o documento sido lido ou explicado (18º p.i.).
- e) Mas ficaram convencidos que a doação era simultânea de doação do lote de terreno e do usufruto da casa onde residem (20º p.i.).
- f) Os AA. só começaram a desconfiar de que algo estaria errado quando o R. começou a agravar o seu comportamento, após o óbito da sua mulher EE (21º p.i.).
- g) Os AA. só pretendiam doar o prédio na condição de lhes ser doado o usufruto da casa que habitam (25º p.i.).
- h) Pois iriam ficar despojados de todo o seu património e sem qualquer garantia de ter o seu lar, o que não desejam (26º p.i.).
- i) À data da outorga do contrato de doação, os AA. não estavam, por si sós, em condições de entender o conteúdo do mesmo, pois estavam muito perturbados pelo agravamento do estado de saúde da filha (27º p.i.).
- j) O sofrimento em que se encontravam impedia-os de entender o conteúdo daquilo que ali estava escrito e de questionar o mesmo (28º p.i.).
- k) A falecida EE sabia que o usufruto da casa onde os AA. habitam era essencial para que os Autores lhe doassem o lote de terreno para construção (29º p.i.).
- l) E que sem essa doação do usufruto nunca lhe doariam o lote de terreno (30º p.i.).
- m) Foi, aliás, esta a exigência também da outra filha dos AA., GG
- n) Pois esta filha queria que os pais residissem na referida moradia enquanto fossem vivos (32º p.i.).

*

Do Processo Apenso

- o) À data do contrato de compra e venda da moradia, o A. tinha uma atividade empresarial, na área da construção civil, a qual estava em crise (11º p.i.).
- p) Com receio de perderem o imóvel para os credores, os AA. e a falecida EE acordaram formalizar a venda da propriedade, de forma a que a titularidade da mesma saísse do nome dos AA. (12º p.i.).
- q) Não foi pago qualquer preço (13º p.i.).
- r) Nem havia intenção de estabelecer um preço pelo valor venal do imóvel, tendo sido essa a razão pela qual se indicou o valor patrimonial do imóvel a título de preço (14º p.i.).
- s) A introdução de aquecimento central (19º p.i.).
- t) A renovação do pavimento (23º p.i.).
- u) E empresas fornecedoras de serviços (25º p.i.).
- v) Os AA. sempre pagaram os encargos e impostos do imóvel (26º p.i.).
- w) A falecida EE nunca pagou qualquer imposto ou despesa relacionada com o imóvel (27º p.i.).
- x) A falecida EE sabia que não obstante o imóvel constar em seu nome, a propriedade era dos seus pais (29º p.i.).
- y) Sempre que recebia a carta do IMI, a falecida EE entregava-a aos AA., para que procedessem ao seu pagamento (30º p.i.).
- z) O mesmo sucedeu após o seu decesso, pois o R. CC também entregou as cartas do IMI para os AA. procederem ao seu pagamento (31º p.i.).
- aa) A falecida EE nunca foi consultada para se pronunciar sobre as obras de inovação e de manutenção que os AA. realizaram no imóvel (33º p.i.).

*

III - Fundamentação de Direito

Nos autos – no processo principal – os AA. vieram pedir a anulação, com fundamento em erro na declaração, da doação de um lote de terreno que, em 11/12/2019, fizeram à filha de ambos, EE; e – no processo apenso – vieram os

AA. pedir a nulidade, com fundamentação em simulação absoluta, da compra e venda do imóvel/moradia que, em 10/07/2002, haviam celebrado com a mesma filha EE e ainda, subsidiariamente (para o caso do pedido de nulidade por simulação absoluta improceder), que, com fundamento em haverem adquirido tal imóvel/moradia por usucapião, sejam declarados proprietários de tal imóvel/moradia.

Não se tendo provados os factos em que os AA. alicerçavam o erro na declaração (no contrato de doação) e a simulação absoluta (no contrato de compra e venda), as instâncias julgaram identicamente as respetivas pretensões improcedentes, restando assim, como objeto da presente revista, até por força do obstáculo da “Dupla Conforme” (do art. 671.º/3 do CPC), o pedido subsidiário – respeitante à aquisição do imóvel/moradia por usucapião – formulado no processo apenso (em que as decisões das instâncias foram divergentes, concedendo-o a decisão da 1.ª Instância e negando-o o acórdão recorrido).

Vejamos, então:

Começar-se-á por mencionar que os AA., tendo em vista colocar em crise os dois negócios (separados no tempo por 17 anos), vieram dizer, na ação intentada em 1.º lugar (o processo principal), que acordaram doar, em 11/12/2019, o lote de terreno com a “condição” de a filha também lhes doar o usufruto da moradia onde os AA. residiam (e que se outra vontade negocial consta do contrato de doação, o certo é que tal não corresponde à vontade real dos AA., sendo que tal vontade real era do conhecimento da filha e que a mesma não ignorava a essencialidade de tal “condição”), moradia essa que é nem mais nem menos do que aquela que os AA. haviam declarado vender à filha EE em 10/07/2002 e de que, depois, na ação intentada em 2.º lugar (o processo apenso), vêm dizer ser sua (dos AA.), ou por a compra e venda de 11/12/2019 ser nula, com fundamento em simulação absoluta, ou por a haverem adquirido por usucapião, ou seja, sintetizando, os AA., em finais de 2020, vieram dizer ao tribunal que erraram na declaração negocial por o contrato de doação não lhes transmitir o usufruto de um imóvel que os mesmos AA., cerca de um ano depois, no processo apenso, vêm dizer ser da sua propriedade.

E referimos esta fragilidade/contradição da posição dos AA. por a mesma ter sido posta em evidência no acórdão recorrido, designadamente, quando no mesmo se diz que *“(…) quem se arroga o direito de propriedade sobre um prédio não exige ou impõe como condição que outrem lhe ceda o usufruto*

desse mesmo prédio! Os autores vieram no processo apenso alegar que, mesmo depois da declarada venda, sempre agiram como proprietários do imóvel – vd. art.º 15.º da petição inicial, mas na petição apresentada nos autos principais admitiram que nos idos de 2019 continuavam a reconhecer a sua filha EE como a verdadeira proprietária e que pretendiam que esta – precisamente nessa qualidade de inequívoca proprietária – lhes cedesse o usufruto do imóvel.”

Sendo que, sobre isto, vêm agora os AA./recorrentes dizer que “constitui uma verdadeira surpresa e uma violação do direito ao contraditório, pois os Recorrentes nunca foram confrontados com esta alegação no processo, mas apenas em sede de recurso (...), não tiveram o direito de se defender, em sede própria, destas alegações, rebuscadas e extrapoladas de um processo apenso, totalmente fora de contexto, o que culmina na nulidade do duto acórdão, por violação do disposto na alínea d) do nº 1 do artigo 615º do Código de Processo Civil.”

Como é evidente, não existe uma tal nulidade, desde logo por tal observação sobre a fragilidade/contradição da posição dos AA. (observação que é a mera constatação de uma evidência e que, por isso, nada tem de rebuscado ou de descontextualizado) não configurar a colocação de uma questão e/ou o conhecimento de uma questão, mas tão somente um raciocínio, que milita em sentido desfavorável à pretensão dos AA., da única questão jurídica que verdadeiramente se coloca a propósito da invocada aquisição por usucapião do imóvel declarado vender, em 10/07/2002, pelos AA. à filha EE, única questão jurídica essa que se traduz em saber, face aos factos provados, se pode/deve considerar-se que os AA. inverterem o título de posse (e se, após tal inversão, iniciaram uma posse com características, dignidade e tempo suficientes para a aquisição da propriedade do imóvel por usucapião).

Muito brevemente:

Traduz-se a posse, como é sabido, no exercício de poderes de facto sobre uma coisa em termos de um direito real (art. 1251.º do C. Civil); havendo posse logo que a coisa entra na órbita de disponibilidade fáctica que sobre ela pode ser exercida (a posse não requer necessariamente um poder de uso ou de fruição do bem, bastando a disponibilidade fáctica/empírica sobre o bem) e implica intencionalidade e voluntariedade, ou seja, para haver posse, tem de haver *corpus* e *animus*, entendendo-se por *corpus* o exercício efetivo de poderes materiais sobre a coisa e entendendo-se por *animus* a intenção de exercer sobre a coisa, como seu titular, o direito correspondente aquele

domínio de facto, a convicção de se estar a exercer sobre a coisa um direito real próprio.

A nossa lei distingue pois a “posse” da “mera detenção”, isto é, o exercício de poderes de facto sem “*animus possidendi*”, sem prejuízo de ter estabelecido, no art. 1252.º/2 do C. Civil, uma importante presunção destinada a facilitar a prova do animus; e de o tribunal, a partir dos factos e da objetividade dos mesmos, ter o dever de perceber a “intencionalidade” ou não (o animus ou não) de tal poder de facto.

Elementos estes – corpus e animus – que têm de existir no ato de aquisição da posse, sendo que as características do elemento material (corpus) exigível variam conforme se trate de aquisição originária ou derivada da posse, na medida em que, *“na aquisição originária, o ato de aquisição tem de revestir rigorosamente todos os caracteres do ato possessório, visto nenhuma colaboração existir na constituição da nova posse por parte do anterior possuidor. O ato há de ter, sobretudo na posse de coisa que era possuída por outrem, a máxima energia, já que além de criar uma nova posse, tem de destruir também uma posse antiga. Na aquisição derivada a nova posse constitui-se mediante cooperação do antigo possuidor. A destruição da sua posse foi obra dele mesmo, de modo que não é necessário que o ato material tenha o mesmo vigor que na aquisição unilateral.”*⁵

Sendo a forma mais comum de aquisição originária da posse – em que a posse surge como uma posse antagónica da posse do anterior possuidor – a aquisição pela prática reiterada de atos materiais (art. 1263.º/a) do C. Civil), o que significa que, nesta forma, a aquisição não é instantânea, mas paulatina, pelo que, em princípio, não basta um ato para a posse ser adquirida, exigindo-se repetição, a apurar/avaliar pelo tribunal, em função das coisas sobre as quais são exercidos os atos e dos direitos em causa; assim como se exigem atos que, segundo o consenso público, se traduzam no exercício dum direito real, atos que no momento (inicial) de aquisição da posse terão de ser mais intensos (pela necessidade que o adquirente tem em afirmar a inequívocidade do seu poder de facto como *animus possidendi*).

E constituindo também uma forma de aquisição originária da posse – em que a posse também surge como uma posse antagónica da posse do anterior possuidor – a aquisição pela inversão do título da posse, “por oposição” daquele que está na detenção ou posse precária da coisa (art. 1265.º do C. Civil).

É o que sucede quando o inversor, por oposição ao titular do direito em cujo nome detém ou possuiu precariamente, passa a agir em termos dum direito real ou de um direito real mais denso, sendo que para haver “oposição”, geradora da inversão do título de posse, tem a mesma de se traduzir em atos inequívocos, concludentes, sérios e praticados com conhecimento daquele a quem o inversor se opõe.

E é justamente aqui – não se podendo dos factos provados e dos demais elementos (como é o caso da observação acima referida sobre a posição contraditória dos AA.) extrair a inequívocidade e concludência exigidas por uma aquisição originária da posse – que reside a razão da improcedência da aquisição do direito de propriedade, por usucapião, pretendido pelos AA..

Como decorre dos factos provados (na sequência do modo como foi feita a alegação na PI), os AA. partem da aquisição (por permuta) do lote .91, em 1983, e descrevem os atos (aqui se incluindo a construção de uma casa de habitação em tal lote) que, a seu ver, conduzem à posse e à aquisição por usucapião do imóvel descrito na Cons. Reg. Predial do ... sob o n.º ..22.

Indiscutivelmente, até à venda à filha EE, ocorrida em 10/07/2002, foram os AA. os possuidores do imóvel, posse que adquiriram, derivadamente (da contraparte na permuta), por tradição material ou simbólica (cfr. art. 1263.º, b), do CC), mas, com a venda do imóvel à filha, perderam a posse, na medida em que, como consta do art. 1264.º/1 do C. Civil, *“se o titular do direito real, que está na posse da coisa, transmitir esse direito a outrem, não deixa de considerar-se transferida a posse para o adquirente, ainda que por qualquer causa, aquele continue a deter a coisa.*, ou seja, com tal venda, a filha EE adquiriu, derivadamente, por constituto possessório, dos próprios AA., a posse do imóvel.

Sendo a partir daqui – tendo presente que os AA., em 10/07/2002, deixaram de ser os possuidores do imóvel – que os factos provados e os demais elementos têm de ser avaliados e configurados juridicamente pelo tribunal.

É certo que a circunstância de terem perdido a posse, por a haverem transmitido à filha EE, não impedia que, posteriormente, os AA. a pudessem ter “readquirido”, sendo exatamente aqui – no modo de “reaquisição” da posse por parte dos AA. – que os factos e demais elementos não são, como deviam ser, inequívocos e concludentes.

Os AA., segundo os factos provados, terão continuado, após a venda à filha EE, a exercer poderes de facto sobre o imóvel – a nele dormir, a tomar as refeições, a receber os amigos e familiares e a fazer obras de remodelação – mas tal não significa que se possa/deva considerar que, então, esta lhes “retransmitiu”, a seguir à venda, a posse que havia adquirido por constituto possessório.

Os AA., chama-se a atenção, não alegaram/invocaram em momento algum uma tal “retransmissão”, tendo até alegado, em termos algo incompatíveis com a hipótese “retransmissão”, que a venda à filha foi totalmente simulada e que, em consequência, não terão transmitido à filha quer a propriedade quer a posse do imóvel.

Mas a invocada simulação não se provou e, por conseguinte, operou-se a transferência da propriedade e da posse do imóvel para a filha EE, pelo que, continuando os AA., após a venda, a exercer poderes de facto sobre o imóvel, se tem de começar por considerar que tais poderes de facto passaram a ser exercidos como meros detentores ou possuidores precários do imóvel.

O que significa, aqui chegados, não tendo sido invocado qualquer modo de aquisição derivada da posse, que a “reaquisição” da posse por parte dos AA., a ter acontecido, teve de ser através de uma forma originária de aquisição, mais exatamente, sendo os AA. meros detentores ou possuidores precários do imóvel, através da inversão do título da posse (arts. 1263.º/d) e 1264.º do C. Civil).

E é justamente por isto, tratando-se a “inversão” de uma forma originária de aquisição, que, no seu momento inicial, os factos têm de exprimir e refletir a inequívocidade da inversão, ou seja, têm de exprimir e refletir o momento a partir do qual, inequívoca e concludentemente, os poderes de facto deixaram de ser em nome a alheio e passaram a ser exercidos, com conhecimento do titular do direito (em nome do qual se possuía), com *animus possidendi* (até porque será a partir de tal momento inicial que começa a contar o prazo para usucapir).

Ora, repete-se, nada foi alegado e, por isso, nada está provado quanto ao que terá gerado ou em que se traduziu tal “momento inicial”: o que temos como alegado e provado vem na sequência da posse causada pelo contrato de permuta (referido no ponto 18 dos factos) de 03/11/1983, como se os AA. não tivessem perdido a posse quando procederam à venda do imóvel à filha EE⁶.

É por isso que afirmamos que dos factos provados e dos demais elementos (como é o caso da observação acima referida sobre a posição contraditória dos AA.) não é possível extrair a inequívocidade e a concludência que permitam afirmar que os poderes de facto que vinham sendo exercidos a título de “mera detenção” passaram a ser exercidos, a partir de determinado momento (devidamente situado no tempo), com “*animus possidendi*”, o mesmo é dizer, que permitam afirmar que, a partir de determinado momento (devidamente situado no tempo), ocorreu a “inversão do título da posse”.

É certo que no ponto de 24 dos factos se deu como provado que “os AA. sempre exerceram poderes de facto sobre o imóvel à vista de toda a gente e sem qualquer oposição, com exceção daquela que foi realizada pelo R., a partir de 2021, tendo os AA. agido sempre com a convicção de serem os titulares do direito de propriedade sobre o imóvel”, porém, não se extrai daqui – não foi sequer alegado – o que possa ter espoletado a oposição/inversão e o momento em que a mesma ocorreu, sendo certo, insiste-se, que a partir de 10/07/2002, os AA, deixaram de exercer os poderes de facto em nome próprio, pelo que era preciso perceber se e quando, a seguir, se deu a “inversão”.

A venda do imóvel à filha “converteu” os AA. em meros detentores e, sem prejuízo de terem continuado a praticar sobre o imóvel, atos objetivamente idênticos aos que antes praticavam, o certo é que nada se provou, em termos inequívocos e categóricos, que se sobreponha à aparência jurídica (de passarem a ser meros detentores) gerada pela venda à filha.

A usucapião, como é sabido, depende de 2 elementos: da posse com determinadas características e dignidade (que tem de ser pública e pacífica – 1293, a), 1297.^o e 1300.^o) e do decurso de certo período de tempo e, por não sabermos sequer quando seria de situar o início da aquisição originária da posse (após à venda à filha), também não poderíamos afirmar se a mesma foi pelo lapso de tempo indispensável à prescrição aquisitiva do direito de propriedade.

Improcedem pois in totum” as conclusões da alegação dos AA./recorrentes.

Acrescentando-se ainda, muito brevemente, a propósito das invocadas nulidades do acórdão recorrido, que, segundo a alínea c) do art. 615.^o/1 do CPC, constitui causa de nulidade da sentença os fundamentos estarem em oposição com a decisão, porém, quando se fala, a tal propósito, em “*oposição entre os fundamentos e a decisão*”, está-se a aludir à contradição real entre os fundamentos e a decisão, está-se a aludir à hipótese de a fundamentação

apontar num sentido e a decisão seguir caminho oposto; e que, segundo a alínea d) do art. 615.º/1 do CPC, constitui causa de nulidade da sentença o juiz deixar de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento, porém, quando se fala, a tal propósito, em “*omissão de conhecimento*” ou de “*conhecimento indevido*”, está-se a aludir e remeter para as *questões a resolver* a que alude o art. 608.º do CPC. Ou seja, como acima se referiu, a observação do acórdão recorrido sobre a posição contraditória dos AA., não é uma questão e não corresponde à pronúncia sobre uma questão; e a contradição invocada, tratando-se de uma pretensa contradição entre os factos e a apreciação de direito, configuraria, a existir, um erro de julgamento (e não uma nulidade de sentença), que, como acabámos de explicar, não existe.

*

IV - Decisão

Nos termos expostos, decide-se negar a revista.

Custas pelos AA./recorrentes.

*

Lisboa, 23/04/2025

António Barateiro Martins (relator)

Maria de Deus Correia

Maria dos Prazeres Beleza

1. Art. 25.º da PI.

2. Art. 29.º e 30.º da PI.

3. Art. 34.º da PI.

4. Compra e venda a que a outra filha dos AA. GG e o marido deram o seu consentimento.

5. Henrique Mesquita, Direitos Reais, pág. 83.

6. E foi neste lapso de raciocínio que incorreu a sentença da 1.^a Instância, ao ponderar que, *“(...) atendendo a que os AA. adquiriram a posse do imóvel de forma titulada, através de escritura de permuta, presume-se ser tal posse de boa fé, presunção esta que não foi ilidida, sendo que a natureza da posse se afere na data da sua aquisição, como se referiu acima.”*