

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 407/21.0T8GDL.E1.S1

Relator: CATARINA SERRA

Sessão: 15 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA

DIVISÃO DE COISA COMUM

COMPROPRIEDADE

USUCAPIÃO

CANCELAMENTO

REGISTO PREDIAL

POSSE

DETENÇÃO

POSSE PRECÁRIA

ANIMUS POSSIDENDI

INVERSÃO DO TÍTULO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

CONTRATO-PROMESSA

TRADIÇÃO DA COISA

Sumário

A qualificação da situação do promissário-comprador como detenção ou como posse depende fundamentalmente de uma ponderação casuística, em que deve atender-se ao conteúdo do negócio, às circunstâncias em que foi concluído e às vicissitudes subsequentes.

Texto Integral

PROC. N.º 407/21.0T8GDL.E1.S1

ACORDAM NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

I. RELATÓRIO

Recorrentes: **AA *et al.***

Recorrida: **Lisaltur - Lisboa, Algarve Turismo, S.A.**

1. Nos presentes autos de divisão de coisa comum vieram **AA, BB, CC, DD, EE e FF**, requerer o termo à divisão de prédio urbano contra **Estabelecimentos I. Granadeiro - Compra e Venda de Propriedades** (posteriormente, por fusão e aumento de capital registada pela Ap. ...3/20220127, **Lisaltur - Lisboa, Algarve Turismo, S.A.**), co-proprietária do referido prédio.

Os autores alegaram, em síntese, que são comproprietários, em conjunto, de ½ do referido prédio urbano, sendo a ré a proprietária do restante ½, e que não desejam permanecer na indivisão.

2. A ré veio contestar a acção, alegando ser a única proprietária do prédio, e reconvir, pedindo que se declare que tem direito de propriedade em exclusivo sobre o prédio, e se determine, em conformidade, o cancelamento do registo predial a favor dos autores; pede ainda, em consonância, que seja julgada procedente a excepção dilatória de ilegitimidade activa dos autores, dando lugar à absolvição instância, nos termos do n.º 2 do artigo 576.º do CPC e, caso assim não se entenda, a acção seja julgada totalmente improcedente, por não provada.

3. Foi proferido despacho saneador, no qual foi julgada improcedente a excepção dilatória da ilegitimidade dos autores.

E foi proferida sentença em que conclui:

“Em face do exposto, julga-se improcedente por não provado, o pedido reconvenicional formulado e, em consequência, absolvem-se os Autores/ reconvindos do mesmo”.

4. A ré interpôs recurso de apelação, tendo sido proferido Acórdão de cujo dispositivo consta:

“Delibera-se, pelo exposto, julgar o recurso procedente, nos seguintes termos:

- Julga-se improcedente a acção, absolvendo-se a recorrente do pedido;

- Julga-se procedente a reconvenção, declarando-se a recorrente, Lisaltur-Lisboa, Algarve Turismo, S.A., como única e exclusiva titular do direito de propriedade sobre o prédio urbano sito na Rua 1 com a área de 10.686 m2, inscrito na matriz sob o artigo ...08 da freguesia de ... e ..., concelho de ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o registo n.º ...51; em consequência, ordena-se o cancelamento do registo predial a favor dos

recorridos”.

5. São agora os autores quem recorre de revista.

Apresentam as seguintes conclusões:

“1. Os Autores, ora Recorrentes, intentaram uma ação especial de divisão de coisa comum, nos termos e ao abrigo do disposto nos artigos 925º e seguintes do Código de Processo Civil (“CPC”), contra a Ré, aqui Recorrida, por pretenderem por fim à compropriedade existente sobre o prédio urbano sito na Rua 1, com a área de 10.686 m2, inscrito na matriz sob o artigo ...08 da freguesia de ... e ..., concelho de ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o nº ...51.

2. A Ré/Recorrida apresentou contestação e deduziu pedido reconvenicional, arrogando-se ser a única proprietária do prédio acima identificado, pedindo, por isso, o cancelamento do registo predial a favor dos Autores, e, subsidiariamente, a improcedência da ação de divisão de coisa comum.

3. Por sentença de 25 de novembro de 2024, decidiu o Tribunal da Primeira Instância julgar improcedente, por não provado, o pedido reconvenicional formulado e, em consequência, absolver os Autores/Reconvindos do mesmo, reconhecendo a compropriedade do imóvel.

4. Inconformada com tal decisão, a ora Recorrida interpôs recurso para o Tribunal da Relação de Évora que, por Acórdão de 25 de junho de 2025, revogou a decisão da Primeira Instância, julgando procedente a reconvenção, e declarando a Ré/Recorrida como única e exclusiva titular do direito de propriedade sobre o prédio identificado acima, ordenando, ainda, o cancelamento do registo predial a favor dos Recorrentes.

5. Sucede que os Recorrentes não se podem conformar com tal decisão, que enferma de erro de interpretação e aplicação do direito substantivo, conforme adiante se demonstrará.

6. O acórdão recorrido concluiu, em síntese: i) que a Recorrida adquiriu aposse plena do prédio com base no contrato-promessa de compra e venda celebrado em 09.06.1970, considerando existir animus possidendi desde essa data; ii) que em 09.06.1985 se completou o prazo de 15 anos para a aquisição da propriedade por usucapião; e que iii) a sentença proferida em 30.01.1998, que reconheceu a propriedade ao Sr. GG (Avô dos Recorrentes) e sua irmã, D. HH (Mãe do legal representante da Recorrida) não interrompeu a posse da Recorrida, por não configurar uma inversão do título da posse.

7. *Compete-nos analisar os referidos argumentos e a verificação ou não dos pressupostos de aquisição da propriedade por usucapião da Ré, ora Recorrida. É ao que passamos.*

8. *O contrato-promessa de 09.06.1970 não continha cláusula expressa de eficácia real, nem foi inscrito no registo predial, pelo que tinha natureza meramente obrigacional – cf. arts. 410.º e 413.º, ambos do CC.*

9. *Na ausência desses requisitos, o contrato-promessa não podia transferir a propriedade nem a posse plena do prédio, limitando-se a criar uma obrigação de celebrar o contrato definitivo – art.º 879.º, al. a), CC.*

10. *Até 1970, a Recorrida ocupava o imóvel na qualidade de arrendatária, exercendo uma posição de mera detentora em nome do senhorio – art.º 1253.º, al. c), CC.*

11. *A conversão dessa detenção em posse própria exigiria ato inequívoco e público de inversão do título da posse, o que não foi alegado nem provado – art.º 1263.º, al. d), CC.*

12. *Nem foi demonstrada qualquer tradição material ou simbólica inequívoca da posse pelo promitente-vendedor à Recorrida, nos termos do art.º 1263.º, al. b), CC.*

13. *O acórdão recorrido valorizou indevidamente factos que são apenas indícios de intenção futura (pagamento da SISA, pagamento parcial do preço e cessação do pagamento da renda), que não substituem a prova legalmente exigida para a constituição da posse plena.*

14. *De igual forma, a ação judicial de fixação de prazo apenas foi intentada em 19 de fevereiro de 1987, desconhecendo-se o seu desfecho. Após a celebração do contrato promessa, a “família ...” poderá ter adotado uma certa passividade perante a atuação da Ré/Recorrida, num suportar de atos, quiçá abusivos, e para os quais não deu autorização.*

15. *Contudo, não só tal não foi objeto de prova, como os atos de mera tolerância não originam posse, antes mera detenção (artigo 1253º alínea b) do CC).*

16. *Ao longo dos anos, terceiros, incluindo entidades públicas, sempre reconheceram o Sr. GG como proprietário, designadamente através das comunicações da Câmara Municipal de ..., o que é incompatível com a alegada*

posse exclusiva e pública da Recorrida.

17. O prédio encontra-se inscrito no registo predial em nome dos Recorrentes e dos seus antecessores, bem como da Ré/Recorrida, beneficiando estes da presunção de titularidade conferida pelo art.º 7.º, n.º 1, do Código do Registo Predial.

18. Competia à Recorrida ilidir essa presunção mediante prova inequívoca de aquisição originária, o que não aconteceu – art.º 342.º CC.

19. Ainda que se admitisse que, em momento posterior, a Ré/Recorrida exerceu atos suscetíveis de integrar posse conducente à usucapião, tal posse foi interrompida pela ação judicial n.º 32/96 e pela sentença de 30 de janeiro de 1998, que reconheceu a propriedade a GG e HH, nos termos do artigo 1267.º, n.º 1, alínea d), do Código Civil.

20. A referida sentença transitou em julgado e determinou a inscrição do prédio em nome dos irmãos ... no Registo Predial de ..., consubstanciando uma oposição clara e pública à posse da Ré/Recorrida e produzindo efeitos interruptivos do prazo de usucapião.

21. A prova produzida no processo de 1998 demonstrou que GG e HH exerciam posse pública, pacífica e contínua, com animus domini, sendo GG publicamente reconhecido como comproprietário, designadamente através das interpelações da Câmara Municipal de ... para limpeza do terreno (Facto Provado III da réplica).

22. Desde 1998, a Ré/Recorrida não podia ignorar que existiam terceiros a exercer atos de proprietário sobre o imóvel, tendo ficado provado que, pelo menos desde 2005, tinha conhecimento inequívoco dessa situação, data em que aceitou a doação de metade indivisa do prédio feita por HH.

23. A partir de 2005, quaisquer atos praticados pela Ré/Recorrida sobre o imóvel apenas podem ser entendidos no âmbito dos direitos de comproprietário, conforme artigo 1405.º, n.º 1, do Código Civil, não sendo atos de posse exclusiva para efeitos de usucapião.

24. Não ficou provado que a Ré/Recorrida exerceu posse pacífica, pública, contínua e sem oposição durante 15 ou 20 anos, como exigido pelo artigo 1296.º do Código Civil, pelo que não adquiriu o direito de propriedade por usucapião nem em 1985, nem em 2000.

25. O direito de propriedade sobre o imóvel foi adquirido por usucapião por GG e HH, nos termos do artigo 1292.º do Código Civil, tendo essa aquisição sido reconhecida judicialmente por sentença transitada em julgado.

26. A usucapião não opera automaticamente, devendo ser invocada por quem pretende beneficiar dela, conforme decorre do artigo 303.º do Código Civil, aplicável por força do artigo 1292.º, o que a Ré/Recorrida nunca fez até ser demandada nos presentes autos.

27. Não tendo a Ré/Recorrida logrado ilidir a presunção de titularidade conferida pelo artigo 7.º, n.º 1, do Código do Registo Predial, não pode ser reconhecida como proprietária do imóvel em causa.

28. A decisão recorrida assentou em conclusões jurídicas que não resultam da factualidade provada, confundindo meros indícios com atos jurídicos inequívocos exigidos por lei.

29. O Acórdão recorrido violou os artigos 410.º, 413.º, 1253.º, 1263.º, 1267.º e 1296.º do Código Civil, bem como o artigo 7.º do Código do Registo Predial.

30. Deve, por isso, ser revogado o acórdão da Relação, com consequente confirmação da sentença da 1.ª instância, que julgou improcedente a reconvenção e reconheceu a compropriedade do imóvel a favor dos Recorrentes”.

6. A ré / recorrida contra-alegou.

Embora não formule conclusões, postula, no essencial, a manutenção do Acórdão sob recurso e termina dizendo que:

“Como bem decidiu o Tribunal a quo, tendo a acção judicial que conduziu ao registo de aquisição a favor de GG “feita com base na sentença proferida naquela acção, não tem correspondência com a realidade, pelo que se encontra ilidida a presunção estabelecida no artigo 7.º do Código do Registo Predial”.

7. Foi proferido o costumeiro despacho de subida do recurso, em que se afirma:

“A decisão é recorrível, os recorrentes têm legitimidade e o recurso é tempestivo.

Consequentemente, admito o recurso, com subida nos próprios autos e efeito meramente devolutivo.

Notifique.

Oportunamente, subam os autos”.

*

Sendo o objecto do recurso delimitado pelas conclusões do recorrente (cfr. artigos 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do CPC), sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso (cfr. artigos 608.º, n.º 2, *ex vi* do artigo 663.º, n.º 2, do CPC), as questões a decidir, *in casu*, são as de saber **se deve reconhecer-se a ré / recorrida como exclusiva proprietária do prédio, com as devidas consequências, designadamente, para o efeito do cancelamento do registo actualmente existente a favor dos autores / recorrentes.**

*

II. FUNDAMENTAÇÃO

OS FACTOS

São os seguintes os factos que vêm provados no Acórdão recorrido:

A) Autores e ré têm inscrito, a seu favor, mediante as Ap. ...77 de 2019/10/10 e Ap. ... de 2006/01/11, respectivamente, ½ do prédio urbano sito na Rua 1, com a área de 10.686 m2, inscrito na matriz sob o artigo ...08 da freguesia de ... e ..., concelho de ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o registo n.º ...51/20020822.

B) Encontra-se igualmente inscrito, mediante AP ...10 de 2014/11/20, hipoteca voluntária sobre ½ do prédio a favor da Autoridade Tributária e Aduaneira, sendo sujeito passivo a ré Estabelecimentos I Granadeiro – Compra e Venda de Propriedades, Lda..

C) Através de escritura pública de 27.09.2019, outorgada no Cartório Notarial da Dra. II, em Lisboa, GG, avô dos autores, declarou doar-lhes o prédio descrito em A^{[1](#)}.

D) Os autores não pretendem permanecer na indivisão.

E) O imóvel em questão corresponde a um prédio urbano térreo de construção regular, composto por 1 armazém e 4 arrecadações, que foram, outrora, afectos à indústria de cortiças.

F) Encontra-se vedado por muros e portões.

G) JJ foi um industrial que, entre outras actividades, dedicou-se, à compra, transformação e exportação de cortiça, detendo um vasto património (nomeadamente imóveis e sociedades).

H) Através da ré e sociedades por si detidas, fez laborar actividade corticeira em várias fábricas, nomeadamente no ..., ..., ... e ... (onde se situa a Fábrica de Cortiça).

I) Foi nos anos 40, 50, 60 e 70 o maior empregador do Concelho de ...; JJ morreu no dia ... de Março de 1978.

J) Teve dois filhos herdeiros, a saber: o Senhor GG e a Senhora D. HH.

K) Os sobreditos herdeiros celebraram um acordo de partilha no dia 26 de Fevereiro de 1980, junto como doc. 2 com a contestação/reconvenção e que aqui se dá por reproduzido e que nos seus próprios termos *«tinha em vista possibilitar (1) a divisão entre os outorgantes dos bens herdados por morte dos seus pais e dos bens imóveis de que são comproprietários; (2) a divisão entre os outorgantes das sociedades principais em que directa ou indirectamente ambos são interessados – H. Vaultier e Estabelecimento I. Granadeiro SARL – de forma a que não fiquem, directa ou indirectamente, contitulares de participações na mesma sociedade»*.

L) Consta ainda do mencionado acordo, designadamente na cláusula 4.^a, que *«Independentemente do disposto nas cláusulas anteriores sobre a fixação do texto final da escritura que titula o contrato de transacção, estão já definitivamente acordados os pontos constantes das cláusulas seguintes, que por isso, constarão obrigatoriamente da mesma escritura, e cujo conteúdo material não poderá ser alterado pelos árbitros.»*

M) Lê-se na cláusula oitava do mencionado acordo que *«Em contrapartida das atribuições constantes da cláusula 5.^a a 7.^a e do excesso de valor do lote que lhe ficará a pertencer na divisão dos bens herdados dos seus pais, o segundo outorgante (GG) transmitirá á primeira outorgante (HH) ou à pessoa singular*

ou colectiva que ela indique a quota que possui em Cortiças Granadeiro Lda. e a totalidade das acções que o primeiro outorgante é proprietário em Estabelecimentos I Granadeiro SARL bem como aquela que transmitiu a terceiros conforme impugnação judicial pendente, e que atingem um total de 6050 e ainda renuncia a receber quaisquer acções de empresa que eventualmente constem dos bens deixados por morte dos seus pais, as quais serão, na totalidade, atribuídos á primeira outorgante».

N) Resulta ainda da cláusula décima quinta do mencionado acordo que «os restantes bens da herança dos pais dos outorgantes serão por ele divididos da forma seguinte: (2) as verbas 15 a 20 da relação de bens (Fábrica do 01, direito ao arrendamento por 300 anos de um prédio, prédio do ..., ... e ...) serão divididos em lotes e sorteados entre os outorgantes. Caso lhe interesse, a primeira outorgante pode reservar para si o lote que integre a Fábrica do 01.»

O) À data da apresentação da contestação/reconvenção, grande parte das participações sociais da ré pertencem à sociedade Lisaltur – Lisboa, Algarve Turismo, S.A.), que, por sua vez, pertence na sua totalidade ao Senhor Dr. KK um dos dois filhos da Senhora D. HH.

P) Pela AP. ...3/20220127 – Fusão e aumento de capital – a Estabelecimento I. Granadeiro foi incorporada por fusão na Lisaltur – Lisboa, Algarve Turismo SA.

Q) Pela OF. AP. ...3/20220127 – cancelamento de matrícula – procedeu-se ao cancelamento da matrícula da Estabelecimentos I. Granadeiro – Compra e venda de Propriedades Lda..

R) A Fábrica de Cortiça era estritamente necessária à prossecução da actividade comercial da ré e sua subsidiária, onde até aos anos 80 do século passado trabalharam cerca de uma centena de trabalhadores.

S) Naquelas edificações a ré manteve, durante décadas, uma actividade corticeira que era levada a cabo por uma sociedade por si dominada (a Cortiças Granadeiro, Lda.).

T) Por acção intentada por GG em 1996, que correu termos no então Tribunal de Círculo de Santiago do Cacém, Processo n.º 32/96, contra LL, MM, NN, OO e PP e marido QQ, peticionou este que «A) Deve a presente acção ser julgada procedente por provada e o Autor e a sua referida irmã serem declarados donos, por usucapião, de todo o imóvel identificado. B) Ser o registo a que

corresponde a descrição predial n.º ...39, a fls. 117 do Livro B4 da referida, rectificado a favor do Autor e da sua irmã, eliminando-se as actuais descrições n.º ...808, ...35 e ...52.»

U) Em 30.01.1998 foi proferida sentença, que decidiu: «*declaro o autor GG e a sua irmã HH donos por usucapião do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º ...39, a fls. 117 do Livro B-4 e inscrito na matriz sob o artigo ...69, localizado a nascente da Vila de ... em transversal à Av. 1, actualmente denominado Rua 1 de policia, composto por um prédio urbano térreo de construção regular, destinado a indústria de cortiça composto de armazém e quatro arrecadações com a área coberta de 2189 m2 e que confronta a norte e poente com azinhagas públicas, sul com o Bairro 1 e nascente com a rua pública; Consequentemente e em conformidade com o decidido em A), deve o registo a que corresponde a descrição predial n.º ...39 a fls. 117, do Livro B-4 da Conservatória do Registo Predial de ... ser rectificado a favor do Autor e da sua irmã, eliminando-se as actuais descrições n.º ...808, ...35 e ...52.»*

V) Na mencionada acção, GG invocou que o prédio era propriedade de seu pai, que o adquiriu por compra e que após a sua morte a posse transmitiu-se para si e para a sua irmã HH, tal como desde 1946 vinha acontecendo com os antepassados das pessoas que o venderam ao pai do autor.

W) Nenhum dos réus contestou a acção, sendo que alguns foram citados editalmente e representados pelo Ministério Público.

X) A Senhora D. HH só veio a ter conhecimento da existência da acção após receber notificações da AT para proceder ao pagamento do IMI relativo ao prédio, muito após o trânsito em julgado da sentença.

Y) GG foi ... da ré.

Z) O prédio era um activo da sociedade ré Estabelecimento I. Granadeiro.

AA) A ré foi constituída na década de 40 do século passado.

BB) Em 1970, a ré denominava-se Estabelecimentos I Granadeiro, SARL.

CC) Em Outubro de 1986, a ora ré foi transformada numa sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, passando a denominar-se Estabelecimentos I. Granadeiro – Compra e Venda de Propriedades, Lda. e tendo o seguinte objecto social: fabrico, exportação de cortiças, construção civil, exploração agrícola, compra e venda de propriedades, agência de

fabricantes nacionais e estrangeiros, importações e exportações.

DD) A ré foi proprietária da sociedade Cortiças Granadeiro, Lda. até meados dos anos 80 quando se procedeu à sua liquidação.

EE) Na década de 40 do século passado, a ré tomou de arrendamento (um arrendamento de longa duração), aos proprietários de então, o prédio.

FF) Nos anos 40 do século passado, a ré, a suas expensas, mandou ali construir uma fábrica de transformação de cortiças, a Fábrica de Cortiça.

GG) Ali fez laborar a actividade corticeira de uma das suas subsidiárias: a já referida Cortiças Granadeiro, Lda..

HH) Tendo realizado diversas construções ao longo dos anos 40, 50, 60 e 70.

II) Em 29 de Outubro de 1968, através do conhecimento da SISA n.º ...82/...48, do ano de 1968, a ré pagou o imposto municipal da SISA devido pela aquisição dos prédios identificados no contrato-promessa.

JJ) Por contrato-promessa de compra e venda de 9 de Junho de 1970 que subscreveu na qualidade de segunda outorgante e promitente compradora a Estabelecimentos I. Granadeiro SARL, os proprietários prometeram vender *«(1) terreno onde se encontra implantada a fábrica da Cortiças Granadeiro Lda., com área de 11130 m2 (...) descrito na Conservatória sob o n.º ...39 (...) (2) terreno onde se encontravam implantados os edifícios de garagem, escritório e depósito da referida fábrica Cortiças Granadeiro Lda, com a área de 659 m2 (...) (3) terreno sito em frente ao local onde se encontra implantada a fábrica referida nas alíneas anteriores, com área de 6.780 m2 confrontando a Norte com terrenos arrendados a JJ e RR (...) descrito na Conservatória sob o n.º ...39 todos a destacar a da Herdade da ...»*.

KK) Previa-se no mencionado contrato de compra e venda (1) o pagamento de 200.000\$00 no dia da assinatura do contrato promessa (Cláusula 3.º); (2) pagamento do remanescente – 70.430\$00 – na data da escritura (Cláusula 6.º); (3) A escritura seria marcada pelos promitentes vendedores (Cláusula 4.º).

LL) Desde então, a ré deixou de pagar qualquer renda aos anteriores proprietários do prédio.

MM) Em meados da década de 80 do século passado, a ré tentou, por diversas vezes, interpelar pessoalmente os promitentes vendedores para a realização da escritura que cabia aos promitentes vendedores marcar.

NN) Fê-lo, nomeadamente, através de uma acção judicial de fixação de prazo.

OO) Uma das rés (promitente vendedora no contrato de 1970), a Senhora SS, contestou a acção invocando a ilegitimidade passiva por não ser proprietária do prédio.

PP) Desde a década de 40 do século passado, a ré vem exercendo a posse do prédio de uma forma pacífica, pública, reiterada e sem qualquer interrupção ou oposição de quem quer que seja e à vista de toda agente.

QQ) E exerce tal posse com a convicção de que o prédio é seu desde, pelo menos, 1985, data em que ficou claro para a ré que os promitentes vendedores no contrato celebrado em 1970 tinham, pura e simplesmente, abdicado da realidade relativa ao prédio.

RR) Entretanto, em 1991, estando numa situação financeira difícil, a ré veio solicitar processo de recuperação especial de empresa (processo n.º 9489/1991).

SS) Em 14 de Fevereiro de 1994, por sentença proferida nos referidos autos, veio a ora ré a ser declarada em estado de falência.

TT) No âmbito desse referido processo, em 5 de Abril de 1994, foi realizado um auto de apreensão de bens, a favor da massa insolvente, do qual consta o prédio.

UU) Entretanto, no ano de 2004, a ré foi reabilitada, deixando de estar em situação de falência.

VV) Por volta do ano de 2000, o prédio foi dado em comodato ao Senhor TT, por ordem do Senhor Dr. KK.

WW) Situação de facto que, entretanto, vem sendo formalizada através de sucessivos contratos escritos de comodato, do qual é exemplo o denominado «*Contrato de Comodato*», celebrado no dia 20 de Maio de 2016.

XX) O Senhor TT tem, durante todos estes anos, cuidado do prédio que lhe foi dado em comodato (tendo ali depositados diversos instrumentos de trabalho e armazenando produtos).

YY) Ali apascenta os seus caprinos, as suas galinhas e os seus patos.

ZZ) E até há poucos anos, ali armazenava os seus produtos que comprava no produtor para, posteriormente, vender a várias mercearias existentes em

AAA) Em Setembro de 2021, AA e CC afirmaram perante o Senhor TT, serem netas do Senhor GG pediram ao Senhor TT para entrar no prédio.

BBB) Disseram, para além do mais, que estavam ali por ordem dos seus advogados.

CCC) E, após uma pequena conversa e uma colocação de cadeados, acabaram por se retirar.

DDD) O legal representante da ré nunca deixou de reclamar junto de GG a propriedade do prédio, fazendo-o como o fez na missiva que lhe remeteu a 1 de Agosto de 2014, que foi junta como doc. 22 que aqui se dá por reproduzida e onde, além do mais, fez constar que *«O terreno em ..., denominado Fábrica da 02, era um activo da firma Estabelecimentos I. Granadeiro, Compra e Venda de Propriedades, Lda. e tocou à parte da minha mãe no acordo de partilha entre esta e o mesmo tio. O seu marido e meu tio GG, sabendo desta realidade, fez uma justificação notarial, aproveitando-se de um momento de falência da empresa. (...) Se de facto há arrependimento em relação ao acto cometido, estou disponível para pagar as contribuições prediais (IMI) já pagas por vós, assim como todos os custos inerentes ao acto notarial e advogados para que seja devolvido o bem em causa à firma Estabelecimentos I. Granadeiro, Compra e Venda de Propriedades, Lda..»*

EEE) Em resposta àquela carta, o Senhor Advogado Dr. UU por carta datada de 10 de Setembro de 2014, refere o seguinte: *«(...) o Sr. GG (...) aceita vender à referida sociedade a metade que lhe pertence, desde que seja reembolsado de todas as despesas que tem feito com a mesma, designadamente com impostos (cerca de € 7.000,00) e com os custos da acção de usucapião e com os notários e advogados. (...) Não foram feitas contas de pormenor, mas calculo em € 60.000,00 o total despendido até regularização do imóvel de forma a poder ser vendido. Embora há alguns anos tenha chegado a haver propostas de compra e venda do total do imóvel por cerca de dois milhões de euros, o Sr. GG está disposto a vender a metade pelos referidos 60.000,00€.»*

FFF) Também em carta datada de 2 de Fevereiro de 2017 (na sequência das anteriores), remetida pela ré aos Senhores GG e VV, refere-se, entre outras coisas, o seguinte: *«Estamos a enviar em anexo as últimas cartas que nos*

enviaram assim como a do V/advogado. O conteúdo dessas cartas era no sentido da devolução do bem que nos foi subtraído e que estava no acordo de partilha entre si e a mãe do signatário D. HH. Aproveitou-se V. Exa. de uma desatenção nossa para registar a propriedade em seu nome numa atitude de esbulho, como sabe.»

GGG) Por escritura de doação de 29-11-2005, HH doou à ré a metade indivisa do prédio urbano identificado em A).

Da Réplica

HHH) As construções existentes no prédio foram relacionados nas Finanças por óbito dos bisavós dos requerentes nas relações de bens que foram apresentadas por óbito de JJ e esposa RR, nos seguintes termos *«um prédio urbano, composto de casa térrea, com área de 632 m², destinado a garagem, armazém e escritório de uma fábrica da cortiça, inscrito na matriz predial urbana da freguesia e concelho de ... sob o artigo ...29, implantado em terreno alheio (...) e sob a verba ...5 edifícios destinados a fábrica da cortiça, inscrito na matriz predial urbana da freguesia e concelho de ... sob os artigos ...90, ...89, ...30, ...43 e ...73, implantados em terreno alheio, pelo qual paga a renda anual de 36\$00».*

III) A Câmara Municipal de ... várias vezes interpelou o avô dos requerentes acerca da necessidade de proceder à limpeza dos terrenos.

E são seguintes os factos considerados não provados no Acórdão recorrido:

- 1) A ré não obteve sucesso com a acção referida em NN).
- 2) A ré foi reabilitada por força dos constantes suprimentos que a sociedade Lisaltur – Lisboa, Algarve Turismo, S.A. foi concedendo, ao longo dos anos 90 do século passado e início do século XXI, à ré – no valor de cerca de € 4.000.000,00 (quatro milhões de euros).
- 3) O Sr. TT todos os anos manda a um tratorista gradar a terra e, logo de seguida, procede à sementeira de diversas culturas, nomeadamente de aveia, que posteriormente serve de alimento aos seus animais.
- 4) O Senhor TT tem mantido a propriedade da ré, nomeadamente arranizando os seus portões.

- 5) Por determinação da ré, o Senhor TT possui (em exclusivo) as chaves dos cadeados que fecham os dois portões existentes no prédio – que representam as únicas duas formas de aceder ao prédio.
- 6) Até porque o Senhor TT vive numa moradia ao lado do prédio.
- 7) Tal como o avô dos requerentes e, após a doação que lhe foi feita, os requerentes têm pago os IMI's da sua parte na propriedade dos autos.
- 8) O Sr. TT referiu o Senhor JJ e o próprio avô dos requerentes, GG, eram pessoas que lhe mereciam grande consideração, acrescentando ainda que estava ali porque os senhores ... o tinham autorizado, permitindo-lhe que fizesse a exploração de alguma parte agrícola para que a propriedade não ficasse abandonada.
- 9) O avô dos Requerentes foi fazendo alguns, designadamente com o Sr. WW, em 2007, que naturalmente chegou a estar no local com animais, a igualmente proceder ao uso dele para efeitos de conservação.
- 10) Ao fim de pouco tempo e por uso da força, mediante ameaças, foi levado o referido senhor WW a abandonar a parte que tinha exploração, uma vez que não queria entrar em confusões.

O DIREITO

O Tribunal da Relação de Évora fundamentou a sua decisão, na parte relevante, nos seguintes termos:

“Não acompanhamos o entendimento do tribunal a quo. A matéria de facto provada demonstra, de forma exuberante, que se verificaram os pressupostos da aquisição, pela recorrente, do direito de propriedade sobre o prédio por usucapião. Passamos a justificar esta afirmação.

3.2. A afirmação, feita na sentença recorrida, de que a recorrente não adquiriu o animus da posse, nos termos do direito de propriedade, em 09.06.1970, porque tinha consciência da necessidade de realizar a escritura de compra e venda, inculca que o tribunal a quo considera que o animus consiste na convicção, por parte do possuidor, de que é ele o titular do direito em cujos termos exerce a posse. Tendo o agente consciência daquela necessidade, ficaria logicamente afastada esta convicção e, por essa via, o animus.

Não é assim.

O animus não consiste na convicção, por parte do possuidor, de que é ele o titular do direito em cujos termos exerce a posse. Desde logo, o possuidor de má fé, que é aquele que exerce a posse sabendo que lesa o direito de outrem, ainda é possuidor (artigos 1258.º e 1260.º do CC) e, como tal, pode adquirir o direito real em cujos termos exerce a posse mediante usucapião, embora, para este efeito, a lei estabeleça, em regra, prazos mais longos que para o possuidor de boa fé [artigos 1294.º, al. b), 1295.º, n.º 1, al. b), 1296.º, 1298.º e 1299.º do CC].

O animus consiste na vontade de exercer, sobre uma coisa, os poderes que integram o conteúdo do direito real nos termos do qual a posse é exercida, ainda que o agente saiba que não é o titular desse direito. Por outras palavras, consiste na intenção de agir como titular daquele direito, independentemente da convicção que tenha acerca dessa titularidade².

Esta precisão reveste enorme importância, pois permitir-nos-á uma abordagem da matéria de facto provada completamente diversa daquela a que o tribunal a quo procedeu.

3.3. Resulta da matéria de facto provada que a recorrente sempre actuou sobre o prédio com a convicção de que, ao fazê-lo, não lesava o direito de outrem, fosse dos seus antigos senhores, fosse do avô dos recorridos.

A actuação da recorrente é linear: passou de arrendatária a promitente compradora, pagou então a SISA porque tinha o prédio em seu poder e pretendia comprá-lo, pagou imediatamente cerca de $\frac{3}{4}$ do preço acordado com os seus antigos senhores e promitentes vendedores, deixou de pagar a renda, diligenciou repetidamente no sentido de o contrato prometido ser celebrado, exerceu, de forma pública, os poderes de um proprietário sobre o prédio ao longo de décadas e, quando confrontada, já neste século, com a pretensão do avô dos recorridos sobre o prédio, defendeu, perante este, aquilo que considerava ser o seu direito. Claramente, a recorrente quis adquirir o direito de propriedade sobre o prédio aos então titulares desse direito, actuou nesse sentido em conformidade com a lei e apenas não logrou celebrar o contrato de compra e venda por falta de colaboração daqueles.

Consequentemente, a posse que a recorrente adquiriu (adiante veremos quando isso aconteceu) e vem exercendo sobre o prédio deve ser qualificada como de boa fé, nos termos do n.º 1 do artigo 1260.º do CC.

A relevância desta qualificação é evidente: nos termos do artigo 1296.º do CC, o prazo de usucapião é de 15 anos.

3.4. Estamos, agora, em condições de analisar em que momento a recorrente adquiriu, sobre o prédio, uma posse correspondente ao direito de propriedade que pretende ter adquirido por usucapião, e se essa posse se prolongou pelo tempo legalmente exigido, que é, como concluímos em 3.3, de 15 anos.

Na década de 40 do século XX, a recorrente tomou o prédio de arrendamento e, a suas expensas, aí mandou construir uma fábrica de transformação de cortiça, que passou a explorar através de uma sociedade por si detida. Ao longo das décadas de 40, 50, 60 e 70 do século XX, a recorrente realizou diversas construções no prédio.

Em 09.06.1970, a recorrente celebrou, com os seus senhorios, um contrato-promessa de compra e venda do prédio. Foi estipulado o preço de Esc. 270.430\$00, por conta do qual a recorrente pagou imediatamente Esc. 200.000\$00. O remanescente deveria ser pago aquando da celebração do contrato prometido. A partir de 09.06.1970, não mais a recorrente pagou qualquer renda relativa ao prédio.

Menos de 2 anos antes, em 20.10.1968, a recorrente pagara a SISA correspondente à compra do prédio.

Em meados da década de 80 do século XX, a recorrente tentou, repetidamente, interpelar pessoalmente os promitentes vendedores para a realização da escritura, que a estes cabia marcar. Inclusivamente, a recorrente propôs uma acção de fixação judicial de prazo contra os promitentes vendedores, na qual um destes excepcionou a sua ilegitimidade por já não ser proprietário do prédio. Não obstante, a escritura nunca chegou a realizar-se.

Para se perceber o que se passou em 09.06.1970, estes factos têm de ser interpretados no seu conjunto. Não pode atentar-se, meramente, na denominação dada pelas partes ao contrato nessa data celebrado, para concluir, de forma simplista, que a celebração de um mero contrato-promessa de compra e venda não é idónea para investir o promitente comprador na posse da coisa prometida vender nos termos de um direito de propriedade. A realidade com que nos deparamos é bem mais complexa.

A iniciativa da recorrente de, em 20.10.1968, efectuar o pagamento da SISA correspondente à compra do prédio, inculca que, já nessa data, existia uma firme intenção daquela e, ao que tudo indica, dos então proprietários do

prédio, de efectuar a compra e venda deste. Ninguém se apresenta a pagar um imposto devido por uma compra e venda numa circunstância diversa da descrita.

Porém, só quase 2 anos depois a recorrente e os proprietários do prédio celebraram um contrato visando a concretização daquela intenção. Pior, não se tratou do almejado contrato de compra e venda, que transmitisse desde logo o direito de propriedade, mas de um mero contrato-promessa de compra e venda. Nada legitima a suspeita de que alguma das partes tivesse vacilado na intenção de comprar ou de vender o prédio. Ao invés, tudo aponta para que, como era e continua a ser vulgar, dificuldades burocráticas impedissem a imediata realização da escritura pública de compra e venda.

Nestas circunstâncias, a recorrente e os então proprietários do prédio celebraram o contrato que lhe era possível celebrar. Os termos em que o fizeram corroboram a ideia, que já resultava da exposição anterior, de que, com essa celebração, uma e outros quiseram, na realidade, transferir o domínio do prédio, uma vez que a recorrente pagou imediatamente cerca de $\frac{3}{4}$ do preço, o que é muito mais que o valor habitual de um mero sinal.

Corroboram a mesma ideia o facto de, a partir do momento em que o contrato-promessa de compra e venda foi celebrado, a recorrente ter deixado de pagar a renda devida como contrapartida pelo gozo do prédio.

Anos depois, ocorreu um novo facto corroborador da ideia de que, com a celebração do contrato-promessa de compra e venda, a recorrente e os então proprietários do prédio quiseram transferir, desde logo, o domínio deste. Na acção de fixação judicial de prazo proposta pela recorrente, um dos promitentes vendedores excepcionou a sua ilegitimidade, alegando já não ser proprietário do prédio. Trata-se de um elemento da maior importância para a interpretação da vontade das partes do contrato-promessa de compra e venda aquando da celebração deste, inculcando que a intenção de todas elas foi a de operar a transferência imediata do domínio sobre o prédio, constituindo a ulterior realização da escritura pública de compra e venda uma formalidade meramente confirmativa dessa transferência.

Como qualificar a situação descrita em termos possessórios?

Até ao dia 09.06.1970, é seguro que a recorrente, como arrendatária do prédio, era uma mera detentora ou possuidora precária deste, nos termos da al. c) do artigo 1253.º do CC. Limitava-se a exercer uma posse em nome dos proprietários e senhorios. Eram estes os verdadeiros possuidores do prédio

nos termos do direito de propriedade.

No dia 09.06.1970, tudo mudou. As partes celebraram um contrato-promessa de compra e venda, mas a sua real vontade foi a de transferir, desde logo, a posse que os promitentes vendedores vinham exercendo para a recorrente. Daí os promitentes vendedores terem recebido imediatamente cerca de $\frac{3}{4}$ do preço estipulado, terem deixado de receber renda da recorrente como contrapartida pelo gozo do prédio e nunca mais terem desenvolvido qualquer actuação material sobre o prédio. Os promitentes vendedores desinteressaram-se, em absoluto, pelo prédio. Inclusivamente, um deles, quando demandado pela recorrente com o objectivo de ser fixado um prazo para a realização da escritura pública, excepcionou a sua ilegitimidade alegando já não ser proprietário. A recorrente, por seu turno, passou a actuar como se fosse a única proprietária do prédio, deste retirando todas as utilidades que o mesmo lhe proporcionava sem pagar qualquer contrapartida fosse a quem fosse e nele continuando a fazer investimentos. E tem-no feito com a evidente intenção de actuar nesses termos, sem qualquer limitação.

Perante isto, impõe-se concluir que, no dia 09.06.1970, a recorrente adquiriu a posse sobre o prédio nos termos do direito de propriedade. Essa posse foi-lhe transmitida pelos anteriores possuidores, nos termos da al. b) do artigo 1263.º do CC. Independentemente desta transmissão, a mesma posse sempre teria sido adquirida pela prática reiterada, com publicidade, dos actos materiais correspondentes ao exercício do direito, nos termos da al. a) do mesmo artigo.

Sendo assim, o prazo de usucapião, de 15 anos, completou-se no dia 09.06.1985. Nesta data, a recorrente adquiriu o direito de propriedade sobre o prédio mediante usucapião. Muito tempo antes de o avô dos recorridos propor, contra os anteriores proprietários do prédio, a acção descrita nos pontos T a X do EFP. E ainda mais tempo antes da doação descrita no ponto C do EFP. A inscrição no registo predial, a favor dos recorridos, que é referida no ponto A do EFP, feita com base na sentença proferida naquela acção, não tem correspondência com a realidade, pelo que se encontra ilidida a presunção estabelecida no artigo 7.º do Código do Registo Predial.

Aqui chegados, já é possível concluir que o recurso procede. Não obstante, deixaremos algumas notas acerca da suposta inversão do título da posse que é referida na sentença recorrida.

3.5. O tribunal a quo entendeu que se verificou uma inversão do título da posse que a recorrente exercia sobre o prédio, decorrente de o avô dos recorridos, em acção por si proposta contra os anteriores proprietários, ter

sido judicialmente declarado como comproprietário daquele. A este propósito, escreveu-se, na sentença recorrida, o seguinte: «Ainda que se admitisse que a Ré exerceu uma posse em condições de lhe permitir validamente adquirir o prédio por usucapião (posse com corpus e animus, pública, titulada, pacífica e de boa-fé) desde 1985, a sentença judicial de 30-01-1998 da qual inequivocamente teve conhecimento em 29-11-2005 que reconheceu o direito de propriedade a GG e HH, interrompeu e fez cessar tal posse, nos termos dos artigos 1257º, n.º 1, alínea d) do n.º 1, do artigo 1267º ambos do Código Civil, por consubstanciar a mesma uma inversão do título da posse.»

Não é assim. Nem a propositura, pelo avô dos recorridos, da acção descrita nos pontos T a X do EFP, nem a prolação de sentença a ele favorável nessa acção, determinaram qualquer inversão do título da posse da recorrente, por não serem, para tanto, idóneas.

O artigo 1263.º, al. d), do CC, prevê, como forma de aquisição da posse, a inversão do título desta. O artigo 1265.º do mesmo código estabelece que a inversão do título da posse pode dar-se por oposição do detentor do direito contra aquele em cujo nome possuía, ou por acto de terceiro capaz de transferir a posse.

Resulta da conjugação destas duas normas legais que: i) a inversão do título da posse constitui uma forma de aquisição da posse por quem já detinha a coisa mas não era possuidor; ii) por efeito de um acto praticado pelo detentor, sozinho ou com o concurso de um terceiro que, com ele, pratique um acto idóneo para transferir a posse.

Nesta ordem de ideias, ensina ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO que a inversão do título da posse «é a constituição de uma situação possessória a favor do detentor», «é uma operação pela qual o detentor obtém, ex novo, uma situação possessória, com referência à coisa que já detinha», para a qual se exige «uma actuação efectiva contra o possuidor – isto é, sendo esse o caso, a pessoa em nome da qual possuía – de tal modo que, com publicidade, que também aqui deverá ser exigida, seja cognoscível, pelos interessados, a verdadeira posse em nome próprio», e que «acto de terceiro capaz de transferir a posse é, no fundo, um acto do próprio detentor, celebrado com um terceiro, que dê corpo a uma decorrência não enquadrável numa situação de mera detenção»³.

Como é bom de ver, a figura da inversão do título da posse nada tem a ver com factos da natureza daqueles que o tribunal a quo nela enquadrou. Dela estão

excluídos, nomeadamente, actos praticados por um terceiro sem o concurso de quem tem a coisa em seu poder, seja como detentor, seja como possuidor. Ainda que ponham em causa essa detenção ou essa posse, tais actos não caberão nos quadros da inversão do título da posse.

Sendo assim, a propositura, pelo avô dos recorridos, da acção descrita nos pontos T a X do EFP, e a prolação de sentença a ele favorável nessa acção, em nada prejudicaram a posse que a recorrente vinha exercendo. Não a fizeram cessar, nem sequer a desvalorizaram. Tratou-se de uma acção proposta contra pessoas diversas da recorrente, de que esta só teve conhecimento 9 anos depois dessa propositura, e que não a podia afectar.

A conclusão a que acabamos de chegar tem, evidentemente, consequências na apreciação da situação dos autos.

Ainda que a posse da recorrente sobre o prédio se tivesse iniciado apenas em 1985, como se entendeu (mal, como concluímos em 3.4) na sentença recorrida, a mesma prolongou-se até à actualidade, sem qualquer «inversão do título da posse» que a fizesse cessar ou a desqualificasse. Logo, sempre a recorrente teria adquirido o direito de propriedade sobre o prédio 15 anos depois, em 2000. Ou seja, o recurso procederia de igual modo.

3.6. Verificando-se os pressupostos da usucapião a favor da recorrente, conclui-se que esta é a única proprietária do prédio.

Em consequência disso:

- A acção terá de ser julgada improcedente, porquanto não se verifica a situação de propriedade invocada pelos recorridos;*
- A reconvenção deverá ser julgada procedente, declarando-se a recorrente como única e exclusiva titular do direito de propriedade sobre o prédio e ordenando-se o cancelamento do registo predial actualmente existente a favor dos recorridos, o qual se encontra, como acima concluímos, desconforme com a realidade (...)."*

Como se vê, a decisão do Tribunal a quo está clara e solidamente fundamentada e é suficiente para se compreender que a decisão a que chegou é a correcta.

Explique-se esta conclusão.

Relevam para a decisão, devendo, portanto, dar-se-lhes destaque, principalmente, os factos seguintes:

EE) Na década de 40 do século passado, a ré tomou de arrendamento (um arrendamento de longa duração), aos proprietários de então, o prédio.

FF) Nos anos 40 do século passado, a ré, a suas expensas, mandou ali construir uma fábrica de transformação de cortiças, a Fábrica de Cortiça.

GG) Ali fez laborar a actividade corticeira de uma das suas subsidiárias: a já referida Cortiças Granadeiro, Lda..

HH) Tendo realizado diversas construções ao longo dos anos 40, 50, 60 e 70.

II) Em 29 de Outubro de 1968, através do conhecimento da SISA n.º ...82/...48, do ano de 1968, a ré pagou o imposto municipal da SISA devido pela aquisição dos prédios identificados no contrato-promessa.

JJ) Por contrato-promessa de compra e venda de 9 de Junho de 1970 que subscreveu na qualidade de segunda outorgante e promitente compradora a Estabelecimentos I. Granadeiro SARL, os proprietários prometeram vender *«(1) terreno onde se encontra implantada a fábrica da Cortiças Granadeiro Lda., com área de 11130 m2 (...) descrito na Conservatória sob o n.º ...39 (...) (2) terreno onde se encontravam implantados os edifícios de garagem, escritório e depósito da referida fábrica Cortiças Granadeiro Lda, com a área de 659 m2 (...) (3) terreno sito em frente ao local onde se encontra implantada a fábrica referida nas aléneas anteriores, com área de 6.780 m2 confrontando a Norte com terrenos arrendados a JJ e RR (...) descrito na Conservatória sob o n.º ...39 todos a destacar a da Herdade da ...»*.

KK) Previa-se no mencionado contrato de compra e venda (1) o pagamento de 200.000\$00 no dia da assinatura do contrato promessa (Cláusula 3.º); (2) pagamento do remanescente – 70.430\$00 – na data da escritura (Cláusula 6.º); (3) A escritura seria marcada pelos promitentes vendedores (Cláusula 4.º).

LL) Desde então, a ré deixou de pagar qualquer renda aos anteriores proprietários do prédio.

MM) Em meados da década de 80 do século passado, a ré tentou, por diversas vezes, interpelar pessoalmente os promitentes vendedores para a realização da escritura que cabia aos promitentes vendedores marcar.

NN) Fê-lo, nomeadamente, através de uma acção judicial de fixação de prazo.

PP) Desde a década de 40 do século passado, a ré vem exercendo a posse do prédio de uma forma pacífica, pública, reiterada e sem qualquer interrupção ou oposição de quem quer que seja e à vista de toda agente.

QQ) E exerce tal posse com a convicção de que o prédio é seu desde, pelo menos, 1985, data em que ficou claro para a ré que os promitentes vendedores no contrato celebrado em 1970 tinham, pura e simplesmente, abdicado da realidade relativa ao prédio.

Sintetizando estes factos, é de concluir que desde a década de 40 do século passado até 9.06.1970, a ré / recorrida foi, na qualidade de arrendatária, detentora ou possuidora precária do prédio [cfr. artigo 1253.º, al. c), do CC].

Porém, em 9.06.1970 foi celebrado o contrato-promessa e, nesse contexto (i.e., não só por força dele mas também das circunstâncias que o antecederam, acompanharam e sucederam), a ré tornou-se promitente-adquirente do prédio.

Abundam os elementos que demonstram que, sobretudo a partir desta data, ela se tornou possuidora, configurando-se a tradição material do prédio efectuada pelo promitente-alienante, proprietário / possuidor do prédio, como se prevê no artigo 1263.º, al. b), do CC, e iniciando-se aí o prazo legalmente previsto para a aquisição do prédio por usucapião, que se concluiria em 9.06.1985 (cfr. artigo 1296.º do CC).

Para ilustrar aqueles elementos, veja-se, designadamente, que: dois anos antes da celebração do contrato-promessa, a ré pagou o imposto municipal de sisa; no momento do contrato-promessa, pagou a parte substancial do preço do prédio (como se estivesse a celebrar o contrato prometido de compra e venda); e, concomitantemente, deixou de pagar a renda (o que consolida o fim da sua posição como arrendatária / mera detentora).

Está ainda provado que, desde a década de 40 do século passado, a ré vem exercendo a posse do prédio de uma forma pacífica, pública, reiterada e sem qualquer interrupção ou oposição de quem quer que seja e à vista de toda agente e que exerce tal posse com a convicção de que o prédio é seu desde, pelo menos, 1985, data em que ficou claro para a ré que os promitentes vendedores no contrato celebrado em 1970 tinham, pura e simplesmente, abdicado da realidade relativa ao prédio.

Os autores / ora recorrentes contrapõem, fundamentalmente, que o contrato-promessa não tem aptidão para transferir a posse (cfr., em particular, conclusões 8 e 9), que o registo do prédio em nome dos autores / seus

antecessores dá origem a uma presunção de (com)propriedade que não foi ilidida nos autos (cfr., em especial, conclusões 17 e 18) e, em última análise, que a posse, a existir, foi interrompida pela acção proposta por GG e pela sentença proferida em 30.01.1998 que reconheceu a (com)propriedade a este e a HH (cfr. conclusões 19 e 20).

Mas não lhe assiste razão em qualquer dos fundamentos invocados.

O contrato-promessa, ainda que com mera eficácia obrigacional, tem, sim, aptidão para transmitir a posse do prédio.

Veja-se o que diz Nuno Manuel Pinto Oliveira a propósito da matéria:

“O efeito da entrega, ou da tradição, pode traduzir-se tão-só na constituição de um direito pessoal de gozo, logo de uma (mera) detenção, ou pode traduzir-se na transmissão da posse – e a qualificação da situação do promissário como (mera) detenção ou como posse é importante, para efeitos substantivos (em particular, para determinar se o promissário-comprador poderá prevalecer-se das acções possessórias – arts. 1276.º ss. – ou da usucapião – arts. 1287.º ss. do Código Civil (...).

O Supremo Tribunal de Justiça tem considerado constantemente que a qualificação da situação do promissário-comprador como detenção ou como posse ‘depende fundamentalmente de uma ponderação casuística’, em que deve atender-se ao conteúdo do negócio, às circunstâncias em que foi concluído e às vicissitudes subsequentes.

Em regra, o promissário-comprador é, tão-só, detentor: adquire o corpus possessório, mas não o animus possidendi. Em casos excepcionais, ou em situações excepcionais, o promissário-comprador será possuidor – tornar-se-á possuidor da coisa objecto do contrato prometido. Entre os casos excepcionais, ou entre as situações excepcionais, em que o promissário-comprador será (se tornará) possuidor da coisa objecto do contrato prometido estão aqueles em que, do conjunto das circunstâncias do caso, se deva deduzir que ‘as partes, com [a] entrega, pretendem antecipar os efeitos do contrato definitivo’, ou seja, que as partes tiveram a intenção de transmitir, em definitivo, a coisa objecto do contrato prometido – como indiciam, p. ex., a alegação, pelo promitente-vendedor, de que o contrato definitivo não se concluiu por não ter disponibilidade financeira imediata para o distrato da hipoteca, por não dispor de imediato da ficha técnica da habitação, ou por não dispor, de imediato, da licença de habitação; o pagamento, pelo promissário-comprador, da totalidade do preço da compra ou a prática, pelo promissário-

comprador, a partir do momento da entrega ou da tradição, de actos materiais correspondentes à actuação ou ao exercício (em nome próprio!) de um direito de propriedade. Entre os actos materiais correspondentes à actuação ou ao exercício de um direito de propriedade estará, p. ex., a instalação de um escritório, o pagamento das despesas – p. ex., de reparação – e de quotas, a realização de obras, ou a conclusão de contratos de arrendamento de imóvel com terceiros”⁴.

É este caso / esta situação que aqui se verifica, tendo em conta as circunstâncias acima enunciadas. Coincidem elas com alguns dos indícios exemplificativamente enunciados neste trecho como denunciadores do que pode designar-se “contrato-promessa de compra e venda com eficácia antecipada”⁵.

O caso / a situação aqui verificada não é substancialmente diferente de tantos outros casos / tantas outras situações que foram apreciadas neste Supremo Tribunal de Justiça.

Veja-se, por todos, o Acórdão de 21.03.2013 (Proc. 1223/05.1TBCSC-B.L1.S1), em cujo sumário se afirma:

“O promitente comprador a quem foi entregue o imóvel prometido vender, pode, nos casos limite, ser considerado um possuidor e não um detentor precário, nomeadamente, quando se puder deduzir que as partes, com aquela entrega, pretenderam antecipar os efeitos do contrato definitivo”.

Ou veja-se o Acórdão de 12.05.2016 (Proc. 810/14.1TAVR-A.P1.S1), em cujo sumário poder ler-se:

“O promitente adquirente pode ser havido como possuidor em nome próprio conquanto, além da entrega da coisa, pratique, em nome próprio, atos materiais correspondentes ao exercício do direito em causa com o intuito de o exercer”.

Relativamente ao argumento da presunção derivada do registo consagrada no artigo 7.º do Código de Registo Predial, diga-se que tal presunção foi, sim, ilidida na medida em que ficou demonstrado que a ré exerceu a posse do prédio em termos que impõem reconhecê-la como sua proprietária.

Por fim, quanto à inversão do título de posse consubstanciada na acção proposta por GG e na sentença proferida em 30.01.1998 que reconheceu a (com)propriedade do prédio a este e a HH, tem de reconhecer-se que ela não

ocorreu.

O artigo 1265.º do CC prevê que a inversão do título da posse se dê por um de dois meios: a oposição do detentor do direito contra aquele em cujo nome possuía ou acto de terceiro capaz de transferir a posse.

Dizem Pires de Lima e Antunes Varela, quanto ao primeiro meio de inversão do título da posse:

“Torna-se necessário um acto de oposição contra a pessoa em cujo nome o oponente possuía”⁶.

E dizem quanto ao segundo meio:

“A inversão da posse por facto de terceiro há-de resultar de um acto capaz de transferir a posse”⁷.

Explicam ainda Rui Pinto Duarte e Cláudia Trindade:

“A lei distingue duas modalidades de inversão do título da posse, conforme o ato do qual derive a inversão: (a) Por oposição do detentor do direito contra aquele em cujo nome possuía; (b) por ato de terceiro capaz de transferir a posse.

No primeiro caso, o ato de oposição traduz-se em o possuidor em nome alheio exprimir a sua intenção de deixar de representar na posse o representado e passar a agir como beneficiário do direito. Por outras palavras, declara um animus possidendi (...).

Na segunda modalidade, a inversão resulta da circunstância de o terceiro ter praticado um ato ‘capaz de transferir a posse’. Qual o significado desta expressão? Refere-se a atos negociais com eficácia real de que resulte a obrigação de entrega ou tradição da coisa”⁸.

Desde logo, note-se que a acção foi proposta e a sentença proferida (30.01.1998) quando já se havia completado o prazo para a aquisição por usucapião (9.06.1985), pelo que nunca haveria interrupção da usucapião.

Seja como for, nem a propositura da acção por GG nem a prolação de sentença a ele favorável apresentam as características da oposição ou do acto de terceiro prescritos na lei. GG não era possuidor em nome da ré e nem se converteu em possuidor por força daquela sentença. Não há, assim, inversão do título da posse e também por este lado nunca se produziriam os efeitos

interruptivos da usucapião.

*

III. DECISÃO

Pelo exposto, **nega-se provimento à revista e confirma-se o Acórdão recorrido.**

*

Custas pelos recorrentes.

*

Lisboa, 15 de Janeiro de 2026

Catarina Serra (relatora)

Emídio Santos

Teles Pereira

1. Facto cujo teor foi alterado pelo Tribunal da Relação.[↵](#)

2. *Cfr., sobre esta questão, JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, Direito Civil - Reais, 5.ª edição, revista e ampliada, p. 85, e LUÍS A. CARVALHO FERNANDES, Lições de Direitos Reais, QUID JURIS? - Sociedade Editora, 1996, p. 238-239 e 250-251.*[↵](#)

3. *Tratado de Direito Civil, XIII, Almedina, 2023, páginas 663 a 665.*[↵](#)

4. Nuno Manuel Pinto Oliveira, *Contrato de compra e venda* – vol. I – *Introdução, Formação do contrato*, Coimbra, Gestlegal, 2021, pp. 328-332 (destaques do A.).[↵](#)
5. A expressão é usada por Nuno Manuel Pinto Oliveira (*Contrato de compra e venda* – vol. II – *Sujeitos e objecto. Efeitos essenciais da compra e venda*, Coimbra, Gestlegal, 2023, pp. 265 e s.).[↵](#)
6. Pires de Lima / Antunes Varela, *Código Civil Anotado* (com a colaboração de M. Henrique Mesquita), volume III, Coimbra, Coimbra Editora, 1987, p. 30.[↵](#)
7. Idem, *ibidem*, p. 31.[↵](#)
8. Rui Pinto Duarte / Cláudia Trindade, in Ana Prata (coord.), *Código Civil Anotado*, volume II, Coimbra, Almedina, 2019 (2.ª edição) pp. 47-48. Cfr. ainda, em sentido, próximo, Armando Triunfante, in *Comentário ao Código Civil – Direito das Coisas*, Lisboa, Universidade Católica Editora, 2021, pp. 54-55.[↵](#)