

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 1124/25.7T8STB-B-E1.S1

Relator: MARIA DE DEUS CORREIA

Sessão: 29 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: CONCEDIDA A REVISTA

CONTRATO-PROMESSA

COMPRA E VENDA

PAGAMENTO ANTECIPADO

TRADIÇÃO DA COISA

MERA DETENÇÃO

POSSE

INVERSÃO DO TÍTULO

CORPUS

ANIMUS POSSIDENDI

ARRESTO

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMITENTE-COMPRADOR

PENHORA

REGISTO

RECURSO DE REVISTA

Sumário

I-Em regra, o contrato promessa de compra e venda não é susceptível de, por si só, transmitir a posse ao promitente-comprador.

II-Em caso de tradição do imóvel prometido vender, o promitente comprador será um mero detentor do mesmo.

III-Porém, em casos excepcionais, o promitente comprador poderá assumir a qualidade de verdadeiro possuidor se, a par do corpus obtido através da entrega da coisa, existir igualmente o animus possidendi, o que decorrerá das circunstâncias concretas que acompanharem a traditio e que se seguirem à mesma.

Texto Integral

Processo n.º 1124/25.7T8STB-B-E1.S1

Acordam na 7.ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça:I-RELATÓRIO

AA deduziu **embargos de terceiro**, por apenso ao procedimento cautelar de arresto que **BB** instaurou contra **CC CONSTRUÇÕES UNIPessoal, LDA**, pedindo que seja ordenado o levantamento do arresto decretado sobre o prédio urbano correspondente a um terreno para construção, sito em Localização 1, lote 14 - Azeitão, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º ..53.

Para tanto, alegou o Embargante que celebrou com a sociedade Embargada, em 12.10.2022, um Contrato Promessa de Compra e Venda de Bem Futuro, no qual a sociedade Embargada prometeu vender, e o Embargante prometeu comprar, uma moradia, de tipo unifamiliar, para habitação, com área total de 142,28 m2, ainda por construir, no prédio urbano correspondente a um terreno para construção, sito em Localização 1, Lote 14, 2925-.99 Azeitão, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..00, da união da freguesias de Azeitão (São Lourenço e São Simão), concelho e distrito de Setúbal, e descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º ..53, pelo valor global de € 465.000,00.

Nesse mesmo dia, o Embargante pagou, a título de sinal e princípio de pagamento, a quantia de € 232.500,00. Entretanto, o Embargante foi procedendo a reforços do sinal e a pagamentos a fornecedores da sociedade Embargada, para que a obra prosseguisse, em termos de, ao momento, já ter pago a quantia de € 449.859,54.

Em aditamento ao CPCV, celebrado em 20.03.2023, as partes acordaram em reduzir o valor da venda para € 460.000,00, pelo que só falta pagar a importância de € 10.140,46, o que deveria suceder no ato da celebração da escritura de compra e venda.

No dia **19.04.2024**, a sociedade Embargada procedeu à entrega das chaves da moradia construída no terreno acima identificado, tendo o Embargante passado a habitar na mesma.

Durante o mês de outubro de 2024, o Embargante tomou conhecimento que a licença de utilização para o imóvel estava em vias de ser emitida pela Câmara Municipal de Setúbal, sendo esse o último elemento necessário para que fosse possível a outorga da escritura de compra e venda.

Na sequência de ter solicitado à Empresa de mediação que o assessorava que diligenciasse pela marcação da escritura, aquela, no dia 25.10.2024, após

consulta simplificada do registro predial, informou o Embargante que o imóvel se encontrava onerado com quatro penhoras e um arresto, circunstância que até então lhe era totalmente desconhecida.

Em ordem a tentar ultrapassar tal situação, o Embargante tentou promover o registro do contrato promessa de compra e venda, estando prevista a nova outorga de contrato promessa, agora junto de cartório, para que tenha eficácia real.

Mais alega que, ainda assim, o Embargante tem a posse do imóvel e já pagou quase a totalidade do preço, pelo que é um verdadeiro possuidor do imóvel, agindo como seu verdadeiro proprietário, ofendendo o arresto a sua posse.

*

Os embargos foram admitidos e determinou-se a suspensão dos termos do processo quanto ao imóvel em causa.

*

Citadas as partes do procedimento cautelar, a Embargada, ali Requerente, apresentou contestação, onde alegou que, de acordo com o próprio Embargante, o mesmo sabia que a promitente vendedora estava a passar por dificuldades financeiras, sendo que sobre o lote de terreno em causa estão registadas várias penhoras e o arresto foi registado em 20.09.2024.

A petição de embargos deu entrada em 22.11.2024, pelo que sendo o registro público, não é crível que o Embargante não tivesse tido conhecimento da situação registral do imóvel em momento anterior ao que antecede os 30 dias da propositura dos embargos, em face do que suscita a caducidade dos mesmos.

No mais, alega que o arresto do terreno não é incompatível nem ofende a posse do Embargante, que pode viver e habitar o imóvel como se do proprietário de tratasse, ficando apenas na dependência da escritura e do registro dessa aquisição, e que o promitente vendedor e requerido nos autos de arresto, liquide o seu crédito para com a Embargada, como igualmente liquide as dívidas para com os exequentes das penhoras.

Concluiu pela procedência da exceção da caducidade e improcedência dos embargos.

*

O Embargante pugnou pela improcedência da exceção, reiterando o que havia antes alegado a este respeito e acrescentando que intentou outros quatro embargos de terceiro junto dos processos a que respeitam os outros ónus registados, e outorgou com a sociedade Embargada um novo contrato-promessa de compra e venda com eficácia real, no dia 26.11.2024, que incide sobre o bem imóvel penhorado nos autos.

*

Realizada a audiência prévia, procedeu-se ao saneamento da causa, tendo sido relegado o conhecimento da exceção da caducidade para final, identificou-se o objeto do litígio e enunciaram-se os temas de prova, após o que se realizou a audiência de julgamento.

*

Seguidamente foi proferida sentença que julgou improcedente a exceção de caducidade e julgou os embargos improcedentes.

Inconformado com a sentença proferida, o Embargante interpôs recurso de apelação para a Relação que por **acórdão proferido em 02-10-2025**, confirmando a decisão singular anteriormente proferida, julgou improcedente o recurso, confirmando a decisão da 1.ª instância.

Ainda inconformado, vem o Embargante interpor **recurso de revista geral (nos termos dos artigos 629.º n.º2 alínea d), art.º 671.º n.º 1 e 3 do CPC) e subsidiariamente de revista excepcional (nos termos do art.º 672.º n.º1 c) do CPC)**, para o Supremo Tribunal de Justiça, formulando as seguintes **conclusões**:

1-O Acórdão ora recorrido, julgou o recurso improcedente, mantendo a decisão de 1ª instância, ainda que com diferente fundamentação, narrando – conforme sumário que ora se transcreve – o seguinte:

“1. No caso do promitente comprador beneficiário da tradição da coisa, a existência de posse, por oposição à mera detenção, radica na definitividade da entrega, isto é, na sua irreversibilidade, significando que o promitente vendedor se desligou da coisa, que passou a considerar como sendo já do promitente comprador, apesar de não ter ainda ocorrido a formalização do negócio.

2. Se, porém, nada tem que o Embargante iniciou a ocupação do imóvel estavam inscritas duas penhoras sobre o mesmo, tendo sido acordada a venda “livre de quaisquer ónus, encargos ou de responsabilidades”, e se a sociedade Embargada nunca deu conhecimento destas penhoras ao Embargante, não pode afirmar-se que aquela entrega o tenha sido a título definitivo, logo, não há aqui posse, mas mera detenção.”

2 - Ora, não obstante o Acórdão recorrido confirmar a sentença proferida pela 1ª instância, fá-lo, no entanto, com uma **fundamentação essencialmente diferente**, o que não impede o presente recurso com base na existência da dupla conforme.

3 - A questão fundamental é saber se, atendendo aos factos provados nas duas instâncias, o Embargante/Recorrente tem a posse do imóvel objeto dos autos, desde a sua ocupação (data anterior ao arresto).

4- Com relevância para a decisão do presente recurso, o acórdão recorrido, deu como provados, os seguintes factos (**com a numeração introduzida pelo próprio Tribunal da Relação**):

Facto n.º 42: O Embargante age com a convicção de um direito que lhe é próprio.

Facto n.º 43: O Requerente passou a pagar as despesas de conservação.

5 - Factos que, conjuntamente com os demais já provados nas instâncias, não podiam levar à conclusão que o Embargante não tivesse a posse do imóvel, porquanto, para além de existir a “*traditio*”, existem factos que demonstram o “*animus*”, ou seja, que aquela “*traditio*” se exerce combinada com a intenção do Recorrente/Embargante se comportar como um verdadeiro proprietário.

6 - O acórdão da Relação **concluiu** que o Embargante/Recorrente **atua de forma correspondente à de um proprietário**, atendendo ao facto de estar dado como provado que: i) o Embargante pagou a quase totalidade do preço (faltando apenas pagar o correspondente a 2,2% do preço); ii) que procedeu ao pagamento direto de quantias a fornecedores, com vista à conclusão da construção; iii) que a emissão da licença de utilização foi anunciada para data muito próxima daquela em que o Embargante foi habitar o imóvel de modo permanente, relevando que a sua construção estava, naquela data, terminada; iv) que o Embargante celebrou contratos de fornecimento de energia e água e está a pagar as despesas de limpeza e conservação do imóvel.

7 - Todavia, manteve a decisão da 1ª instância, concluindo que o Embargante não é possuidor, mas um mero detentor, desta feita com fundamento erradicado na falta de definitividade e irreversibilidade da entrega da coisa pela sociedade Embargada ao Embargante.

8-O tribunal *a quo* cita inúmeros acórdãos e arrestos a este respeito, **todavia da leitura de nenhum deles se consegue descortinar que a existência de posse tenha de assentar na definitividade da entrega ou na sua irreversibilidade.**

9-Aliás, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17-04-20078, também citado pelo acórdão recorrido, defende que: “(...) pode efectivamente haver, como começou por admitir-se, posse do promitente-adquirente, o que sucederá quando, obtido o *corpus* pela tradição, a coberto daquela **pressuposição de cumprimento do contrato definitivo e na expectativa fundada de que tal se verifique,** pratica actos de posse com o *animus* de estar a exercer o correspondente direito de proprietário em seu próprio nome, ou seja, intervindo sobre a coisa como se sua fosse. Assim será quando a *traditio* e os actos praticados à sombra da mesma se apresentem como correspondentes ao cumprimento do contrato prometido, designadamente por aquela forte e fundada expectativa o justificarem.” – sublinhado nosso.

10 - Continua rezando que na verdadeira posse “(...) poder-se-ão integrar (...) casos como os do promitente-comprador que pagou a totalidade ou a quase totalidade do preço, em que a entrega da coisa lhe é feita pelo promitente-vendedor “como se sua fosse já” e aquele como tal passa a agir, **ou ainda** em que a tradição seja motivada ou acompanhada de circunstâncias que ,por incompatíveis com acto de mera tolerância, revelem ou consolidem uma expectativa da irreversibilidade da situação (cfr. P. DE LIMA e A. VARELA, “Anotado”, III, 6; Acs. STJ de 11/3/99, 8/3/46, 7/5/03 e 4/7/02, in, respect., CJSTJ VII-I-137, XI-III-46 e “Sumários” 2001, 218 e 2002, 237).” – sublinhado nosso.

11 - Ora, tal como provado, e **conforme reconhece o próprio acórdão recorrido,** o **Embargante não sabia, à data da ocupação do imóvel, que nele estavam inscritas duas penhoras, nunca lhe tendo a sociedade Embargada dado esse conhecimento.**

12-Destarte, e conforme decide o Supremo Tribunal de Justiça no acórdão datado de 17.04.2007, para que se preencha o *corpus* - da posse - pela tradição, será necessário que exista a **pressuposição de cumprimento do**

contrato definitivo e a expectativa fundada de que tal se verifique.

13 - Estando dado como assente que o **Embargante desconhecia por completo a existência de tais ónus, presumia ele** - como aliás sempre presumiu, desde o primeiro dia, até à data do conhecimento dos ónus - **que na data da entrega das chaves a sociedade Embargada se encontrava em condições de cumprir o contrato**, i.e. que poderia outorgar uma venda livre de ónus ou encargos.

14 - Sendo certo que **sempre teve uma expectativa fundada do cumprimento contratual**, o que se evidencia pelas diligências que fez no que concerne à emissão da licença de utilização com vista à outorga do contrato definitivo com a maior brevidade possível.

15 - Cumpre-nos, também, chamar a atenção para a utilização do acórdão do Supremo Tribunal de Justiça acima mencionado, na utilização da conjugação “OU”, para integrar os casos excepcionais, como o dos autos, como sendo de verdadeira posse.

16 - Como tal, **OU** estamos perante o caso em que o promitente-comprador que pagou a totalidade ou a quase totalidade do preço, em que a entrega da coisa lhe é feita pelo promitente-vendedor “como se sua fosse já” e aquele como tal passa a agir, **OU** em que a tradição seja motivada ou acompanhada de circunstâncias que, por incompatíveis com ato de mera tolerância, revelem ou consolidem uma expectativa da irreversibilidade da situação.

17 - Mesmo que se entenda que a tradição não tenha sido acompanhada por atos que relevem irreversibilidade da situação, sempre será de enquadrar o caso concreto na primeira opção, pelo que mal andou o tribunal *ad quo* ao considerar que a tradição da coisa tem, obrigatoriamente, de radicar na definitividade da entrega.

18 - A este respeito veja-se, também, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proc. nº 96A362, datado de 19-11-19969, que discorre o seguinte: “*Em contrato-promessa de compra e venda de imóvel, a tradição da coisa para o promitente-comprador, acompanhada de factos que traduzam o “animus sibi habendi”, transfere para a respetiva posse para este, sem necessidade de registo, podendo ele defender a sua posse mediante embargos de terceiro (...). Efectivamente, a tradição da coisa para o promitente-comprador, após este ter feito o pagamento integral do respetivo preço, recebido as chaves e ocupado o imóvel em que passou a fazer obras de beneficiação, traduz o “animus sibi habendi” acompanhado o corpus, ainda que, no título inicial do contrato-*

promessa, se haja estipulado que a posse só seria transmitida após a escritura definitiva de compra e venda.

(...)

Pois bem, de todos estes factos, sobretudo do pagamento da totalidade do preço (é de presumir que os 20000 escudos a menos representam o preço das obras de acabamento que os embargantes tiveram de fazer), da feitura das obras de acabamento necessárias, da entrega das chaves do apartamento e da simultânea ocupação, para uso normal, do mesmo desde 26 de Janeiro de 1984, e da requisição da licença da luz e da água, pode, com suficiente segurança, inferir-se que os embargantes actuaram como se já fossem donos do apartamento, com animus possidendi, praticando tais actos possessórios em nome próprio e não em nome da promitente-vendedora. É manifesto que não pode extrair-se conclusão contrária, ou seja, a posse em nome da promitente-vendedora, do facto de se ter clausulado que a posse do apartamento só se transferia através da escritura pública notarial ou do facto de se ter clausulado que todas as importâncias pagas, para além do sinal inicial, seriam consideradas como reforço do mesmo, pela simples razão de que, posteriormente, houve mudança de atitude, com a entrega das chaves e a ocupação do apartamento pelos promitentes-compradores."

19 – Transpondo esta posição para o caso, sempre se dirá que não é pelo facto de as partes terem acordado que a venda seria “livre de quaisquer ónus, encargos ou de responsabilidades”, que isso obstaculiza à transmissão da posse, não só porque as mesmas podiam mudar de ideias – o que estava na sua disposição – mas também porque o contrato prometido não foi denunciado ou resolvido por esse (ou outro) motivo, havendo sempre lugar à posse do Recorrente e o correspondente direito à sua defesa (como afirma o Ac. do STJ datado de 14.07.2007 acima mencionado).

20 – Até porque, legalmente, não é impossível a transação de um imóvel com penhoras, desde que o promitente-comprador aceite e conheça esses ónus, pelo que, ainda por este prisma, se encontrava sempre dependente do Embargante a celebração do contrato prometido.

21 – Também no sentido de decidir que o promitente comprador enverga as vestes de possuir da coisa alvo do contrato-promessa, no caso em que, a par da entrega da coisa, já tenha sido pago a quase totalidade do preço, e pratique atos normais a cargo do proprietário – vejam-se os acórdãos do TRL, proc. nº 3037/18.0T8BRG-C.G1; Revista n.º 299/05.6TBMGD.P1.S1; Revista n.º 430/07.7TVLSB.L1.S1; Ac. S.T.J. de 26-5-94, Col. Ac. S.T.J., II, 2º, 118; Ac. S.T.J.

de 19-11-96, Col. Ac. S.T.J. III, 3º, 109; Ac. S.T.J. de 11-3-99, Col. Ac. S.T.J., VII, 1º, 137; Ac. S.T.J. de 23-5-06, Col. Ac. S.T.J., XIV, 2º, 97; Ac. S.T.J. de 3-11-09, Col. Ac. S.T.J., XVII, 3º, 132, entre outros); TRG, proc. 3037/18.0T8BRG-C.G.

22 - Voltando, novamente, ao caso dos autos, percorrendo o elenco dos factos provados, a contestação apresentada pela Embargada, Requerente no procedimento cautelar, a falta de contestação da sociedade Embargada (e as suas consequências legais), ilógico é, atento as regras de experiência comum, concluir pela inexistência de posse do Embargante.

23-O Embargante efetuou a quase totalidade do preço acordado (97,8%) aquando da entrega das chaves por parte da sociedade Embargada e da ocupação no imóvel, no dia 19.04.2024, passando a atuar, desde então, como se fosse o seu proprietário, explorando-a, dando-lhe o destino para que economicamente foi feita.

24 - Passou a deter a total administração da fração, passando todos os contratos de fornecimento de água, gás e eletricidade para seu nome, diligenciando pelos atos preparatórios para a celebração do contrato definitivo, e pago todas as despesas de limpezas e de conservação do imóvel.

25 - Exercendo sobre o imóvel desde a data da *traditio* uma posse pública, pacífica, continuada e de boa-fé, na convicção segura de que é sua e do público de que é o seu único e exclusivo possuidor desde tal data e simultaneamente de que sobre o dito imóvel tinha o “*animus*” como proprietário.

26 - O Recorrente, na qualidade de promitente adquirente, tem de ser havido como possuidor em nome próprio, uma vez que, a par da entrega da coisa, pratica - como está provado nas várias instâncias - atos materiais em nome próprio, correspondentes ao exercício de direito de propriedade e pratica-os desde há mais de um ano a esta parte, sem qualquer oposição.

27 - Aliás, a sociedade embargada devidamente citada não contestou o alegado pelo Recorrente, pelo que, naturalmente, aceitou o ali recorrido no que concerne à transmissão da posse e à antecipação dos efeitos translativos do contrato definitivo, aceitando-o como proprietário do imóvel.

28 - A posse do Recorrente emerge não só no facto de ter ocorrido o pagamento da quase totalidade do preço acordado, mas também o acordo negocial que esteve subjacente à efetiva entrega do bem pela sociedade Embargada ao Recorrente, tendo em vista a celebração do contrato definitivo

e por antecipação dos respetivos efeitos.

29- A este respeito, invoca o acórdão recorrido a falta de contexto em que ocorreu a tradição da posse alegada pelo acórdão recorrido.

30 - Ora, questiona o Embargante o seguinte: É crível que o promitente-vendedor - que, recorda-se, é uma sociedade de construções civil, cuja atividade passa pela construção e venda de imóveis - tenha entregue as chaves do imóvel dos autos, após a conclusão da construção ao Embargante - que pagou 97,8% do preço acordado - sem considerar que este é, na prática e materialmente, o proprietário do imóvel?! **É CLARO QUE NÃO!!**

31 - Obviamente que a sociedade Embargada entregou as chaves do imóvel ao Recorrente porque sabia, e tinha plena consciência, que este, após o pagamento praticamente na íntegra do preço, já era o dono e possuidor do terreno para construção e da moradia familiar ali edificada.

32 - O que pressupõe a intenção da tradição do imóvel e transmissão da posse do promitente-vendedor para o Recorrente, como não poderia deixar de ser!!!!

33-Sendo por demais evidente que a sociedade Embargada se desinteressou em benefício do Recorrente dos poderes inerentes à sua qualidade de proprietário, passando este a praticar atos sobre a coisa que se esperam normalmente apenas de um proprietário.

34 - No caso concreto, o **Recorrente atua como um verdadeiro proprietário, assumindo-se como tal, presumindo-se a titularidade deste direito de fundo que a posse concede ao possuidor em nome próprio** - cfr. artigos 1268º, nº 1 e 1251º, ambos do Código Civil.

35 - O Recorrente atua, aqui, *uti dominus*, não havendo, por conseguinte, qualquer razão para lhe negar o acesso aos meios de tutela da posse.

36 - Os factos provados são relevantes do *animus possidendi*, exercido pelo Embargante, ao qual acresce a presença do *corpus*, traduzida no facto do imóvel ter sido objeto de tradição em 19.04.2024, reunindo os pressupostos dos quais a lei faz depender a classificação da posse em nome próprio, podendo ao abrigo do disposto no artigo 351º do Código de Processo Civil, deduzir embargos de terceiro para defesa da mesma.

37 - **Sendo do imóvel constante dos autos verdadeiro possuidor desde a data referida da sua entrega e ocupação, e goza de tutela possessória, pelo que, a manter-se o arresto tal se traduzirá em grave prejuízo para o Embargante.**

38 - A par do mais, o acórdão recorrido está em contradição com o decidido nestes acórdãos fundamento supra referidos sobre a mesma questão jurídica, padece de vício na interpretação e aplicação do direito aos factos, tendo violado, entre outros, os artigos 342º, nº 1, 1251º e 1259º todos do Código Civil e artigos 413º e 607º do Código de Processo Civil.

39 - Pelo que, tendo em conta que a sentença proferida em 1ª instância e o acórdão recorrido consideram que se encontram verificados os restantes pressupostos exigidos para a procedência dos Embargos de Terceiro, **o acórdão recorrido deve ser revogado na medida em que decide pela inexistência da posse do Embargante, e substituído por outro que julgue a ação e o recurso interposto pelo Embargante AA totalmente procedente, por provados, determinando-se o cancelamento do arresto.**

*

Foram apresentadas contra-alegações, mas por terem sido consideradas extemporâneas não foram admitidas.

*

II-DA ADMISSIBILIDADE DO RECURSO

Em primeiro lugar importa verificar se a revista é admissível em termos gerais:

Nos termos do disposto no art.º 671.º n.º 1 do Código de Processo Civil¹ “*cabe revista para o Supremo Tribunal de Justiça do acórdão da Relação, proferido sobre decisão da 1.ª instância, que conheça do mérito da causa ou que ponha termo ao processo, absolvendo da instância o réu (...)*”.

Porém, estipula o n.º 3 do mesmo artigo que “*Sem prejuízo dos casos em que o recurso é sempre admissível, não é admitida revista do acórdão da Relação que confirme, sem voto de vencido e sem fundamentação essencialmente diferente, a decisão proferida na 1.ª instância, salvo nos casos previstos no artigo seguinte.*”

Ou seja, não é admissível o recurso de revista em termos gerais, nos casos da chamada “dupla conforme”. Esta não ocorre, contudo, se o acórdão recorrido confirmar a sentença de 1.^a instância com “*fundamentação essencialmente diferente*”.

No caso que nos ocupa, o acórdão recorrido confirmou a sentença da 1.^a instância. Importa averiguar se o fez com fundamentação essencialmente diferente. Cotejando as fundamentações da sentença e do acórdão recorrido, verificamos que, em ambas as decisões, os embargos de terceiro foram julgados improcedentes porque se considerou que o Embargante não era titular de uma posse que lhe permitisse opor-se ao arresto. O Embargante era antes um mero detentor. É certo que a fundamentação não é totalmente coincidente, nem teria de o ser, mas não é, de todo, “*essencialmente diferente*”.

De resto e de acordo com a jurisprudência estabilizada deste Supremo Tribunal, o conceito de “*fundamentação essencialmente diferente*” não se basta com qualquer modificação ou alteração da fundamentação no *iter* jurídico que suporta o acórdão da Relação em confronto com a sentença de 1.^a Instância, sendo antes indispensável que, naquele aresto, ocorra uma diversidade estrutural e diametralmente diferente na subsunção do enquadramento normativo aplicável à situação analisada o que, claramente, não ocorre neste caso.²

Estando perante uma caso de dupla conforme, apenas será admissível o recurso de revista, nos casos em que o recurso é sempre admissível e nomeadamente no caso invocado pelo Recorrente que é o previsto no art.º 629.º n.º2 alínea d), nos termos do qual é sempre admissível recurso “*do acórdão da Relação que esteja em contradição com outro, dessa ou de diferente Relação, no domínio da mesma legislação e sobre a mesma questão fundamental de direito, e do qual não caiba recurso ordinário por motivo estranho à alçada do tribunal,(...)*”.

Vejamos:

Resulta dos autos que os presentes embargos de terceiro constituem um incidente autuado por apenso ao **procedimento cautelar de arresto** em que é Requerente **BB** sendo Requerida **CC CONSTRUÇÕES UNIPESSOAL, LDA**.

Ora, “em regra, não cabe recurso para o Supremo Tribunal de Justiça do acórdão do Tribunal da Relação proferido no âmbito de procedimentos

cautelares, sendo o respetivo limite recursório a Relação, importando, porém, anotar que esta regra de irrecurribilidade é excecionada se invocada alguma das situações elencadas no direito adjetivo civil - art.º 629º n.º 2 do Código de Processo Civil.

Esta limitação recursória abrange a fase declarativa dos procedimentos cautelares, incluindo todos seus incidentes, e mesmo a sua fase executiva, nas situações em que haja lugar à mesma, a par daquela que determina a inversão do contencioso, pois, não faria sentido, nomeadamente, que a decisão sobre o decretamento de uma providência cautelar não admitisse recurso para o Supremo Tribunal de Justiça, mas a decisão sobre o decidido nos embargos de terceiro que correm por apenso aquela já o admitisse, ademais, quando sabemos que a ponderação sobre a solução dada aos embargos de terceiro bule, ou pode contender, com o decretado arresto, proferido nos respetivos autos de providência cautelar, donde, importará concluir que, sobre as decisões proferidas nos apensos à providência cautelar, o art.º 370º n.º 2 do Código de Processo Civil, funciona como uma norma especial, limitativa da revista.”³.

Se assim é, aplicando-se ao caso em análise o disposto no art.º 370.º, segue-se que ao caso presente se aplica uma norma limitativa da revista o que faz entrar o mesmo caso na previsão do art.º 629.º n.º 2 c) por “não caber *recurso ordinário por motivo estranho à alçada do tribunal*”.

Assim, é admissível a revista em termos gerais, posto que se verifique a alegada contradição jurisprudencial.

Vejamos agora se tal contradição se verifica.

O Recorrente indica como acórdão fundamento o acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça, em 19 de novembro de 1996, no Processo 96A362⁴.

Neste acórdão entendeu-se que:

“Em contrato-promessa de compra e venda de imóvel, a tradição da coisa para o promitente-comprador, acompanhada de factos que traduzam o "*animus sibi habendi*", transfere a respectiva posse para este, sem necessidade de registo, podendo ele defender a sua posse mediante embargos de terceiro em execução movida contra o promitente-vendedor, ainda que tenha havido penhora registada.

Efectivamente, a tradição da coisa para o promitente- -comprador, após este ter feito o pagamento integral do respectivo preço, recebido as chaves e ocupado o imóvel em que passou a fazer obras de beneficiação, traduz o "*animus sibi habendi*" acompanhado do corpus, ainda que, no título inicial do contrato-promessa, se haja estipulado que a posse só seria transmitida após a escritura definitiva de compra e venda."

E com base neste entendimento, considerando-se que "a posse não carece de ser registada, pelo que o artigo 5.º do Código de Registo Predial não tem aplicação ao caso de defesa da posse, para esta ser eficaz em relação à penhora (...)", foi concedido provimento ao recurso e julgaram-se os embargos de terceiro procedentes, mantendo-se os embargantes na posse da fracção em questão.

No caso que nos ocupa, apresentando contornos fácticos semelhantes, sendo irrelevante para este efeito, que os embargos de terceiro se destinem neste caso a reagir contra um arresto e não contra uma penhora como no acórdão fundamento, o Tribunal da Relação argumentou nos seguintes termos:

"os casos excepcionais em que se pode qualificar como posse a posição do promitente comprador beneficiário da tradição da coisa são aqueles em que estando reunidas todas as condições para que o negócio seja formalizado, as partes não o fazem, mas agem como se o tivessem feito.

Regressando ao caso vertente, vemos que na data em que foram entregues as chaves ao promitente comprador, o promitente vendedor não se encontrava em condições de cumprir o contrato, atentas as penhoras inscritas sobre o imóvel e a obrigação que sobre si impendia de outorgar uma venda livre de ónus ou encargos.

Por outro lado, tendo ficado demonstrado que o promitente vendedor omitiu por completo esta situação ao promitente comprador e sendo evidente que uma penhora pode conduzir à venda do imóvel na execução correspondente, vemos que não pode afirmar-se que a situação correspondesse a um acordo das partes no sentido de se tratar de uma entrega definitiva, irreversível.

Acrescente-se que a convicção do Embargante de exercitar um direito próprio não tem a virtualidade de ultrapassar os factos expostos, uma vez que o contexto não corrobora aquela convicção.

Em conclusão, o Embargante não é um possuidor, logo, deve manter-se a decisão sindicada, julgando-se improcedente o recurso."

Afigura-se que existe patente contradição entre as decisões, pois não obstante a Relação ter referido a Doutrina e Jurisprudência que em situações excepcionais admitem que o promitente comprador, beneficiário da tradição da coisa, possa ser qualificado como possuidor em nome próprio, acaba por excluir essa qualidade nos casos em que sobre o bem incida uma penhora. As exigências decorrentes da decisão do acórdão recorrido inviabilizariam a procedência dos embargos de terceiro também no acórdão fundamento, pelo que resulta evidente a contradição entre eles.

*

Importa referir que a tal não obsta o facto de o acórdão fundamento ter sido proferido no âmbito da vigência do art.º 1037.º que apresenta teor equivalente ao actual artigo 342.º do Código de Processo Civil:

“Se a penhora, ou qualquer ato judicialmente ordenado de apreensão ou entrega de bens, ofender a posse ou qualquer direito incompatível com a realização ou o âmbito da diligência, de que seja titular quem não é parte na causa, pode o lesado fazê-lo valer, deduzindo embargos de terceiro.”

Por sua vez determinava o já mencionado art.º 1037.º:

“Quando a penhora, o arresto, o arrolamento, a posse judicial, a apreensão ou qualquer outro acto judicial que afecte a posse de bens por quem não seja parte no processo, o terceiro que se julgue prejudicado pode opor embargos de terceiro para defesa da sua posse, desde que prove a posse e o esbulho ou turbação.”

*

Verificada a contradição jurisprudencial, encontram-se satisfeitos todos os requisitos de aplicabilidade do disposto no art.º 629.º n.º 2 alínea d), razão pela qual se conclui pela admissibilidade da presente revista, em termos gerais.

III-OS FACTOS

Das instâncias vêm dados como provados os seguintes factos:

“1. Em 12.08.2022, o Requerido Paulo Palminha Construções Unipessoal, Lda, na qualidade de primeiro outorgante e o Requerente AA, na qualidade de segundo outorgante, celebraram o “Contrato Promessa de Compra e Venda de Bem Futuro”, cuja cópia está junta a fls. 11 a 14 e aqui se dá por inteiramente

reproduzido, em que, além do mais consta:

“Cláusula Primeira

1 - O Promitente Vendedor declara ser dono e legítimo possuidor do prédio urbano, correspondente a um terreno para construção, sito em Localização 1, lote 14, 2925-.99 Azeitão inscrito na matriz urbana sob o artº ..00 da união das freguesias de Azeitão (São Lourenço e São Simão), concelho e distrito de Setúbal, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o nº16, com o registo de aquisição a favor do Promitente Vendedor pela Ap. ..01 de 2022/07/21.

2 - Para o prédio urbano descrito no número anterior foi entregue em 05/08/2022, pela empresa CC, o requerimento para comunicação prévia de construção, registado com o Nº EDIF 320/22, com o Requerimento Nº ..64, registado pela Câmara Municipal de Setúbal (Departamento GAMA), destinado à Construção de uma moradia do Tipo Unifamiliar para Habitação, com a área total de 142.28 m2.

3 - No prédio urbano a que se refere o nº1 o Promitente Vendedor promete vender ao Promitente Comprador e este promete comprar a moradia familiar descrita no número anterior de que o Promitente Vendedor se obriga a construir e concluir (tipo chave na mão).

4 - A fase de conclusão encontra-se prevista para o mês de Setembro de 2023.

5 - A referida moradia/habitação, será entregue ao Promitente Comprador pronta a habitar (tipo chave na mão), conforme consta do Mapa de Acabamentos e Plantas, os quais fazem parte integrante do presente contrato como anexo I a II, sendo da responsabilidade do Promitente Vendedor a. sua finalização e legalização junto de todas entidades públicas e privadas.”.

2. E da cláusula Segunda consta:

“Pelo presente contrato o Promitente Vendedor promete vender ao Promitente Comprador e este promete comprar, livre de quaisquer ónus, encargos ou de responsabilidades e pronta a habitar (tipo chave na mão) a moradia identificada na cláusula primeira e tudo o que demais a compõe construída no lote de terreno identificado no nº 1 da cláusula primeira pelo preço global de 465.000€ (quatrocentos e sessenta e cinco mil euros).

3. Nesse mesmo dia, o Embargante pagou, a título de sinal e princípio de pagamento, a quantia de €232.500,00 (duzentos e trinta e dois mil e

quinhentos euros).

4. Tendo sido convencionado que a restante parte do preço € 232.500,00, seria pago no ato da escritura de compra e venda.

5. E ficando estabelecido na Cláusula Quinta:

“ Os outorgantes acordam que a escritura de compra e venda será realizada no prazo de 14 (catorze) meses a contar da assinatura do presente contrato, podendo este prazo ser automaticamente ampliado até ao dia 31/12/2023 caso a referida moradia aqui prometida vender ainda não se mostre devidamente concluída, finalizada, pronta a habitar e legalizada junto de todas entidades publicas e privadas.

A não outorga da escritura pública no prazo estipulado e por motivos não imputáveis e ou outros eventos que sejam da responsabilidade do Promitente Vendedor, designadamente a não emissão do Alvará de Utilização e respetiva Ficha Técnica por parte da câmara no prazo referido, não poderá ser interpretado ou considerado, por qualquer forma, como incumprimento ou mora do presente contrato pelo Promitente Comprador”.

6. Da Cláusula Sexta consta, além do mais:

“1 - A referida escritura será marcada pelo Promitente Comprador ou por quem este indicar que avisará ao Promitente Vendedor através de carta registada com aviso de receção a enviar para a morada acima indicada, com 08 (oito) dias de antecedência em relação à data da referida escritura de compra e venda (e/ou documento particular).

2 - Caso o Promitente Comprador não proceda à marcação da escritura de compra e venda, a mesma será marcada pelo Promitente Vendedor nas mesmas condições referidas no número anterior.

3 - Caso alguma das partes não compareça no ato notarial do contrato prometido, a sua não comparência será considerada como incumprimento do contrato...”.

7. Já na Cláusula Nona foi estipulado:

“1 - Caso qualquer uma das partes não compareça na data marcada para a realização do titulo definitivo de compra e venda, conforme estipula a cláusula quinta do presente contrato-promessa, fica desde já agendada neva marcação para o 10º dia posterior, e caso se mantenha a falta de alguma das partes ora

Outorgantes, poderá, desde logo, a parte não faltosa invocar o seu incumprimento definitivo, aceitando, os Outorgantes, o mero decurso desse lapso de tempo como necessário e suficiente para extrair tal consequência.

2 - Em caso de incumprimento do presente contrato por causa imputável ao Primeiro Outorgante, o Segundo Outorgante poderá exigir a restituição em dobro do valor dos sinais entregues.

3 - Se o incumprimento definitivo do presente contrato, for por causa imputável ao Segundo Outorgante, o Primeiro Outorgante fará suas as quantias até aí recebidas.

4 - Fica expressamente acordado entre os Outorgantes a faculdade de qualquer deles, em alternativa à resolução do presente contrato promessa com as consequências previstas na presente clausula, requerer a execução específica deste contrato promessa, nos termos previstos no artigo 830º do Código Civil.

5 - Ambos os Outorgantes acordam que não é considerado incumprimento do presente contrato por parte do Promitente Vendedor se for exercido o direito legal de preferência estabelecido para qualquer entidade pública ou privada, sendo que em caso de exercício de tal direito o presente contrato resolve-se automaticamente obrigando-se ao Promitente Vendedor apenas a devolver em singelo e sem juros ao Promitente Comprador todas as quantias que destes tiver recebido a titulo de sinal e princípio de pagamento do preço, não havendo lugar a qualquer outra indemnização ou compensação adicional...”.

8. Em 20.03.2023 o Embargante e o Requerido celebraram o primeiro aditamento ao CPCV, onde acordaram a alteração do valor da venda para €460.000,00.

9. Em ato subsequente, o Embargante pagou ao Requerido, como reforço de sinal, a quantia de €115.000,00, tendo ficado acordado que a restante parte do preço, de € 112.500,00, seria pago no ato da escritura de compra e venda.

10. No dia 04.11.2023 foi celebrado novo aditamento ao CPCV, onde ficou acordado novo reforço de sinal, no valor de €15.000,00, pago em duas tranches de €7.500,00 (sete mil e quinhentos euros).

11. Também ficou reconhecido que, até àquele momento, já haviam sido entregues € 44.098,48 (quarenta e quatro mil, noventa e oito euros e quarenta e oito cêntimos), que correspondiam a pagamentos efetuados pelo Embargante diretamente a fornecedores do Requerido por forma a que a obra

não fosse suspensa e previram a possibilidade de serem pagos outros valores, todos qualificados como como reforço de sinal.

12. O Embargante efetuou outros pagamentos até à conclusão da empreitada, sendo o seu valor total de € 87.359,54.

13. À data da propositura dos embargos o Embargante já havia pago à Requerida o valor de € 449.859,54.

14. O remanescente de €10.140,46, deveria ser pago no ato da celebração da escritura de compra e venda.

15. No dia 19.04.2024 o Requerido procedeu à entrega das chaves da moradia situada no terreno para construção acima identificado, tipo familiar, ao Embargante, encontrando-se este a habitar no local desde esse momento.

16. Durante o mês de outubro de 2024, o Embargante tomou conhecimento, que a licença de utilização para o imóvel estava em vias de ser emitida pela Câmara Municipal de Setúbal.

17. Documento que entendia ser o último para que fosse possível outorgar-se o contrato de C/V.

18. Em meados de outubro de 2024, o Requerente interpelou a agência imobiliária, que desde o início o assessorou, informando-os de tal facto e pedindo que comesçassem a diligenciar pela documentação necessária à escritura.

19. No dia 25 de outubro de 2024, após consulta simplificada do registo predial, a agência imobiliária tomou conhecimento de que o imóvel se encontrava onerado com quatro penhoras e um arresto, do que deu posteriormente conhecimento ao Embargante.

20. Circunstância que até então lhe era totalmente desconhecida.

21. E para a qual nem o Requerido nem a agência imobiliária o haviam elucidado aquando da adenda ao CPCV de 04.11.2023, altura em que o imóvel já se encontrava onerado com 2 penhoras.

22. O Embargante socorreu-se da agência imobiliária para que lhe apresentasse uma solução.

23. Após o conhecimento da situação do imóvel o Embargante ficou transtornado, incrédulo, surpreso e em pânico.

24. O Embargante despendeu as economias de uma vida para a construção da sua casa de sonho, tendo-se reformado com o intuito de usufruir da mesma nessa fase da vida.

25. Sendo tal moradia a sua habitação permanente e a única que dispõe para viver.

26. No dia 08.11.2024 o Embargante tentou promover o registo do CPCV a as suas adendas, junto da CRP de Queluz.

27. O Embargante celebrou os contratos de fornecimento de energia e água e tem pago as despesas de limpeza.

28. Na 1ª CRP de Setúbal, freguesia de S. Lourenço, encontra-se descrito sob o nº16, uma parcela de terreno para construção urbana, lote 14, que confronta a norte com o lote 13 e a sul com o lote 15, nascente caminho público e poente lote 19 inscrito na matriz urbana nº ..00, da freguesia de Azeitão (São Lourenço e São Simão), cuja aquisição a favor de CCConstruções Unipessoal, Lda está averbada pela ap. ..03, de 21.07.2022, por compra a DD e outra.

29. Pela ap. ..22, de 02.05.2023 está averbada uma penhora, no âmbito de um processo de execução do serviço de finanças de Palmela, sendo a quantia exequenda de € 24.783,07.

30. Pela ap. ..91, de 25.05.2023 está averbada uma penhora, no âmbito de um processo de execução do J2 – Juízo de Execução de Setúbal, sendo a quantia exequenda de € 7.041,10.

31. Pela ap. ..75, de 23.10.2023 está averbada uma penhora, no âmbito de um processo de execução fiscal do serviço de finanças de Palmela, sendo a quantia exequenda de € 29.579,56.

32. Pela ap. ..00, de 07.06.2023 está averbado o cancelamento da ap. ..22.

33. Pela ap. ..57, de 28.08.2024, está averbada uma penhora, no âmbito de um processo de execução fiscal do serviço de finanças de Palmela, sendo a quantia exequenda de € 50.259,32.

34. Pela ap. ..90, de 20.09.2024, está averbada um arresto, no âmbito do nº nº ..69/24.0t8stb, sendo a quantia garantida de € 107.156,00.

35. Pela ap. ..56, de 04.10.2024, está averbada uma penhora, no âmbito do pº nº .38/24.9t8stb, sendo a quantia exequenda de € 13.739,29.
36. Pela ap. ..00, de 27.11.2024, está averbada uma hipoteca legal, cujo sujeito ativo é a Autoridade Tributária e Aduaneira – Direção de Finanças de Setúbal, sendo a quantia exequenda de € 119.482,77 mais juros.
37. Pela ap. ..12, de 28.11.2024 está registada a promessa de alienação, sendo o sujeito ativo AA e passivo CC Construções Unipessoal, Lda.
38. Pela ap. ..88, de 19.05.2025 está averbado o cancelamento da ap. ..91.
39. A petição de embargos foi apresentada em 22.11.2024.
40. No dia 26.11.2024 o embargante eCCConstruções Unipessoal, Lda, celebraram um contrato promessa com eficácia real, junto a fls. 58 vº e ss., aqui dado por inteiramente reproduzido, onde, além do mais, referem que pretendem conferir eficácia real ao contrato promessa anteriormente celebrados e estipulam que a escritura de compra e venda será celebrada no prazo de 10 anos livre de ónus ou encargos.
41. O Embargante intentou, para além da presente ação, outros quatro embargos (em 22 e 25 de novembro de 2024) que correm termos nos seguintes tribunais: a. Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal – Juízo de Execução de Setúbal – Juiz 2, processo nº 2915/23.9T8STB-B; b. Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal – Juízo de Execução de Setúbal – Juiz 1, processo nº 138/24.9T8STB-A; c. Tribunal Administrativo e Fiscal de Almada – Unidade Orgânica 2, processo nº 854/24.5BEALM; d. Tribunal Administrativo e Fiscal de Almada – Unidade Orgânica 2, processo nº 853/24.7BEALM.”
- 42.O Embargante age com a convicção de que exerce um direito que lhe é próprio.
- 43.O Requerente passou a pagar os impostos referentes à moradia e às despesas de conservação.⁵

IV-O DIREITO

Tendo em conta as conclusões de recurso que delimitam o respectivo âmbito de cognição do Tribunal, (cfr. arts. 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do CPC), sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso (cf. art.º 608.º, n.º 2, por remissão do art.º 663.º, n.º 2, do CPC), a questão a decidir, *in casu*, resume-se

a saber se o contrato-promessa de compra e venda de imóvel, existindo tradição da coisa, transmite para o promitente-comprador a posse sobre o bem que prometeu adquirir.

Respeita o presente caso, recorde-se, a uns embargos de terceiro, instaurados por apenso a procedimento cautelar de arresto, em que o Embargante vem peticionar o reconhecimento da sua posse em nome próprio, sobre o imóvel objecto do contrato promessa de compra e venda que celebrara com a Sociedade Embargada, com vista ao levantamento do arresto decretado sobre o imóvel a favor de credora daquela Sociedade, por tal arresto contrariar e prejudicar a sua posse.

Dos factos provados resulta que o Embargante celebrou um contrato promessa de compra e venda de um imóvel, com a Embargada que é requerida no procedimento cautelar, e que pagou a quase totalidade do preço acordado. Foram-lhe entregues as chaves do imóvel, em 19-04-2024, passando a aí habitar, tendo contratado o fornecimento de energia e água e passando a suportar os custos com a sua limpeza. (*vide* factos provados 15.º e 27.º).

Estando em causa a questão de saber se o promitente comprador, no caso em apreço, é um verdadeiro possuidor e não um simples detentor precário, importa fazer, previamente, uma breve síntese do regime jurídico relativo à posse ou detenção sobre coisas.

“A posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real (artigo 1251.º do Código Civil).

É caracterizada por via do *corpus* ou domínio de facto sobre a coisa, traduzido no exercício efectivo de poderes materiais sobre ela ou na possibilidade física desse exercício, e o *animus*, consubstanciado na intenção de exercer sobre a coisa, como seu titular, um direito real de gozo correspondente àquele exercício.

Adquire-se originária ou derivadamente, no primeiro caso por apossamento ou inversão do título e, no segundo, por tradição, sucessão ou constituto possessório. Mas no caso vertente apenas relevam o apossamento, a *traditio* e a inversão do título da posse, a que se reportam, respectivamente, as alíneas a), b) e d), do artigo 1263º do Código Civil.

O apossamento traduz-se na aquisição unilateral da posse por via do exercício de um poder de facto, ou seja, pela prática reiterada, com publicidade, de actos materiais correspondentes ao exercício do direito.

A *traditio* consubstancia-se na transferência voluntária da posse entre vivos, em regra quando a transmissão da situação jurídica e da situação de facto coincidem, o que ocorre quando há entrega da coisa.

A inversão do título da posse ocorre quando o detentor da coisa se opõe, por actos positivos inequívocos, como se fosse, por exemplo, dela proprietário, àquele em cujo nome a possuía.

A posse mantém-se enquanto durar a actuação correspondente ao exercício do direito ou a possibilidade de a continuar, presumindo-se que continua em nome de quem a começou, e é legalmente classificada de titulada e não titulada, de boa ou de má fé, pacífica ou violenta e pública ou oculta (artigos 1257.º e 1258º do Código Civil).

A posse titulada é a fundada em qualquer modo legítimo de adquirir, independentemente do direito do transmitente e da validade substancial do negócio jurídico, sendo que o título, ou seja, o negócio jurídico aquisitivo, se não presume e deve ser provado por quem o invoca (artigo 1259.º do Código Civil).

Assim, não é titulada a posse não fundada em modo legítimo de adquirir ou em negócio afectado de nulidade por vício de forma.

É pacífica a posse adquirida sem violência, ou seja, se o possuidor, para a obter, não usou de coação física ou moral, esta caracterizada por derivar do receio de um mal objecto de ameaça à pessoa, à honra ou a fazenda do anterior possuidor ou de terceiro, salva a ameaça do exercício normal de um direito ou o simples temor reverencial (artigo 1261º do Código Civil).

É pública a posse exercida de modo a ser conhecida dos interessados, e oculta no caso contrário (artigo 1262º do Código Civil).

A posse é de boa fé, em sentido psicológico, quando o possuidor ignorava, ao adquiri-la que lesava o direito de outrem, e de má fé na situação inversa (artigo 1260º, nº 1, do Código Civil).

A titulada presume-se de boa fé e a não titulada de má fé, e a adquirida com violência de má fé, seja ou não titulada (artigo 1260º, nºs 2 e 3, do Código Civil).

São, por seu turno, havidos como detentores ou possuidores precários, os que exercem o poder de facto sem intenção de agir como beneficiários do direito, os que simplesmente se aproveitam da tolerância do titular do direito e os

representantes ou mandatários do possuidor e, de modo geral, todos os que possuam em nome de outrem (artigo 1253º, alíneas a) a c), do Código Civil).

A alínea a) reporta-se essencialmente aos possuidores em nome alheio, como é o caso, por exemplo, das pessoas que trabalham no prédio para os respectivos titulares do direito de propriedade.

A alínea b), por seu turno, refere-se às pessoas que se aproveitam da utilidade de alguma coisa com base no consentimento expresso ou tácito do titular do respectivo direito real.

Finalmente, a alínea c) alude aos actos praticados sobre as coisas pelos representantes ou mandatários do possuidor, e, em geral, por quem seja possuidor em nome de outrem, como é o caso, por exemplo, do locatário ou do titular do direito de retenção em relação ao direito de propriedade.

Dir-se-á, em suma, que os detentores ou possuidores precários a que este artigo se reporta são aqueles que têm o *corpus*, ou seja, o domínio de facto sobre a coisa, mas não com a intenção de se comportarem como titulares do direito correspondente.”⁶

Clarificados os conceitos de posse e mera detenção, vejamos agora a problemática relacionada com a questão de saber se o promitente comprador, outorgante de um contrato promessa de compra e venda de coisa imóvel, beneficiário da tradição da coisa, passa, em relação a ela, a ser um mero detentor ou um possuidor. Discute-se a natureza jurídica da entrega da coisa prometida vender, pelo promitente vendedor ao promitente comprador.

Da análise da Doutrina e Jurisprudência sobre a matéria, decorre ser entendido como regra, que a posição do promitente comprador, beneficiário da *traditio*, se configura, em relação ao respectivo objecto, como uma posse em nome alheio até à celebração do contrato prometido. Porém, excepcionalmente, face às circunstâncias envolventes da tradição, pode a posição do promitente comprador daquela derivada ser juridicamente qualificável como uma posse em nome próprio.⁷

E foi com base nestes pressupostos jurídicos que no acórdão acabado de citar, o Supremo Tribunal de Justiça decidiu que “*as circunstâncias que envolveram a celebração do contrato-promessa e a entrega pela recorrente ao recorrido das parcelas de terreno em causa, interpretadas com o auxílio do comportamento posterior das partes no âmbito da sua execução, revelam que ao último foi conferida pela primeira a posse em nome próprio sobre elas*.”⁸ E

mais decidiu que “a presunção de posse de má fé por não ser titulada não tem razão de ser no caso, quedando ineficaz, porque foi a recorrente, proprietária e possuidora das parcelas de terreno, quem investiu o recorrido na posse das referidas parcelas de terreno.

Como a referida posse foi pública, pacífica e de boa fé e durou mais de quinze anos, os recorridos adquiriram o direito de propriedade sobre as mencionadas parcelas de terreno por usucapião”.

Como de resto, já tinha decidido, no acórdão proferido, em 19-11-1996⁹, assim sumariado:

“I-Em contrato-promessa de compra e venda de imóvel, a tradição da coisa para o promitente-comprador, acompanhada de factos que traduzam o “animus sibi habendi”, transfere a respectiva posse para este, sem necessidade de registo, podendo ele defender a sua posse mediante embargos de terceiro em execução movida contra o promitente-vendedor, ainda que tenha havido penhora registada.

II-Efectivamente, a tradição da coisa para o promitente- -comprador, após este ter feito o pagamento integral do respectivo preço, recebido as chaves e ocupado o imóvel em que passou a fazer obras de beneficiação, traduz o “animus sibi habendi” acompanhado do corpus, ainda que, no título inicial do contrato-promessa, se haja estipulado que a posse só seria transmitida após a escritura definitiva de compra e venda.”

Mais tarde, em acórdão proferido em 17-04-2007¹⁰, o STJ manteve o mesmo entendimento ao decidir que: *“Em regra, o promitente-comprador exercerá sobre o bem um direito pessoal de gozo, semelhante ao do comodatário, mas que lhe não confere a realidade da posse, nem mereceu ainda equiparação legal.*

*Sendo embora essa a regra, pode efectivamente haver posse do promitente-adquirente, o que sucederá quando, obtido o **corpus** pela tradição, a coberto da pressuposição de cumprimento do contrato definitivo e na expectativa fundada de que tal se verifique, pratica actos de posse com o **animus** de estar a exercer o correspondente direito de proprietário em seu próprio nome, ou seja, intervindo sobre a coisa como se sua fosse.*

Não é, assim, possível qualificar dogmaticamente como mera posse precária ou como verdadeira posse a detenção exercida pelo promitente-comprador sobre a coisa objecto do contrato prometido em que é beneficiário de traditio, havendo de ser o acordo de tradição e as circunstâncias relativas ao elemento

subjectivo a determinar a qualificação da detenção.”

De igual forma decidiu, mais recentemente, este Supremo Tribunal de Justiça, no acórdão datado de 14-02-2017¹¹, segundo o qual:

“O contrato promessa não é suscetível de, por si só, transmitir a posse ao promitente-comprador. Se, através de um acordo (que se resolve num contrato atípico ou inominado, diferenciado em si mesmo do contrato promessa e constitutivo de um direito pessoal de gozo) paralelo à promessa, o promitente-comprador obtém a entrega da coisa antes da celebração do negócio translativo, adquire o corpus mas não adquire o animus possidendi, ficando pois na situação de mero detentor ou possuidor precário.

Porém, o promitente-comprador pode assumir em certos casos, excecionais, a qualidade de verdadeiro possuidor, conforme revelado pela ponderação casuística das circunstâncias de facto inerentes à relação negocial estabelecida (termos e conteúdo do negócio, circunstâncias que o rodearam e vicissitudes que se seguiram à sua celebração).

Mostrando-se que o promitente-vendedor se desinteressa em benefício do promitente-comprador dos poderes inerentes à sua qualidade de proprietário, passando o promitente-comprador, que pagou quase todo o preço da venda, a praticar atos sobre a coisa que se esperam normalmente apenas de um proprietário, então estamos perante um desses casos excecionais.

Pela própria natureza das coisas, não pode falar-se em má-fé na aquisição da posse, mas sim em boa-fé, quando é o próprio proprietário e possuidor legítimo que, traditando a coisa ao promitente-comprador, confere a posse a este.

A usucapião é uma forma originária de adquirir, e esta abstrai de anteriores vicissitudes ou incidências físicas ou jurídicas, incluindo as registrais, sobre o prédio usucapido.”

Esta Jurisprudência prossegue o caminho desbravado pela Doutrina ensinando que *“Tudo depende da vontade das partes: haverá, pois, que interpretar o acordo relativo à traditio usando, para isso e se necessário, todos os demais elementos coadjuvantes. Em abstracto, temos as seguintes hipóteses possíveis:*

- a traditio visou antecipar o cumprimento do próprio contrato definitivo; trata-se duma hipótese frequente nos casos em que o preço esteja todo ou

quase todo pago; o promitente adquirente é, então, desde logo, investido num controlo material semelhante ao do proprietário, podendo falar-se em posse em termos de propriedade;

- a entrega da coisa é um favor feito pelo promitente alienante; não houve pagamento do preço ou algo que dele se possa aproximar; o alienante, não obstante, por obsequiosidade ou por gentileza, entregou antecipadamente a coisa: desta feita temos algo de semelhante a um comodato, pelo que a posse do promitente adquirente se deve situar no âmbito do artigo 1133º/2;

- a entrega da coisa, não sendo uma antecipação do cumprimento do definitivo não surge, porém, como mero favor; por exemplo, ela é subsequente a um “reforço” de sinal, tendo, assim, um cariz remuneratório; desta feita, surge gozo remunerado, a aproximar da locação: impõe-se uma posse tipo artigo 1037º/2.

Estas distinções são importantes. No primeiro caso, a posse é boa para usucapião, podendo proporcionar, por essa via, a aquisição do domínio. Nos segundo e terceiro casos, a posse é interdictal: ela dá azo às defesas possessórias, mas não à usucapião: as situações de fundo que corresponde não são usucapíveis.”¹²

Também no mesmo sentido se pronuncia Nuno Pinto Oliveira¹³:

“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 (...).

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 (...).

Ora bem, aqui chegados, importa analisar se, no caso em análise, as circunstâncias concretas de facto inerentes à relação negocial e vicissitudes que se seguiram à celebração do contrato e que acompanharam a *traditio* e circunstâncias relativas ao elemento subjectivo, nos permitem integrar o promitente comprador e ora Recorrente na qualidade de verdadeiro possuidor. Ou, dito de outro modo, averiguar se, obtido o *corpus* por via da entrega da coisa, o promitente comprador pratica esses actos materiais sobre a coisa com a intenção agir como dono da mesma (*animus*), só desta forma se podendo considerar que em concreto esse exercício se reveste do elemento psicológico inerente à verdadeira posse. [14](#)

Quanto ao designado *corpus* não se suscita dúvida já que está provado que o promitente vendedor entregou ao ora Embargante, as chaves do imóvel, em 19-04-2024, passando a aí habitar, tendo contratado o fornecimento de energia e água e passando a suportar os custos com a sua limpeza, conservação, bem como os respectivos impostos. (*vide* factos provados 15.º, 27.º e 43.º).

Mas estarão igualmente provados factos que demonstrativos da intenção de agir como dono da coisa (*animus*)?

Afigura-se-nos que o facto de o Embargante ter pago praticamente todo o valor correspondente ao preço acordado para a compra do imóvel é o maior indício da sua convicção de agir como proprietário da coisa que lhe tinha sido entregue. Tal convicção é igualmente fortemente indiciada pelo facto de o Embargante a partir da data da entrega do imóvel proceder ao pagamento dos impostos e de todas as despesas relativas à sua conservação e limpeza. Mais: o ponto 42.º dos factos provados reconhece claramente que “o Embargante age com a convicção de que exerce um direito que lhe é próprio”. Na verdade,

nunca a promitente vendedora lhe tinha dado a conhecer a existência de penhoras ou de um arresto sobre o imóvel, questões de que só teve conhecimento em 25 de outubro de 2024 (vide ponto 19.º dos factos provados).

Em face da factualidade provada, podemos concluir que perante as circunstâncias que, em concreto, acompanharam a tradição da coisa, a posição do promitente comprador, daquela derivada, deve ser juridicamente qualificável como uma posse em nome próprio, já que tais circunstâncias traduzem o "*animus sibi habendi*", por parte do ora Embargante.

Face ao exposto, procedem as conclusões do Recorrente, o que conduz à necessária procedência dos embargos de terceiro por si deduzidos.

V-DECISÃO

Em face do exposto, acordamos nesta 7.ª secção do Supremo Tribunal de Justiça, em julgar o recurso procedente, revogando-se o acórdão recorrido e, por consequência, julgam-se procedentes os embargos de terceiro deduzidos pelo Recorrente, determinando-se o cancelamento do arresto anteriormente decretado.

Custas pelos Recorridos/Embargados.

Lisboa, 29 de janeiro de 2026

Maria de Deus Correia (Relatora)

Maria dos Prazeres Beleza

José Maria Ferreira Lopes

1. Serão deste diploma legal todos os artigos que doravante forem citados, sem indicação de proveniência.↵

2. A título exemplificativo cfr. Acórdãos deste STJ de 28-04-2014 (proc. n.º 473/10.3TBVRL.P1-A.S1), de 15-02-2018 (proc. n.º 28/16.9T8MGD.G1.S2), de 20-02-2020 (proc. n.º 3938/15.7T8VFR.P1.S1), de 17-11-2021 (proc. n.º 712/19.5T8LSB.L1.S1), de 04-11-2021 (proc. n.º 26069/18.3T8PRT.P1), de 09-06-2021 (proc. n.º 1035/10.0TYLSB-B.L1.S1), de 22-06-2021 (proc. n.º

15319/16.0T8PRT.P1.S1), de 06-05-2021 (proc. n.º n.º 1097/16.7T8FAR.E2.S1), de 29-04-2021 (proc. n.º 115/16.3T8PRG.G1.S1) e de 02-03-2021 (proc. n.º 2622/19.7T8VNF-B.G1.S1), todos disponíveis em www.dgsi.pt.↵

3. Vide Acórdão do STJ de 15-05-2025, Processo 5330/24.3T8LSB-A.L1.S1, disponível em www.dgsi.pt↵

4. É certo que o Recorrente indica também como acórdão fundamento o acórdão do STJ de 17-04-2007, no Processo 07A480. Os Recorrentes devem apenas apresentar um acórdão fundamento, devendo ser convidadas a escolher apenas um deles, caso apresentem mais do que um. Só assim não será, caso existam várias questões em análise sobre as quais existam decisões opostas. O que não é o caso no processo em análise. Porém, *“brevitatis causa”*, consideramos o acórdão fundamento o acórdão de 19-11-1996, pois se verifica que o acórdão de 17-04-2007, não representa uma decisão que esteja em oposição com a decisão aqui recorrida, embora neste também se admita a possibilidade de o promitente comprador ser em determinadas circunstâncias, um possuidor em nome próprio.

.↵

5. Os factos 42 e 43.º resultaram da decisão do Tribunal da Relação após reapreciação da decisão sobre a matéria de facto.↵

6. Vide Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11-12-2008- Processo 08B3743, disponível em www.dgsi.pt↵

7. Idem.↵

8. Sublinhado nosso.↵

9. Processo 96A362, indicado como acórdão fundamento, disponível em www.dgsi.pt↵

10. Processo 07A480, disponível em www.dgsi.pt.↵

11. Processo 724/09.7TBAMT.P2.S1, disponível em www.dgsi.pt↵

12. MENEZES CORDEIRO, *“A posse- perspectivas dogmáticas actuais”*, Almedina, Reimpressão da 3.ª edição de 2000, pp 77 e 78.↵

13. *Contrato de compra e venda* – vol. I – *Introdução, Formação do contrato*, Coimbra, Gestlegal, 2021, pp. 328-332.↵

14. Também o Acórdão do STJ de 11-09-2012, Processo 4436/03.7TBALM.L1.S1, se pronuncia no mesmo sentido dos demais já citados, dizendo: “V-Por si só, o contrato-promessa não é susceptível de transmitir para o promitente-comprador a posse, já que o que normalmente sucede é o contrato-promessa transmitir apenas o elemento material (corpus), mas não o elemento psicológico (animus) da posse verdadeira e própria. VI - Em determinadas hipóteses, contudo, a posse exercida pelo promitente-comprador que detém a coisa é uma posse boa para usucapião e susceptível, portanto, de levar à aquisição do direito de propriedade, por se mostrar em concreto revestida do mencionado elemento psicológico, isto é, da intenção de agir como dono da coisa.” [↵](#)