Processo n.º 02/17
Recurso de Revista

Acção de reivindicação de propriedade; limitações do possuidor precário

Sumário:

- 1. Os possuidores em nome alheio são simples detentores enquadrados na alínea b) do art. 1253º do Código Civil;*
- 2. Aquele que adquiriu um imóvel por contrato de compra e venda é proprietário e possuidor em nome próprio situação enquadrável nos termos do art. 1251º do C. Civil.*
- 3. Aquele que tenha a seu favor um título translativo de propriedade pode requerer que lhe seja conferida a posse ou entrega judicial da coisa nos termos do art.1044º, in fine, do C.P.C.*
- 4. Os detentores ou possuidores precários não podem adquirir para si, por usucapião, o direito possuído, excepto achando-se invertido o título da posse, nos termos do art. 1290º do Código Civil.*

ACÓRDÃO

Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal Supremo:

1. Raimundo Luis Timba, intentou na 4ª Secção Cível do Tribunal Judicial da Cidade de Maputo, acção ordinária de reivindicação de propriedade, nos termos do art. 1311º do Cód. Civil, contra a ré Cisália Artur Luciano, pedindo a condenação desta a entregar o imóvel de que é dono, com base nos seguintes fundamentos.

O autor adquiriu por contrato de compra e venda celebrado com António Francisco Chavango, no 1º Cartório Notarial da Cidade de Maputo, o imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Maputo, sob o nº 42 948, fls. 128-128 verso, do Livro B/113, inscrito a favor do autor, (fls. 9 a 11 e fls. 14 – 14 verso).

À data da celebração do contrato de compra e venda, António Francisco Chavango residia com familiares no imóvel, sendo estes que o ocupam e recusam-se a entregá-lo ao legítimo proprietário aqui autor.

A bem da demanda juntou os documentos de fls. 5 a 18 dos autos.

Regularmente citada, a ré contestou por excepção, impugnação e deduziu reconvenção.

Por excepção alegou que a acção devia ter sido intentada contra a ré e António Francisco Chivango, pessoa com a qual o autor celebrara o contrato de compra e venda do imóvel.

Por impugnação alegou que a ré e os seus irmãos sempre habitaram no imóvel com António Francisco Chivango que não os informou da venda do mesmo.

Reconvindo alegou direito à usucapião por encontrar-se a residir no imóvel há mais de vinte anos:

Concluiu pela improcedência da acção e procedentes a excepção dilatória de ilegitimidade e a reconvenção por si deduzidos.

Na resposta à contestação, o autor reiterou a sua pretensão, por deter o título de propriedade que lhe confere o direito à entrega do imóvel em disputa.

Realizada a audiência preliminar para os fins preconizados pelo art. 511º, do CPC, a mesma resultou gorada, (fls. 50 e 51).

Por considerar reunidas as condições para o conhecimento de *meritis*, o Juiz *a quo* proferiu o saneador sentença de fls. 62-64, que julgou improcedentes a excepção de ilegitimidade e a reconvenção, declarou a acção procedente e, conseqüentemente, ordenou a ré Cisália Artur Luciano a entregar o imóvel, voluntariamente, ao legítimo proprietário, o ora autor.

Inconformada, com a sentença que julgou procedente a acção e ordenou a entrega do imóvel ao autor, a ré interpôs, tempestivamente recurso de apelação, pedindo a revogação da decisão de primeira instância que ordenou a entrega do imóvel ao recorrido, Raimundo Luis Timba, concluindo as alegações de modo seguinte:

1. A ré tem a posse efectiva do imóvel; (posse e utilização), portanto estão reunidos os dois elementos fundamentais da posse (elemento “*corpus e animus domini*”, dos artigos 1253 e 1251, ambos do C.C, respectivamente);
2. Decorreu o prazo legal para a verificação da usucapião por posse de boa fé (15 anos);
3. A posse não é violenta nem oculta.

Na reapreciação de *meritis*, o Tribunal Superior de Recurso de Maputo, por acórdão de 25 de Julho de 2016, julgou o recurso improcedente, por não se mostrarem reunidos os pressupostos para a usucapião, em consequência, manteve a decisão da primeira instância que ordenou a Ré Cisália Artur Luciano a entregar o imóvel ao legítimo proprietário, nos precisos termos peticionados pelo recorrido.

Inconformada, ainda, recorre agora para este Tribunal pedindo que, em revista, a decisão do Tribunal Superior de Recurso seja anulada.

A recorrente concluiu as suas alegações de recurso de modo seguinte:

1. A recorrente vive no imóvel em disputa há mais de vinte anos, sendo, por isso, possuidora de boa fé.

2. Tem a posse efectiva do imóvel; (posse e utilização) portanto estão reunidos os dois elementos fundamentais da posse (elemento “*corpus e animus domini*”, dos artigos 1253º e 1251º, ambos do C.C, respectivamente);
3. Decorreu o prazo legal para a verificação da usucapião por posse de boa fé (15 anos);
4. A posse não é violenta nem oculta.

Terminou pedindo a revogação do acórdão recorrido por ilegal.

Na contra alegação, o recorrido clamou pela manutenção do acórdão, por considerar justo e legalmente proferido.

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

Constituindo o objecto do presente recurso, a violação da lei substantiva, designadamente, os arts. 1251º, 1253º, 1266º e 1296º, todos do Cód. Civil, conforme alegação da recorrente, o recurso é de Revista, nos termos do art. 721º, do CPC.

Face ao exposto e às conclusões formuladas importa resolver:

- a) Qual o conteúdo do direito quer da recorrente, quer do recorrido face ao imóvel em disputa;
- b) Fundamentos do direito a usucapir.

Atentemos às disposições legais aplicáveis à situação jurídico-legal da recorrente e do recorrido, face ao imóvel.

O Direito

Nas suas alegações de recurso, a recorrente não refuta a propriedade do imóvel suficientemente demonstrada pelo recorrido, através da escritura pública celebrada no primeiro cartório notarial de Maputo, em 29 de Janeiro de 2009, bem como a inscrição do referido imóvel na Conservatória do Registo Predial de Maputo, a favor de Raimundo Luis Timba, ora recorrido, uma vez que não impugnou, através de incidente de falsidade, os aludidos títulos que conferem ao recorrido o direito de propriedade sobre o imóvel, mas, e apenas, circunscreveu, nas suas conclusões, o seu enquadramento legal perante aquele imóvel à situação de possuidora, por encontrar-se a residir no imóvel há mais de 20 anos, razão porque pretende, das instâncias judiciais a declaração do direito a usucapir o mencionado imóvel.

Analisemos, pois, a alegada situação de posse do imóvel pela recorrente, pelo facto de habitar no mesmo há mais de vinte anos, na qualidade de sobrinha do anterior proprietário, Francisco António Chavango.

Na verdade, a situação de residência no imóvel pela recorrente e seus irmãos, na qualidade de sobrinha de Francisco António Chavango traduz uma simples detenção, (possuidores em nome alheio), enquadrável na alínea b) do artigo 1253º do Cód. Civil, pelo facto de a recorrente e os seus irmãos haverem habitado o imóvel por tolerância do titular do direito, Francisco António Chavango.

Com efeito, a recorrente e os seus irmãos, na circunstância de sobrinhos residentes com o tio, então proprietário do imóvel, que os albergou como parentes, aqueles não se comportavam como titulares do direito, faltava-lhes o *ánimus possidendi*.

Aliás, sobre esta matéria, Pires de Lima e Antunes Varela, em anotação ao art. 1253º, *in* Código Civil Anotado, Vol. III, pág. 10, salientam que a alínea b) refere-se aos actos de tolerância do titular do direito, que correspondem “ *aos actos praticados por um indivíduo que não é o titular da coisa ou do direito sobre que incidem, e que, em virtude de motivos de amizade, de parentesco ou de vizinhança, a lei supõe praticados com o consentimento daquele titular e não significam, portanto, a afirmação de um direito próprio*”.

Contrariamente, o recorrido que adquiriu o imóvel por contrato de compra e venda celebrado com o tio da recorrente Francisco António Chavango, no primeiro cartório notarial da Cidade de Maputo, em 29 de Janeiro de 2009, cujos títulos (escritura de compra e venda e certidão de registo na Conservatória do Registo Predial de Maputo) exibiu, é proprietário e simultaneamente, possuidor em nome próprio, nos termos do art. 1251º do Cód. Civil, sendo certo que: *Posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao direito de propriedade ou de outro direito real*, art. 1251º do Cód. Civil.

A posse é constituída por *um elemento material (detenção, fruição, ou ambos conjuntamente), praticados sobre a coisa, e um elemento psicológico, ánimus, que se traduz na intenção de se comportar como titular do direito real correspondente aos actos praticados*, «*in* Mota Pinto, *Direitos Reais*, 1970, pág. 180».

Os dois elementos (material e psicológico) decorrentes da opção legislativa pela concepção subjectiva da posse indicam-nos que a posse constitui uma presunção da propriedade e esta presunção baseia-se em que aquele que possui é, em regra, o proprietário.

Assim, o instituto da posse tem como escopo assegurar a propriedade. Sem as normas protectoras da posse qualquer agressão à propriedade por meio de actos de turbação ou de esbulho, só poderia combater-se através da prova do respectivo direito, facto amiúde, difícil e demorado.

Por isso, o nosso ordenamento jurídico elegeu a concepção subjectiva da posse para obviar situações em que o possuidor sem títulos necessários para provar o seu direito, se consegue provar que o exerce de facto, a prova da posse vale contra o esbulhador ou perturbador, para se manter ou ser reintegrado no seu exercício, enquanto a questão do direito não for decidida.

No entanto, analisando os factos resulta que, tendo em conta os efeitos que decorrem da posse, a recorrente enquanto possuidora de facto devido a apreensão material verificada sem o respectivo *ánimus*, pelas razões supra aludidas, quando entendeu inverter o título da posse, substituindo a posse precária, que detinha em nome do tio, por uma posse em nome próprio, visando gozar da presunção da titularidade do direito, não logrou fazê-lo nos termos preconizados pelo art. 1265º do Cód. Civil, isto é, tornar directamente conhecida da pessoa em cujo nome possuía (quer judicial, quer extrajudicialmente), a sua intenção de actuar como titular do direito, de modo a nascer a *contraditio*, pelo que a *inversio possessionis* não operou.

Com efeito, o tio da recorrente enquanto proprietário e possuidor em nome próprio quando transmitiu o imóvel por contrato de compra e venda ao recorrido este passou a proprietário, concomitantemente possuidor, em nome próprio, em virtude de estar munido do título translativo de propriedade.

A lei civil confere ao proprietário (titular do direito com eficácia *erga omnes*) o direito de intentar quaisquer das acções de defesa da posse e reivindicação da propriedade. O recorrido serviu-se dos meios de que dispunha para reivindicar o seu direito de propriedade, nos termos do art. 1311º do Cód. Civil ou dos meios possessórios estabelecidos no art. 1044º, *in fine* do CPC, que estabelece o seguinte: *Aquele que tenha a seu favor um título translativo de propriedade pode requerer que lhe seja conferida a posse ou entrega judicial da coisa. Quando o acto seja susceptível de registo, junta-se documento comprovativo de que o registo definitivo se acha feito ou em condições de o fazer.*

Ora, foi alicerçado nas disposições legais supra referenciadas que o recorrido servindo-se dos aludidos títulos translativos de propriedade, consubstanciados na escritura de compra e venda e certidão de registo predial, por estarmos em presença de um imóvel e, tendo como objecto a sua entrega pela recorrente, juntou os mencionados documentos e intentou a acção da posse ou entrega judicial, nos termos estabelecidos pelo já mencionado art. 1044º do CPC.

Só que, na senda do que temos vindo a referir, a recorrente ostenta situação de mera detenção ou simplesmente possuidora precária, o que, se por um lado não lhe confere a prerrogativa do uso dos meios possessórios postos à disposição do possuidor para a defesa da posse, por outro lado, *“os detentores ou possuidores precários não podem adquirir para si, por usucapião, o direito possuído, excepto achando-se invertido o título da posse, mas, neste caso, o tempo necessário para a usucapião só começa a correr desde a inversão do título,”* (art. 1290º do Cód. Civil).

Mais, a inversão do título da posse, por oposição do detentor do direito contra aquele em cujo nome possuía não operou, uma vez que antes da transmissão do imóvel por António Francisco Chavango (pessoa em nome de quem a recorrente detinha a posse precária) para o recorrido, possuidor em nome próprio, a recorrente, não logrou tornar directamente conhecida da pessoa em cujo nome possuía, a saber o tio, por meio judicial ou extrajudicial, a sua intenção de actuar como titular do direito, em observância do disposto no art. 1265º, do CPC.

Acresce que, a oposição da recorrente (*inversio possessionis*), perante o recorrido, possuidor em nome próprio, não é idónea para inverter o título da posse contra o recorrido, sendo certo que aquela não possuía em nome deste.

Nesta medida, à recorrente mostra-se vedada a possibilidade de usucapir, uma vez que viveu com o tio por tolerância deste, na qualidade de proprietário, possuidor em nome próprio e não operou a injeção do título da posse, sendo, para o caso, a única *exceptio*, legalmente prevista para considerar a usucapião.

O recorrido, ao invés, provou a titularidade que lhe advém do contrato de compra e venda e a sua inscrição no registo. Por isso, intentou a acção de reivindicação de propriedade, prevista no art. 1311º do CCivil, na qual conseguiu demonstrar ao tribunal a titularidade do seu direito através do registo da propriedade.

Em face do exposto, negam provimento ao recurso de revista interposto pela recorrente, mantendo-se o acórdão recorrido.

Custas pela recorrente

Maputo, 13 de Fevereiro de 2018

Relator: Matilde Augusto Monjane Maltez de Almeida