



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Processo: Apelação nº 12/2013

Acórdão: nº 43/2023

Data do Acórdão: 27/03/2023

Área Temática: Cível

Relator: Manuel Alfredo Monteiro Semedo

Acordam, em conferência, os Juízes-Conselheiros da 1ª Secção do STJ:

«A - Empreendimentos Industriais e Construções - Lda., intentou a presente acção declarativa de condenação, com processo ordinário, contra B, ambos com demais elementos de identificação dos autos.

Pede a condenação da ré reconhecer o seu direito de propriedade sobre a totalidade do prédio descrito na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel da Praia, sob o n.º ----- a fls. 116, do Livro B/8, por o haver comprado a C, D, E, F, G, H, I, J e K, conforme a certidão de escritura pública, lavrada em 16-06-98, a fls. 62/64, do Livro de Notas para escrituras diversas n.º 21/D, incluindo a parcela de terreno ocupada, restituindo-a, livre e desocupada de quaisquer obras, construções e a jamais proceder a quais obras de construção ou inovação na referida parcela ocupada.

Juntam documentos.

Regularmente citada, a ré veio contestar e reconvir, excepcionando a ilegitimidade da autora (já decidida no despacho saneador) pedindo a condenação desta a reconhecer o seu direito de propriedade sobre o tracto do terreno em questão, por tê-lo adquirido por usucapião e o cancelamento da parte do registo que a autora ampliou e que poderá abarcar a propriedade da ré.

A autora respondeu, sustentando a sua legitimidade e todo o anteriormente alegado, impugnado o pedido reconvençional e a sua consequente improcedência e concluiu como na p.i.

Foi proferido despacho saneador que transitou em julgado e que não sofreu reclamação».

Realizado o julgamento, com observância dos legais formalismos, o Mmº Juiz proferiu douta sentença, julgando improcedente a acção e procedente a reconvenção, com a consequente

absolvição da Ré do pedido formulado pela Autora, bem assim a condenação desta a reconhecer o declarado direito de propriedade daquela sobre o tracto de terreno em questão.

Para decidir dessa maneira, o Mm^o Juiz deu por provada a seguinte facticidade:

« • *Consta da certidão da Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel da Praia, que desde 19-07-98, está inscrito a favor da autora A, Empreendimentos Industriais e Comerciais, Lda., a transmissão do prédio descrito naquela conservatória sob o n.º 702 a fls. 116, do Livro B/8, por o haver comprado a C, D, E, F, G, H, I, J e K, conforme a certidão de escritura pública, lavrada em 16-06-98, a fls. 62/64, do Livro de Notas para escrituras diversas n.º 21/D — doc. fls. 06 a 10, junto aos autos de Providência Cautelar de Embargo de Obra Nova, n.º 13/10, apensa a estes autos;*

• *Consta desta mesma certidão (a fls. 09), que desde 29-11-01, face à certidão de escritura pública de rectificação lavrada em 31 de Outubro daquele mesmo ano, ficou declarado que o referido prédio "...possui actualmente a área de 340 hectares...", e em 21-06-06, "em face da certidão matricial n.º 215/006, passada pela Câmara Municipal da Praia em 16/06/2006, fica convertida a área para 430.000 m²";*

• *Em 10 de Março de 2010, a ré iniciou a construção de uma casa/quiosque, ocupando uma área mais ou menos de 120 m², entretanto embargada — admitido por acordo e documento de fls. 36 a 39 da Providência Cautelar de Embargo de Obra Nova, n.º 13/10;*

• *A área de terreno ocupado com a construção em causa está na posse da ré há mais de 25 anos;*

• *A ré pratica actos de agricultura, semeando milho, feijão e mandioca entre outros produtos agrícolas no referido espaço, há mais de 25 anos;*

• *Desde que entrou na posse do referido espaço, a ré é vista por todos os vizinhos, amigos e familiares como proprietária do referido espaço;*

• *Usando e ocupando-o de forma pacífica e sem qualquer reclamação ou oposição de quem quer que fosse».*

Inconformada com a referida decisão, a A interpôs o presente recurso de apelação, pugnando pela sua revogação e consequente substituição por uma outra que a absolva do pedido reconvenicional, mas condene a Ré a reconhecer o direito de propriedade dela sobre o terreno em questão, com a sua consequente restituição.

Concluiu, para o efeito, o seguinte:

« 63. *Ficou, afinal, provado, pelas declarações das testemunhas L e M, o quesito 1 do questionário, que os contornos e limites do prédio rústico propriedade da apelante são os definidos nos documentos 11 e 12 dos autos da Providencia Cautelar de Embargo de Obra apensos aos presentes autos;*

64. *Ficou, afinal, provado, pelas declarações das testemunhas L e M, o quesito 2 do questionário, que a obra levado a cabo pela apelada fica localizada no interior do prédio rústico da apelante;*

65. *O Tribunal não deve desvalorizar os depoimentos das testemunhas acima referidas alegando que o conhecimento que estes têm dos limites e contornos do prédio da apelante advém de informações fornecidas pela representante desta;*
66. *Não corresponde à verdade o facto considerado provado pelo juiz "a quo" "que a área de terreno ocupado com a construção em causa está na posse da ré/apelada, há mais de 25 anos";*
67. *Até porque, segundo o depoimento da testemunha C constante de folhas 88 dos autos, "há mais de 20 anos que se deixou de praticar a agricultura no referido espaço, devido a escassez de chuva";*
68. *Situação que consubstancia perda da posse pelo abandono, nos termos da alínea a) do artigo 1.264º do c.c. vigente;*
69. *Ou, ainda, a perda da posse em virtude de posse de outrem, "in casu", da apelante, nos termos da alínea c) do artigo 1.264º do C.C. vigente,*
70. *Já que a apelante tomou posse da totalidade do prédio rústico, incluindo da parcela ocupada, aquando da compra do citado imóvel, conforme certidão de registos prediais juntos aos autos.*
71. *Não corresponde à verdade o facto considerado provado pelo juiz "a quo" de que "a ré/apelada pratica actos de agricultura, semeando milho, feijão e mandioca entre outros produtos agrícolas no referido espaço, há mais de 25 anos".*
72. *O que ficou provado é "que a apelada/R. praticava actividade de agricultura, designadamente semeando milho, feijão, batata-doce e outros no referido espaço, isto há mais de 50 anos"*
73. *E que, em virtude de escassez de chuva, a mesma deixou de praticar agricultura naquele espaço, há mais de 20 anos.*
74. *Contrariamente ao que foi veiculado pelo juiz "a quo" na sua douta sentença ora apelada, a apelada/ré não é possuidora do tracto de terreno "....sem oposição de quem quer que fosse".,*
75. *Já que, pela presente acção e pela providencia anteriormente instaurada, a apelante é uma opositora à pretensão da apelada, desde a data da aquisição da totalidade do prédio em referencia».*

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

Antes de mais, convém explicitar que o objecto do recurso é sempre aquele indicado nas conclusões da alegação do recorrente, ressalvado, é certo, as questões de conhecimento officioso. É de resto, o que se pode sacar da conjugação dos arts. 593º/3, 571º e 626º/2, todos do C.P.C.

Analizando as conclusões da alegação da recorrente, constata-se facilmente que esta suscitou as seguintes questões de facto e de direito:

1ª Que, pelas declarações das testemunhas L e M, ficou provado que as confrontações e limites do prédio em causa são os definidos nos documentos de fls. 11 e 12 dos autos apensos e

que a obra nova construída pela R fica localizada no interior desse mesmo prédio, razão pela qual o tribunal *a quo* não devia desvalorizar essas declarações (arts. 63º e 65º);

2ª Que a alegada posse de mais de 25 anos da Ré sobre o terreno ocupado com a obra nova não é verdadeira, uma vez que ficou provado que *«há mais de 20 anos que se deixou de praticar a agricultura no referido espaço, devido a escassez de chuva»*, razão pela qual ocorreu a perda da posse por abandono ou pela posse de outrem, nos termos do art.º 1264º e segs. do Cód. Civil (arts. 66º a 70º);

3ª Que ficou provado, sim, *«que a apelada/R praticava actividades de agricultura, designadamente semeando milho, feijão, batata doce e outros no referido espaço, isso há mais de 50 anos»* e *«que, em virtude da escassez de chuva, a mesma deixou de praticar agricultura naquele espaço há mais de 20 anos»*; o que, no entender da recorrente, contraria o facto também dado por provado que a apelada/Ré pratica actos de agricultura há mais de 25 anos (arts. 71 a 73); e, finalmente,

4ª Que desde a data da aquisição do terreno por contrato de compra e venda, com o registo dessa transmissão a favor dela apelante, passando pela instrução da presente acção, tem feito oposição à posse da apelada/Ré (arts. 74 a 75).

Vejamos, então, cada uma dessas questões.

1- Com a primeira questão de facto, pretende a apelante que houve erro no julgamento sobre as confrontações e limites do prédio reivindicado por ela e sobre a implantação da obra nova em causa adentro desses limites, uma vez que as declarações das testemunhas dela não deviam ser desvalorizadas, com o argumento segundo o qual a razão de ciência apresentada por estas apontava no sentido de que o conhecimento provinha das informações prestadas pela apelante/A.

Quid juris?

Manifestamente, a A/apelante não apresenta razão de direito justificante de semelhante conclusão porquanto é bem sabido que é dever processual da testemunha inquirida em juízo depor *«(...) com precisão, indicando a razão de ciência e quaisquer circunstâncias que possam justificar o seu conhecimento dos factos; a razão de ciência é, quanto possível, especificada e fundamentada»*. Di-lo o art.º 52º/1 do C.P.C. Ademais, tanto assim é que *«A parte contra a qual for produzida testemunha pode contraditá-la, alegando qualquer circunstância capaz de abalar a credibilidade do depoimento, quer por afectar a razão de ciência invocada pela testemunha (...)»* - art.º 553º do C.P.C.

Ora bem, se o legislador ordinário atribui tamanha importância a especificação e fundamentação da razão de ciência na justificação do conhecimento dos factos sujeitos a julgamento, por parte do depoente, não se percebe muito bem o entendimento da apelante de que o tribunal *a quo* não devia desvalorizar os depoimentos das testemunhas L e M, quando é certo e indesmentível que aquela testemunha, em resposta ao quesito 1º *«disse que conhece os limites e os contornos da propriedade da A, uma vez que foi ela testemunha que executou os trabalhos de topografia para a delimitação da área da propriedade desta; que tais trabalhos foram executados com base nas informações fornecidas pela A, tendo por base as marcas indicadas pela mesma»* - sublinhado nosso.

O mesmo se passou com relação à testemunha M que declarou textualmente *«Que ficou a saber dos limites e contornos da propriedade da A, pelas informações fornecidas pela representante desta»*.

Claramente, se o depoimento indirecto, o de ouvir dizer, não é admitido por lei, preferindo-se a fonte informativa primária, menos ainda seria de admitir esse tipo de depoimento, se e quando a fonte primitiva fosse a própria parte interessada.

E isto é exactamente assim, porque o depoimento da parte interessada nesta lide, neste caso o depoimento indirecto da A/apelada, ou seu representante, poderia eventualmente chegar ao presente processado pela via do instituto do depoimento da parte, se e quando requerido pela parte contrária, a Ré/apelada, nos termos prevenidos nos arts. 507º e segs., todos do C.P.C.

Por conseguinte, se é verdade que as testemunhas atrás referidas depuseram sobre factos essenciais para decisão da lide, os quais chegaram ao seu conhecimento por via de informações prestadas pelo representante da A/apelante, então, não descortinamos a razão pela qual tais depoimentos não devem ser, como foram, desvalorizados pelo Juiz *a quo*, justamente aquele que *«(...) aprecia livremente as provas e responde segundo a prudente convicção que tenha formado acerca de cada facto solucionado»* (art.º 567º do C.P.C.).

Indubitavelmente, na apreciação da factualidade ora impugnada, corroborada pelas declarações das referidas testemunhas, o Mmº Juiz *a quo* fê-lo correctamente, respondendo de forma criteriosa e prudente convicção pela negativa.

Deve, assim, improceder as conclusões constantes dos arts. 63 a 65.

2- Pretende ainda a apelante que, estando provado que *«há mais de 20 anos que se deixou de praticar a agricultura no referido espaço, devido a escassez de chuva»*, essa pretensa posse da

R/apelada foi perdida, por abandono ou, então, ela posse dela A/apelante, nos termos dos arts. 1264º e segs. do C. Civ.¹

Vejamos.

Preceitua o art.º 1264º/1 que «*O possuidor perde a posse:*

a) Pelo abandono;

(...)

d) pela posse de outrem, mesmo contra a vontade do antigo possuidor, se a nova posse houver durado por mais de um ano».

«2- A nova posse de outrem conta-se desde o seu início, se foi tomada publicamente, ou desde que é conhecida do esbulhado, se foi tomada ocultamente».

Com relação ao abandono como forma de perda da posse do imóvel em causa, tal simplesmente não ocorreu, porque o possuidor é, em tese, livre para aproveitar um tracto de terreno como bem lhe aprouver, de tal sorte que se esse terreno é destinado à prática de agricultura, e o possuidor optar por cessar essa prática, sem iniciar qualquer outra forma de seu aproveitamento, daí não decorre o abandono, nem mesmo, na linguagem popular corrente, sobremaneira, se essa situação tem explicação na falta ou escassez de chuva.

Em termos jurídicos, que é aquilo que aqui mais importa, o alegado abandono não ocorreu, uma vez que, como é sabido, «*A posse mantém-se enquanto durar (não só) a actuação correspondente ao exercício do direito (mas também) ou a possibilidade de a continuar (art.º 1254º).*

E isto é singelamente assim, porquanto «*Foi com justiça provado que a perda é uma outra face da conservação da posse: a posse perde-se quando não se conserva mais».*²

De resto, o citado Jurisconsulto português, com a mestria que se lhe reconhece, aponta assertiva e resumidamente que «*Nos casos de abandono (...) porque implica um acto por força do qual, quer o corpus quer o animus deixam de existir. Há, pois, uma actuação voluntária que diferencia essas situações das de mera inércia do titular, que não leva por si à perda da posse».* Outra coisa é a renúncia do direito de propriedade sobre imóvel que também a lei não prevê.

Enfim, naquilo que a nossa lei prevê como forma de perda do direito de propriedade, não consta o abandono do imóvel, pois a lei somente fala de abandono no art.º 1315º.

¹ Diploma a que pertencerão os demais normativos citados, salvo indicação expressa em contrário.

² Oliveira Ascensão, *in* Direitos Reais - Almedina Coimbra - 1978, pág. 288.

No caso dos autos, estando em causa um bem imóvel, não se vislumbra um qualquer acto da possuidora, Ré/apelante, por força da qual se possa concluir que quer o *corpus* quer o *animus possidendi* deixaram de existir, em algum momento, sobre o tracto de terreno em questão. De resto, nem mesmo a inércia por sua parte existiu, se a falta de aproveitamento para o fim primitivo tem a justificação na falta de chuvas, de há 20 anos a esta parte.

Não procede, assim, a tese de abandono.

E que dizer da alegada perda, mas por posse de outrem, nos termos do citado art.º 1264º/1-d)?

Desde logo, e para que houvesse uma posse da A/apelante com essa característica, qual seja, a de provocar a perda da posse da R/apelante teria de ter ocorrido a aquisição dessa posse por uma das formas previstas no art.º 1260º.

E no caso presente, nenhuma das situações previstas nas alíneas b), c) e d) ocorreu, pois que: não houvera tradição material ou simbólica do tracto de terreno em questão, efectuada pela R/apelada a favor da A/apelante; não ocorreu o constituto possessório; e nem a A/apelante beneficiou de uma inversão do título de posse. Resta, então, a previsão da alínea a), que preceitua o seguinte: «*A posse adquire-se pela prática reiterada, com publicidade, dos actos materiais correspondentes ao exercício do direito*».

Quer isto significar, na esteira da perda prevista no nº 2 e 1/d) do citado art.º 1264º, a aquisição dessa posse de outrem, mesmo contra a vontade do antigo possuidor, teria sempre de observar os ditames da norma atrás transcrita.

Ora, se é bem verdade que o direito de propriedade adquire-se, nomeadamente por contrato [arts. 1313º, 1314º/a), 408º e 409º], não é menos verdade que o contrato de compra e venda de imóveis, como no presente caso, se e quando celebrado nos termos do art.º 875º, «(...) *tem como efeitos essenciais:*

- a) *A transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade o direito;*
- b) *A obrigação da entrega a coisa;*
- c) *A obrigação de pagar o preço».*

No entanto, a referida transmissão somente afecta a posse do possuidor/não transmitente, a ponto de este perder essa sua posse, nos termos da alínea do nº 1 e nº 2 do citado art.º 1264º, se o transmissário tiver adquirido a posse “pela prática reiterada, com publicidade, dos actos materiais correspondentes ao exercício do direito” (pois, se essa aquisição foi tomada

ocultamente, ela só produzirá efeitos desde que o esbulhado disso tome conhecimento), e essa mesma posse tiver durado por mais de um ano.

No caso dos presentes autos, a circunstância de a A/apelante ter baseado o seu direito de propriedade, essencialmente, na transmissão a seu favor, mediante contrato de compra e venda celebrado com outrem, que não a R/apelada, e sua subsequente inscrição registral, sempre haveria de constituir uma suplementar dificuldade em alegar factos que pudessem observar minimamente os parâmetros definidos pelo citado art.º 1260º/a), mesmo porque a compra e venda atrás referida constitui, sim, a prática de um acto jurídico, publicitado através do registo dessa mesma transmissão a favor da A/apelante, que não a prática reiterada dos actos materiais correspondentes ao exercício do direito e com publicidade.

De maneira que é chegado o momento de concluir que também a R/apelada não perdeu a sua posse pela posse de mais de 1 ano da A/apelante.

Assim, improcedem as conclusões dos arts. 66 a 70 da alegação do recurso.

3- A invocada contradição entre os fundamentos de facto não ocorre, tendo presente as explicações dadas no item anterior.

Sendo assim, e sem necessidade de mais indagações, cumpre dizer que improcedem também as conclusões dos arts. 74 a 75 da alegação do recurso.

4- Pretende, finalmente, a A/apelante que a celebração do contrato de compra e venda (e a sua inscrição registral a seu favor, desde 1998/JUN/16) constitui uma forma de oposição à posse da R/apelada.

Ora bem, tendo em devida conta aquilo que se expendeu no item 2, e porque é de se presumir que a posse continua em nome de quem a começou (art.º 1554º/2), não se percebe muito bem o que quer a Apelante inferir com essa sua oposição contra a posse continuada da R/apelada. No entanto, se, com isso, a pretensão da Apelante era no sentido de afirmar que a posse da Apelada é violenta, certo é que ela acabou por não fazer tal afirmação. De todo o modo, aquilo que a lei pontua é que «*Posse pacífica (e boa para a conta da usucapião – art.º 1294º) é a que foi adquirida sem violência*» e «*Considera-se violenta a posse quando, para obtê-la, o possuidor usou de coacção física, ou de coacção moral nos termos do art.º 255º*».

Enfim, a posse da R/apelada foi adquirida sem violência e era exercida de forma pública, em condições de ser conhecida pelos interessados, nos termos do art.º 1259º.

Improcedem também as conclusões constantes do art.º 74 e 75 da alegação da recorrente.

Nesta conformidade, acordam os Juízes-Conselheiros do STJ em negar provimento ao recurso, confirmando a douta sentença nos seus preciso termos.

Custas pela A/apelante, com taxa de justiça que se fixa em 70.000\$00 (setenta mil escudos).

Registe e notifique.

Praia, 27 de Março de 2023

/Manuel Alfredo Monteiro Semedo/ (Juiz-Conselheiro Relator)