

**Tribunal da Relação de Lisboa**

**Processo nº 1019/22.6T8CSC.L1-7**

**Relator:** LUÍS FILIPE BRITES LAMEIRAS

**Sessão:** 13 Janeiro 2026

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE

## CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TRADIÇÃO DA COISA

POSSE

USUCAPIÃO

### Sumário

I – Na impugnação da decisão relativa à matéria de facto, o incumprimento dos ónus, a cargo do recorrente, que o artigo 640º do Código de Processo Civil contempla, não é passível de correcção ou aperfeiçoamento.

II – O acto de tradição da coisa associado a um contrato-promessa de compra e venda não é capaz de, só por si, justificar a posse em nome próprio do tradiatário; porém, se associado esse acto, antecipatório da entrega, a outros factores ou condições concludentes, pode ser hábil a instituir aquele tradiatário nessa posse.

III – Actuando, em relação à coisa, com actos materiais, e em nome próprio, correspondentes ao exercício do direito em causa (a propriedade), e intervindo sobre ela como se fosse coisa sua, o tradiatário fica habilitado com uma posse que lhe viabiliza poder operar o instituto da usucapião.

### Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

#### I – Relatório

(I). Instância(s) (1.º) da acção e (2.º) da reconvenção.

1. C--- Lda propôs uma acção declarativa contra M--- a pedir a condenação desta (1.º) a reconhecer o seu direito de propriedade sobre a fracção (T2) da

Estrada ---, 4.º esq.º, em C---, (2.º) a desocupar e restituir esse imóvel e (3.º) a pagar uma indemnização pelo uso até efectiva entrega « a calcular em execução de sentença ».

Alegou que, sendo a dona da fracção, a ré a ocupa, contra a sua vontade, pelo menos desde 1995, e sabendo que lhe não pertence; usufruindo de enriquecimento sem causa, porque nunca liquidou qualquer quantia; e devendo suportar o custo por esse uso indevido, adequado a uma fracção com a sua tipologia (T2) (21.3.2022).

2. A ré contestou (9.5.2022).

Defendeu (1.º) a improcedência da acção e deduziu (2.º) pedido reconvenicional.

Desdobrou a reconvenção em (2.º.1) pedido principal, de reconhecimento da sua propriedade sobre a fracção, adquirida por usucapião; em (2.º.2) pedido subsidiário, de execução específica do contrato-promessa de compra e venda celebrado em 19.6.1995 e « sendo, assim, agendada a marcação da respectiva escritura »; e em (2.º.3) seguinte pedido subsidiário, de condenação da autora (2.º.3.1) a devolver-lhe em dobro o sinal entregue, de 28.032,44 €, com juros, e (2.º.3.2) a pagar-lhe os valores despendidos com a fracção e melhorias introduzidas ao longo dos anos, « a apurar em sede de liquidação de execução de sentença ».

Foi o seguinte o essencial do seu argumentário.

Os seus pais, ambos já falecidos, celebraram com a autora contrato-promessa de compra e venda da fracção, ajustando a escritura de aquisição em 60 dias após a obtenção da licença de utilização. Esta não foi obtida, por negligência da autora. E o contrato definitivo, por motivos desta, nunca foi celebrado.

Em qualquer caso, com a assinatura da promessa, e entrega das chaves, os seus pais tomaram a posse da fracção, usando-a como sua habitação permanente, convictos de exercerem a sua propriedade, e sem oposição, incluindo da autora. Igualmente a ré sempre viveu na fracção, aí tendo o seu centro de vida. Celebrando em seu nome os contratos de fornecimento, pagando em seu nome o condomínio, participando como proprietários na assembleia; e sendo vistos por todos como os legítimos donos. E executando obras, de conservação e melhoramento, na convicção de que a fracção lhes pertencia. Em suma, exercendo posse em nome próprio, correspondendo ao exercício da propriedade. E, portanto, hábil à aquisição desta, por usucapião. Reflectindo a acção, interposta mais de 27 anos depois de ali residir a ré, um claro abuso de direito da empresa autora.

Por outro lado, e assim não sendo, ao menos, opera execução específica.

A escritura não se outorgou, por falta de vontade da autora em obter a licença

de utilização da fracção; e a ré continua interessada na aquisição. O tribunal deve substituir-se à autora, « procedendo pela marcação da escritura de compra e venda ».

Por fim, assim ainda não sendo, ao menos, deve a autora devolver em dobro os valores já pagos a título de sinal e princípio de pagamento, e os outros gastos e valores que foram sendo despendidos ao longo dos anos (benfeitorias), a calcular « em sede de liquidação de sentença ».

3. A autora apresentou réplica (14.6.2022).

Em síntese, para acentuar que a fracção está inscrita, a seu favor, no registo predial; e que é a autora a suportar o seu IMI. Ao mesmo tempo, que a promessa apenas gera direitos obrigacionais e uma posse precária, insusceptível de habilitar à aquisição por usucapião. Os pais da ré, nem a ré, nunca quiseram regularizar a sua ocupação, mas mantê-la *sine die*; contra a vontade da autora; e sem título.

À improcedência da reconvenção deve associar-se uma litigância de má-fé da ré.

4. Seguiu a acção, com o encadeamento dos actos.

E realizou-se audiência final, com produção de prova pessoal (5.12.2023).

5. Foi proferida a sentença final (18.12.2023).

5.1. (1.º) O tribunal *a quo* ordenou assim os factos que julgou provados.

1. Mostra-se descrita na 2.ª Conservatória do Registo Predial ---, com o n.º 1--- a fracção “-” correspondente ao 4.º andar esquerdo-um fogo com arrecadação no 1.º piso e cave, do prédio urbano sito na Estrada ---, em C---.

2. A fracção mostra-se inscrita na matriz predial urbana da União das Freguesias de C---, sob o artigo 2---, estando inscrita a favor da A. desde 1988, conforme caderneta predial emitida pela ATA junta como doc. 1 com o valor patrimonial determinado no 2018 de € 75.272,91.

3. Pela Ap. 19 de 1984/12/07 mostra-se inscrita a aquisição por compra tendo como sujeitos activos:

Na Proporção de 1/23: (...)

Na Proporção de 6/23: \*\* C---. Sede: Av. --- Localidade: Lisboa

Sujeito Passivo:

\*\* N---

COMO BEM PRÓPRIO PARA S---.

(Reprodução por extractação da inscrição G-1)

4. Pela Ap. 23 de 1988/03/08 foi inscrita no registo predial a constituição da propriedade horizontal abrangendo as fracções A a Z.

5. Pela Ap. 31 de 1988/06/07 mostra-se inscrita a aquisição da fracção referida em 1. a favor da A. na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais, tendo como causa:

Divisão de coisa Comum, abrangendo 6 fracções, tendo como SUJEITO(S)

Passivos:

(...)

6. A A. foi constituída e inscrita no registo comercial em 1--- tendo como objecto o estudo de mercado imobiliário, promoção, construção e venda de imobiliário, tendo como titulares E--- e M---, sendo gerente E---, a qual cessou funções por renuncia em 25 de Junho de 2018.

7. Pela Ap. 90/20180704 foi designado gerente C---.

8. Em 16/11/2020, pela ap. 53 foi inscrita a alteração do contrato de sociedade sendo sócios C--- e ---, Unipessoal, Lda.

9. Em 16/11/2020 foi inscrita a transmissão de quotas de E--- para ---, Unipessoal, Lda.

10. A Ré, M---, é filha de A--- e I---, que foram casados no regime da comunhão geral de bens, os quais vieram a falecer em 12.04.1996 e 26.01.2020, respectivamente, conforme documentos juntos sob os n.ºs 1 e 2 com a contestação.

11. Em 19 de Junho de 1995, o Pai da Ré, veio a celebrar, com a Autora, nesse acto representada por E---, um contrato designado de “Contrato promessa de compra e venda” tendo por objecto a fracção autónoma designada pela letra “M” correspondente ao quarto andar esquerdo, do prédio urbano sito na Estrada --- em C---, freguesia de C--- (anterior Quinta ---), descrito na 2ª CRP de C---, sob o n.º 118, da freguesia de C---, conforme documento junto sob o n.º 4 e se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais tidos por convenientes.

12. Resulta da clausula 3.ª do contrato que o preço acordado foi de 4.500.000 \$00 (€ 22.445,90) sendo 2.000.000\$00 (€ 9.975,96) pagos com a assinatura do CPCV e o remanescente do preço a liquidar no acto da outorga da escritura de compra e venda, cf. clausula 3ª do doc. 4 já junto.

13. Consta da clausula 7.ª do contrato promessa intitulada “POSSE” “o 2.º

outorgante mantém a posse da fracção objecto do contrato”.

14. Nos termos da cláusula quarta desse contrato promessa (doc. 4), a escritura de compra e venda que deveria titular a aquisição a favor do progenitor da R. e de sua mãe enquanto casada na comunhão geral de bens com o seu pai, respeitante à fracção urbana objecto do mesmo, seria celebrada no prazo de 60 dias após a obtenção da licença de utilização do imóvel, cabendo à A. a sua marcação.

15. A licença de utilização não veio até ao momento a ser emitida para a fracção em causa, pese embora já tenha sido requerida e obtida para outras fracções que constituem o prédio dos autos, conforme documentos juntos sob os n.ºs 5 a 16 com a contestação.

16. Até ao momento não foi celebrada a escritura pública.

17. Na data da assinatura do CPCV (doc. 4), em 19 Junho de 1995, o progenitor da Ré, e o seu agregado familiar, onde se incluía a R. e a sua mãe, foram mantidos na posse da identificada fracção urbana, cuja tradição havia ocorrido no ano de 1976/1977.

18. Desde a data em que foram entregues as chaves da fracção os pais da R. e a R., que com eles sempre residiu, passaram a entrar na mesma e dela sair a qualquer hora e momento, aí guardando os seus objectos pessoais, procedendo à sua arrumação e limpeza, efectuando reparações e a recebendo em tal fracção os seus familiares e amigos.

19. Desde pelo menos a data de 19/06/1995 os pais da R sempre agiram como únicos e exclusivos proprietários da fracção, na convicção de serem titulares do direito de propriedade sobre a mesma fracção, à vista das pessoas em geral e da própria A., e sem qualquer oposição, inclusive da sociedade Autora.

20. Os progenitores da Ré, desde pelo menos o ano de 1995, até ao seu óbito, tiveram os contratos de fornecimento à fracção urbana em questão de água, energia eléctrica, gás e comunicações, celebrados em seu nome, com as respectivas empresas, pagando sempre os correspondentes serviços e respectivas taxas, conforme documentos que ora se juntam sob os n.ºs 17 a 22 juntos com a contestação.

21. Desde pelo menos o ano de 1995 até ao seu óbito os pais da Ré tiveram o seu recenseamento de acordo com tal morada, tendo sido atribuído médico de família na área, por conta da residência destes no imóvel em crise nos presentes autos, cf. documentos juntos sob os n.ºs 23, 24 e 25 com a contestação.

22. Desde pelo menos o ano de 1995 até ao seu óbito a morada fiscal foi a correspondente à fracção ora reivindicada, cf. documento n.º 26 junto com a contestação.

23. A posse dos pais da Ré, sempre foi uma posse pacífica, porque adquirida sem violência, pública, à vista de toda a gente, incluindo da A., continua e de boa-fé.

24. Também a Ré M---, sempre viveu na fracção em crise, desde que ocorreu a tradição do imóvel para os seus Pais, até à presente data, entrando na mesma e dela saindo a qualquer hora e momento, aí guardando os seus objectos pessoais, procedendo à sua arrumação e limpeza, efectuando reparações.

25. Agindo a R., após a morte dos seus pais, como sua única e exclusiva proprietária, por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade na convicção de estar a exercer tal direito, à vista das pessoas em geral.

26. Os contratos de fornecimento de água, luz, gás e telecomunicações, foram igualmente sendo celebrados em nome da própria Ré, após a morte dos progenitores com as respectivas empresas de fornecimento.

27. Os Progenitores da Ré e a própria Ré sempre pagaram em seu nome, as despesas relacionadas com o condomínio da referida fracção, como por exemplo as quotizações que foram sendo ao longo dos anos devidas, conforme documentos que juntos sob os n.ºs 27 e 28 com a contestação.

28. A Ré recebe e sempre recebeu toda a sua correspondência, na fracção em causa nos autos.

29. Nas assembleias de condomínio que se têm ao longo dos anos vindo a realizar, sempre foram os progenitores da Ré e a Ré, quem comparecia nas mesmas, na qualidade de proprietários da fracção correspondente à letra “M”, 4.º esq., conforme documentos juntos sob os n.ºs 34 a 43 com a contestação.

30. Perante os demais condóminos do prédio de que faz parte a fracção, e ainda perante a Administração de Condomínio em vigor ao longo dos vários anos, sempre foram os progenitores da Ré e a Ré, após a morte daqueles, vistos como os únicos e legítimos proprietários da fracção em crise.

31. Sendo a estes que eram dirigidas quer as convocatórias para as assembleias de condomínio que se viessem a realizar, quer o envio das respectivas actas, cf. documentos juntos sob os n.ºs 44 a 50 com a contestação.

32. A posse dos pais da R. e após a morte destes, da R sobre a fracção urbana em apreço, exercida de forma ininterrupta desde pelo menos o ano de 1995 até à presente data, sempre foi de boa fé, pois sempre estiveram cientes de possuir coisa sua e de que nunca lesavam direitos de outrem.

33. Ao longo dos anos, familiares e amigos dos progenitores da Ré e da própria Ré chegaram a visitá-los na fracção e desde há pelo menos 5 anos para cá, passou a residir na casa uma amiga da Ré, ---, em conjunto com a

mesma.

34. Ao longo dos anos pelos pais da R. e pela Ré foram executadas obras quer de conservação, quer de melhoramentos, as quais foram sempre a expensas suas ou de seus pais, sempre na convicção de que a fracção em crise lhes pertencia, conforme documento junto sob o n.º 51.

35. A R. estabeleceu o seu domicílio fiscal e a sua residência / casa de morada de família, na fracção em causa conforme documentos juntos sob os n.ºs 52 a 59.

36. Os pais da R. mantiveram-se até virem a falecer, e mantém-se a Ré, ininterruptamente a viver na fracção de forma continuada, á vista de toda a gente, sem oposição de quem quer que seja, como se fossem seus proprietários.

37. A expensas da Ré e dos seus progenitores, a fracção em causa está bom estado de habitabilidade.

38. A R. desde o óbito dos pais é reputada pelos vizinhos e condóminos, visitas e família como legítima, única e exclusiva proprietária da fracção em causa, conforme documentos juntos sob os n.ºs 29, 30, 31 e 32.

39. Sempre agindo, a R., desde o óbito dos pais, como única e exclusiva proprietários da fracção, na convicção de ser titular do direito de propriedade sobre a mesma fracção, à vista das pessoas em geral e da própria A., e sem qualquer oposição, esta até 22 de Novembro de 2021, altura em que realizou o telefonema mencionado no email junto como doc. 3 com a PI.

40. A R. e os pais nunca liquidaram à A. qualquer quantia a título de renda.

41. A A. nunca usou a fracção em causa nos autos.

42. A actual socia da A., quando tomou conhecimento da ocupação da fracção supra identificada, realizou em 22/11/2021 um telefonema à R. e enviou o email junto como doc. nº 3 com a PI.

43. A R., respondeu através do email junto como doc. nº 4, juntando copia do CPCV junto como doc. nº 5 com a PI.

44. A A., respondeu através do email, junto como doc. nº 6 com a PI.

45. O imóvel em causa vale uma renda mensal, de pelo menos, € 500,00.

(2.º) O tribunal *a quo* julgou não provados os seguintes factos.

a) A ocupação do imóvel pela R. é feita contra a vontade da A. desde o ano 1995.

b) A R., bem sabe, que usa, para sua habitação permanente, um imóvel que não lhe pertence.

5.2. É o seguinte o dispositivo final da sentença:

« 1.º- julga[.] improcedente (...) a acção proposta pela [autora] contra a ré (...) [e] absolve[-a] dos pedidos.

2.º- julga[.] procedente (...) o pedido reconvençional principal e (...) reconhece que a ré (...) é proprietária da fracção, (...) “M” correspondente ao 4.º andar esquerdo, do prédio urbano sito na E---, em Carcavelos, por ter sido adquirido por usucapião.

3.º- e ordena[.] o cancelamento do registo de inscrição de propriedade efectuado a favor da autora no registo predial.

4.º- [por fim] absolv[e] a ré do pedido de condenação como litigante de má-fé.  
»

(II). Instância do recurso de apelação.

1. A autora, inconformada, interpôs recurso da decisão (3.2.2024).

Organizou assim as *conclusões* da sua alegação.

a. A Recorrente é proprietária da fracção autónoma objecto da presente acção.

b. Intentou a presente acção de reivindicação da propriedade.

c. A propriedade está registada a seu favor.

d. Esta igualmente averbada na Autoridade Tributária, pagando o IMI pelo menos desde 1988.

e. Estando o imóvel registado na CRP, a favor da Recorrente, tem a mesma a presunção legal de que é o titular do direito de propriedade, nos termos do artº 7º do Código de Registo Predial.

f. Pelo que, se aplica o artigo 350º do CC que consagra o seguinte : *1- Quem tem a seu favor a presunção legal escusa de provar o facto a que a ela conduz; 2- As presunções legais podem, todavia, ser ilididas mediante prova em contrario, excepto nos casos em que a lei proíbe.*

g. A Recorrida reconviu pedindo o reconhecimento da sua propriedade por usucapião.

h. A Recorrida tentou na sua contestação ilidir a presunção legal do direito de propriedade da A.

i. Mas não conseguiu, e não conseguiu porque veio alegar que os seus Pais celebraram com a A. um contrato promessa de compra e venda em Junho de 1995.

j. Ora, para isso acontecer, tinham os Pais da R, que reconhecer que a legítima proprietária da fracção era a Recorrente.



Mas mais.

k. A ser verdade o que a Recorrida alega, com a celebração do CPCV, nasce na esfera jurídica dos Pais da Recorrida um mero direito obrigacional e nunca um direito real.

l. Certo é que, na data da celebração do CPCV, os Pais da Recorrida já viviam no local sem qualquer título bastante para tal.

m. Os quais vieram do Ultramar em época « pós 25 de Abril » e ocuparam a fracção em crise nos presentes autos de forna que não ficou apurada

n. Pelo que, os mesmos ocupavam a fracção em causa, apenas e unicamente como meros detentores.

o. Já que a propriedade era de forma incontestável da Recorrente.

p. A Recorrente para pôr fim à ocupação ilegal acordou com os Pais da Recorrida a celebração de um CPCV (*junto à contestação*) no qual os Pais da Recorrida liquidaram a título de sinal o montante de dois milhões de escudos e o restante de dois milhões e quinhentos mil escudos, seriam liquidados na data do contrato prometido.

q. Dúvidas não havia, quem era o proprietário.

r. Assim como também não havia dúvidas de que os Pais da Recorrida eram meros possuídos ou possuidores precários.

s. Ora a posse precária, apenas poderá dar ao seu possuidor o direito a usucapir a partir do momento que faz operar a inversão do título da posse, cfr. deriva do artº 1265º do CC.

t. O que nunca aconteceu!

u. Os Pais da Recorrida nunca fizeram operar a inversão do título da posse, perante a Recorrente.

v. Nem tão pouco, recorreram à devolução do sinal em dobro, ou mesmo à execução específica do contrato.

w. Mesmo sabendo que iam deixar a sua filha desprotegida de qualquer direito para adquirir a propriedade, depois do seu decesso e desse facto não restam dúvidas e foi o que acabou por acontecer.

x. Porque sempre se conformaram com a sua situação de serem meros detentores ou detentores precários.

y. Alega a Recorrida que todos os vizinhos e amigos consideram os seus Pais como proprietários.

z. A ser verdade a alegação da Recorrida, a mesma só poderá ter ocorrido por reserva mental dos Pais da mesma.

aa. Dispõe o artigo 244º, nº 1 do CC « *Há reserva mental, sempre que é*

*emitida uma declaração contrária à vontade real com o intuito de enganar o declaratório ».*

Por outro lado.

bb. Conforme a Recorrida alega, foram os seus Pais, que celebraram o CPCV e que fizeram crer aos vizinhos e amigos « com reserva mental » que eram proprietários.

cc. No entanto os seus pais faleceram em 1996 e 2020, cfr. alegado pela Recorrida.

dd. Os seus pais a serem possuídos, as suas posses caducaram por morte.

ee. E nessa medida, não se transmitiram à Recorrida.

ff. Tal conclusão deriva do douto acórdão do TRL (Proc. 5392/2006-1) cujo resumo se transcreve.

*« Da conjugação do disposto nos art.º 1251º e 1253º do CC, resulta que o nosso Código Civil recebeu uma noção de posse que não se contenta apenas com a relação material entre o sujeito e a coisa – o corpus – exigindo, sim para que se dê a figura da posse, a presença da intenção – o animus – com que se estabeleceu essa relação corporal, não considerando verdadeiros possuidores, antes meros detentores, aqueles a cuja posse falte o animus.*

*II – Aquele que houver sucedido na posse de outrem por título diverso da sucessão por morte pode juntar à sua posse ao antecessor (artº 1256º, nº 1 do CC), pelo que a sucessão na posse terá de ser antes de mais um acto entre vivos.*

*III – O legislador quis prever todo e qualquer acto translativo da posse. Mas é necessário que haja um verdadeiro acto translativo da posse que haja uma relação jurídica entre os possuidores »*

gg. O tribunal a quo conclui « *dos factos provados resulta demonstrada a pratica continuada desde pelo o ano de 1995, à vista de toda a gente de actos materiais (posse publica). Actos que vêm ocorrendo sem oposição de quem quer que fosse, nomeadamente a A. que apenas manifestou oposição em Novembro de 2021 mas que em relação à posse dos Pais da R. nenhuma oposição expressa alguma vez manifestou ».*

hh. Olvidando o tribunal que os Pais da R. já faleceram, não são parte nos presentes autos e nunca inverteram o título da posse, ou seja, não transmitiram nenhum direito real à R.

ii. Mesmo assim, não corresponde à verdade que a Recorrente nunca manifestou nenhuma oposição à posse dos Pais da R.

jj. Porquanto deriva do depoimento L--- (TOC da Recorrente) situação

contrária.

kk. Em conclusão, a Recorrente nunca tolerou as ocupações e sempre se opôs às mesmas.

ll. Tolerante foi a R. que mesmo sabendo que os seus Pais nada lhe tinham deixado de herança, nunca recorreu aos meios legais para se fazer valer dos seus direitos tais como a execução específica, sinal em dobro ou até mesmo a usucapião.

mm. O mesmo aconteceu aos seus Pais que sempre se conformaram com a situação de meros detentores já que nunca inverteram o título da posse perante a sua legítima proprietária.

Pelo que.

nn. Apenas é possível concluir que a R., nunca poderia adquirir a propriedade da fracção em crise nos presentes autos por usucapião por não se encontrarem reunidos os requisitos da mesma, conforma supra explanado.

*Em síntese; a sentença deve ser revogada, « com o conseqüente não reconhecimento da aquisição da recorrida por usucapião devendo a mesma ser condenada a restituir a propriedade à Recorrente livre de pessoas e bens ».*

2. A ré respondeu tabelarmente; e pediu a manutenção da sentença (13.12.2024).

### 3. O objecto do recurso.

#### 3.1. Impugnação da decisão relativa à matéria de facto.

3.1.1. A delimitação do objecto do recurso, em matéria de facto, subordina-se às exigências – aos ónus – que o artigo 640º do Código de Processo Civil, nas três alíneas do seu nº 1 e na alínea a) do seu nº 2, contempla.

Ao tribunal *ad quem* deve o recorrente *sinalizar concretamente* (especificar) cada um dos pontos de facto que entende incorrectamente julgados, a decisão que na sua óptica é a acertada para cada uma das questões de facto sinalizadas e as ferramentas da prova que impõem esta outra decisão (a acertada).

E deve fazê-lo obrigatoriamente, sob pena de rejeição.

Aqui, com o significado de a sua preterição – como cariz de todo o ónus – trazer a imediata – *sem possibilidade de aperfeiçoamento* – rejeição, na parte afectada.

O Acórdão Uniformizador do Supremo nº 12/2023, de 17 de Outubro de 2023 (DR, 1.ª série, de 14.11.2023), ajustou a interpretação do ónus, significando que a indicação da decisão alternativa – alínea c), do artigo 640º, nº 1 – é hábil, desde que conste, de forma inequívoca, do corpo da alegação (e omitida nas conclusões).

Em qualquer dos casos, visando-se a impugnação de facto e em desvio dos ónus que se impõem ao apelante, a consequência será sempre a indicada – a de que se não conhece, então, desse segmento do recurso.

3.1.2. No caso concreto, e não obstante a empresa apelante, ora no corpo da alegação (42., 43. ou 45. a 48.), ora nas conclusões (ii. e jj.), indicie querer, impugnar a convicção fáctica (e probatória) assumida pelo tribunal *a quo*, o certo é que omite a particularização, a sinalização, por referência à segmentação contida na sentença, dos concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados, deixando referência meramente genérica às circunstâncias visadas (« nunca tolerou as ocupações »; « não corresponde à verdade » [...]), como ali se não detecta – na alegação; na conclusão – a proposta da decisão alternativa que se queira para o (aliás omitido) fragmento fáctico concreto apontado.

Desta lacuna já o relator dera conta, ouvindo as partes (despacho de 10.10.2025).

E *precisamente*, assumindo *tacitamente* o erro, a apelante empreendeu por juntar alegações aperfeiçoadas (30.10.2025).

Porém, ineficientemente; pois que, como é próprio da omissão *inicial*, o efeito é da rejeição, e sem possibilidade de correcção (distintamente do que acontece, p. ex., a respeito do artigo 639º, nº 3, do código).

O ónus deve ser cumprido no prazo de recorrer, de alegar e de concluir; prazo já alargado para a hipótese de se visar a reapreciação da prova gravada (artigo 638, nº 7).

Não se concebendo o seu *alargamento* em função de alguma putativa correcção ou aperfeiçoamento.

3.1.3. A consequência para a apelação interposta é a seguinte.

(1.º). De um lado, a rejeição do recurso em matéria de facto, julgando consolidada a configuração fáctica desenhada pela sentença, a partir da convicção formada pelo juiz *a quo* com base na análise e avaliação dos instrumentos probatórios de livre apreciação.

(2.º). Do outro, a rejeição do instrumento de alegações aperfeiçoadas, entretanto apresentadas pela empresa apelante (30.10.2025).

### 3.2. O recurso sobre matéria de direito.

3.2.1. O objecto hábil do recurso interposto cinge-se, pois, ao tema jurídico. E, para este, a circunscrição do seu objecto, do assunto posto à decisão, mostra-se a partir da modelação das conclusões; sendo estas que permitem identificar cada uma das questões que hão-de constituir o objecto da atenção (artigo 635º, nº 4, do Código de Processo Civil).

3.2.2. Para a hipótese concreta, o que as conclusões da apelante circunscrevem é a questão de saber se a situação de facto delineada é alheia a poder suportar a posse da apelada (e dos seus antecessores), sobre a fracção habitacional do edifício da E---, em C---, apta à usucapião, portanto, com a virtualidade de gerar a sua aquisição originária para a esfera do(s) possuidor(es).

## II – Fundamentos

### 1. A posição jurídica da empresa apelante.

A empresa apelante desencadeia uma acção de reivindicação (artigo 1311º do Código Civil); e, outra vez no recurso, pede a condenação da apelada à restituição da propriedade « livre de pessoas e bens ».

No dia 19 de Junho de 1995, a empresa apelante e o pai da apelada firmaram um contrato-promessa de compra e venda que teve por objecto a casa, agora em litígio, da E---, em C--- (facto 11.).

Para além do resto, convencionaram na cláusula 7.ª do contrato que o outorgante singular « mantém a posse da fracção objecto do contrato » (facto 13.).

O contrato definitivo foi projectado para ser celebrado no prazo de 60 dias, após obtenção de licença de utilização, « cabendo a sua marcação » à empresa apelante (cláusula 4.ª; facto 14.).

A licença não foi obtida (facto 15.); mas *sobretudo* não consta o cumprimento do vínculo de marcação; e nem o negócio final alguma vez veio a ser realizado (facto 16.).

A situação de facto revela que, à data da promessa, o apelada e o seu agregado (o pai; a mãe) « foram mantidos na posse (...), cuja tradição havia

ocorrido no ano de 1976 / 1977 » (facto 17.).

A tradição da coisa que é objecto da promessa sustenta-se numa convenção de entrega associada ao contrato-promessa (Ana Prata, “O contrato-promessa e o seu regime civil”, página 830); e materializa-se no reconhecimento de que o outorgante adquirente fica habilitado à sua efectiva utilização, constituindo-se pela antecipada concretização da investidura material que é própria do contrato definitivo (artigos 879º, alínea b), ou 882º, do Código Civil).

Na hipótese, não foi celebrada a escritura da venda (cit. facto 16.).

Não se prova porquê.

Ou seja; pese o cumprimento do vínculo, da sua marcação, onerasse a apelante (cit. cláusula 4.ª), e, portanto, a esta coubesse o ónus da sua prova (artigos 762º ou 342º, nº 2, do Código Civil.), desaproveitando-lhe a dúvida (artigo 414º do Código de Processo Civil), *o certo é que* assim não aconteceu. E a consequência jurídica é a da sua persistência (!).

Quer dizer; o contrato-promessa sempre persistiria, e a produzir os seus efeitos.

A posição jurídica da empresa apelante, *ainda que reconhecido o seu putativo domínio de proprietária da coisa*, nunca a habilitaria a obter a respectiva entrega; por haver associada a cláusula da *traditio*, convencionada em promessa ainda não extinta.

## 2. A situação jurídica da apelada (a ré na acção).

2.1. A promitente-vendedora nunca promoveu a extinção do contrato-promessa.

E a manutenção deste, *como mínimo verificável*, sempre permitiria à apelada a persistência do bem, sob seu uso e utilização; precisamente a coberto da promessa (e da conexas *traditio*) que à apelante se imporia (sempre) ter de (continuar a) honrar.

2.2. A essência da controvérsia é, porém, outra; mais profunda, porventura. Exactamente, a de saber se operou uma aquisição originária de propriedade.

Prova-se que a « tradição » da casa da E---, em C---, « havia ocorrido no ano de 1976 / 1977 »; que o contrato-promessa foi celebrado em 19.6.1995; e que a apelada, e o seu agregado, « foram mantidos na posse da identificada fracção urbana ».

O acto de *traditio*, associado à promessa, como *investidura antecipada* ou acto de *afecção (material) imediata* do bem, constitui o seu beneficiário, para além do próprio *estado de facto* que se verifica, com um estatuto jurídico de onde sobressai a expectativa qualificada (reforçada) de real (irreversível [...]) aquisição da coisa.

Desde logo, investe *automaticamente* esse promitente-comprador com um direito real de garantia, o direito de retenção, que lhe permite *não abrir mão* do bem, em caso de incumprimento (fatal) da outra parte, pelo crédito que lhe seja devido (artigo 755º, nº 1, alínea f), do Código Civil); e um direito (real) de espessura significativa (mais impressiva até ao Decreto-Lei nº 48/2024, de 25 de Julho; artigo 759º do Cód. Civil).

Por outro lado, ainda para a hipótese de incumprimento, com substancial reforço do crédito constituído, a partir da mutação prestacional inerente (artigo 410º, nº 2, no trecho final, do Cód. Civil).

Estes sintomas indiciam, então, que a situação jurídica do tradiatário não deve, a nosso ver, ser *simplisticamente* (acriticamente) assimilada, e em *qualquer caso*, à de um mero detentor ou possuidor precário (artigo 1253º do Código Civil).

A situação-regra é a de que da mera tradição, *sem mais*, se não possa deduzir a posse. Apenas por essa *traditio*, o beneficiário, *por princípio*, tão-só obtém o *corpus possidendi*, mas não já (*ao menos*, no momento genético) o respectivo *animus*.

Acontece é que, exactamente por causa dos (legítimos) interesses envolvidos, da função substantiva ou materialidade subjacente que, económica ou sociologicamente explicam a sua existência, essa *traditio* pode surgir associada a (outros) factores e condicionantes, dos quais os sintomas referidos já permitiam suspeitar, e que se adequam a transformar o que, de princípio, podia aparentar ser apenas uma *posse precária*, e de a vir revelar, *no real e verdadeiramente*, como *posse efectiva*.

São, então, casos onde o tradiatário deve ser havido como possuidor em nome próprio; e com verdadeira posse.

Hipóteses onde a entrega da coisa é facto necessário e indispensável, ainda que não suficiente; mas nas quais, uma vez associada a prática em relação à coisa dos actos materiais, em nome próprio, correspondentes ao exercício do direito em causa (artigos 1251º e 1252º, nº 2, do Cód. Civ.), opera a transmutação.

« Tal ocorrerá 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 propriedade em seu próprio nome, ou seja, intervindo sobre a coisa como se fosse sua” » (Fernando de Gravato Moraes, “Contrato-promessa em geral; contratos-promessa em especial”, página 245).

Exemplo de hipótese desse tipo se configura quando, além de outros, se conjugue a prática de actos materiais e o pagamento significativo do preço, associados a uma inusitada extensão temporal da situação; ou quando seja perceptível (e inequívoca) a intenção de não vir a realizar o contrato definitivo (*na base de algum inconfessável motivo*), e deixando a persistir esse *status quo* por tempo indefinido (...).

Em qualquer dos casos; essa posse traz consigo consequências de grande relevo; e porventura a mais impressiva, a aplicação do instituto da usucapião (Fernando de Gravato Moraes, obra citada, páginas 248 e 250 a 251).

2.3. No caso da hipótese, evoca-se uma « tradição [que] havia ocorrido no ano de 1976 / 1977 » (cit. facto 17.).

A empresa apelante beneficia da presunção do registo predial, pelo menos, desde 7.6.1988 (factos 1. e 5.) (artigo 7º do Código do Registo Predial).

Em caso de dúvida, presume-se a posse naquele que exerce o poder de facto sobre o bem (artigo 1252º, nº 2, cit., do Código Civil).

Prova-se que, « desde a data em que foram entregues as chaves da fracção », a apelada e os pais, com quem sempre residiu, exerceram sobre a coisa um universo de actos materiais, que é impressivo e significativo (facto 18.).

Com o contrato-promessa, em 19.6.1995, os outorgantes *consignaram* que o promitente-comprador mantém a « posse » sobre a coisa; estando a cláusula em causa precisamente (cit. cláusula 7.ª) epigrafada de « Posse » (cit. facto 13.) – uma redacção que, sem ser decisiva (artigo 5º, nº 3, do Código de Processo Civil), é susceptível de poder comportar (alguma) suspeita que se não pode (não deve) menosprezar.

A (sua) conexão com o tempo transcorrido, *de quase 20 anos*, desde o início da afectação da coisa às necessidades do agregado da apelada, faz pressentir que *muito provavelmente* (artigos 349º e 351º do Código Civil) a promessa visou dar *cobertura de forma* a uma *situação de facto*; ainda que sem *um impacto decisivo* no carisma jurídico da situação (de facto), que ao longo daquele (*de todo aquele*) tempo, se foi amadurecendo e se foi consolidando (!).

O contrato-promessa foi assinado no dia 19 de Junho de 1995.

Não foi accionado – executado ou resolvido – por qualquer das partes.



Prova-se que, ao menos desde essa data, o agregado da apelada sempre agiu como único e exclusivo proprietário da casa, na convicção de serem eles (a apelada e os pais, com quem *sempre* viveu) os titulares da propriedade (factos 19., 25. e 39.).

Na óptica da apelante, com inscrição no registo desde 1988, não se revela acção ou interesse *no confronto* com o agregado da apelada – que ademais nunca custeou quantia pela utilização (facto 40.) –. Apenas inacção; e depois o contrato-promessa, em 1995.

*Porém*; e mesmo após o contrato, *ao longo de mais de 26 anos*, voltando a persistir nesse desinteresse, algo perturbador para a sua óptica; e, só em 22.11.2021, vindo a encetar algum perceptível contacto (facto 42., início); ainda que com a formulação de pretensões algo inviáveis (factos 42., final, e 44.), *na iminência* (ainda) da sua posição de promitente-vendedora a quem cabia agendar o acto (final) do contrato prometido (...).

Impressiona, de facto, o tempo superior a *um quarto de século*, aguardando o (s) promitente(s)-comprador(es) pelo agendamento da escritura, com uma *traditio* (a que se chamou de «*posse*») – esta, a aproximar do meio século –; e onde os vários contratos de fornecimento dos serviços foram centrados no agregado da apelada (factos 20. e 26.); todo o seu eixo de vida foi ali operado, nas diversas vertentes habituais (factos 21., 22., 24., 28., 33. e 35.); com intervenções de obras, como se coisa sua fosse (facto 34. e 37.); e à vista de todos, sem perceptível constrangimento por outro alguém (facto 23., 32., 36. e 38.).

Ou, *ainda*; com a participação no estatuto de condóminos; no custear dos gastos das partes comuns do edifício; ou nas convocatórias e intervenções nas respectivas assembleias (factos 27. e 29. a 31.). Neste particular, sem percepção *aqui também* de uma ou outra tomada de posição da empresa apelante, que pudesse fazer crer ou suspeitar da sua propriedade; e, portanto, de um assumido estatuto na propriedade horizontal.

E foi uma inércia fatal.

Que permitiu construir e consolidar a situação jurídica (dos pais e) da apelada (!).

A empresa apelante, com a opção tomada, no (alargado) curso do tempo em que se verificou, deu azo a que se cimentasse uma situação de facto, agora irreversível.

A expectativa da apelada, que é sólida, na óptica de uma posse em nome próprio, a poder ser contrariada, chocaria sempre com a válvula de escape do *abuso de direito* (artigo 334º do Código Civil), que vem *aliás* evocada na contestação, e que, de todo o modo, sempre seria de conhecimento oficioso. Mesmo a problemática da inversão do título (artigo 1265º do Código Civil), que a empresa apelante traz agora ao recurso, não é consequente; tal é o carisma dos actos do agregado da apelada, seja na consistência, seja na durabilidade, como inequívocos de uma materialidade *já* sustentada pela habilitação do direito de propriedade.

Não podendo deixar de se contextualizar o texto da promessa (a antes cit. cláusula 7.ª) como visando dar a continuidade a uma «posse» (própria) *já* anterior.

Curioso, aliás, notar que a própria empresa apelante não descarta este efeito. Refere (p. ex.; na conclusão II.) ter a apelada negligenciado meios legais, ao seu dispor, como «execução específica», «sinal em dobro» ou «até mesmo a usucapião».

Ora, na verdade, não operou a apelada qualquer dos dois primeiros, próprios do regime da promessa (*actuação* vs *extinção*).

Mas opera agora o terceiro – e, do nosso ponto de vista, com sucesso (!).

E nem o argumento da caducidade (?) da posse, por morte, merece acolhimento.

A factualidade é inequívoca quanto à prática dos actos pela (própria) apelante.

À margem dessa evidência, a posse é – ela própria – um direito real.

E passível da sucessão, por morte – diz (até) a lei, « independentemente da apreensão material da coisa » (artigo 1255º do Código Civil).

Em suma.

A posse que se constata, no caso concreto, é hábil a operar a usucapião.

Esta; uma modalidade de aquisição originária da propriedade (artigos 1316º e 1287º do Cód. Civ.); que carece de ser invocada (artigos 1292º e 303º do Cód. Civ.); e que produz os seus efeitos à data do início da posse (em nome próprio) que a faz germinar (artigos 1296º, 1317º, alínea c), e 1288º do Cód. Civil).

3. As conclusões do recurso não merecem, portanto, acolhimento.

A sentença do tribunal *a quo* julgou com acerto; e tem de ser confirmada

### III – Decisão

Em face do exposto, acordam os juízes deste tribunal da Relação, na parte que foi impugnada, em julgar o recurso improcedente e, nessa parte, em confirmar

a sentença recorrida.

As custas devidas pela apelação são encargo da empresa apelante.

Lisboa, 13 de Janeiro de 2026

*Luís Filipe Brites Lameiras*

*Alexandra de Castro Rocha*

*João Bernardo Peral Novais*