

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA | CÍVEL

Acórdão

Processo

933/21.0T8LLE.E1

Data do documento

27 de janeiro de 2022

Relator

Conceição Ferreira

DESCRIPTORIOS

Impugnação judicial > Registo predial > Posse

SUMÁRIO

Resulta ser hoje pacífico que para se operar o registo da mera posse é pressuposto que o título que lhe serve de base tenha de ser obtido no âmbito do processo de justificação, não podendo um mero documento particular servir de título idóneo para o efeito.

TEXTO INTEGRAL**Apelação n.º 933/21.0T8LLE.E1 (2ª Secção Cível)****ACORDAM OS JUÍZES DA SECÇÃO CÍVEL DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA**

No Tribunal Judicial de Faro (Juízo Local Cível de Loulé – Juiz 2) ... e ... vieram apresentar impugnação judicial da decisão contida no despacho da Exm.ª Sr.ª Presidente do Conselho Diretivo do Instituto dos Registos e do Notariado, I.P. que, em sede de recurso hierárquico, manteve o despacho proferido pelo Sr. Conservador da Conservatória do Registo Predial de Loulé que lhes recusou o pedido de registo da mera posse, a seu favor relativamente à fração autónoma descrita na CRP de Tavira sob o n.º (...).

A impugnação judicial foi julgada improcedente e como tal foi mantida a decisão impugnada.

+

Inconformados, de novo, com tal decisão, vieram interpor o presente recurso, tendo apresentado as respetivas alegações e terminando por formular as seguintes **conclusões** que se transcrevem:

“1. Por sentença datada de 03-05-2021 o tribunal a quo julgou improcedente a impugnação judicial e manteve a decisão proferida pelo Conselho Consultivo do Instituto dos Registos e do Notariado que indeferiu o recurso hierárquico e manteve o despacho de recusa proferido pelo Sr. Conservador da Conservatória do Registo Predial de Loulé.

2. Os ora Recorrentes não se conformam com a decisão que julgou improcedente a impugnação judicial e manteve o despacho de recusa.
3. Andou mal o tribunal a quo ao considerar que o documento apresentado para comprovar o facto sujeito a registo não tem validade formal.
4. Senão vejamos, a ora Recorrente é dona e legítima possuidora com exclusão de outrem, de prédio urbano em regime de propriedade horizontal designado pela fração D sito na Avenida (...), n.º 8, Edifício 1, 1º andar, direito, 8800-642 Tavira, da freguesia União das Freguesias de Tavira (Santa Maria e Santiago), concelho de Tavira, inscrito na matriz predial urbana sob o n.º (...), descrito na Conservatória do Registo Predial de Tavira sob o nº (...), com o valor patrimonial determinado no ano de 2019 de € 141.600,27.
5. Não possui qualquer título que legitime o invocado direito de propriedade sobre o dito imóvel, direito que, por isso veio justificar pelo documento de reconhecimento da posse.
6. O prédio em apreço veio à posse prévia de sua mãe (...), contribuinte n.º (...), natural da freguesia de (...), concelho de Pinhel, tendo como sua última residência o Condomínio (...), Avenida (...)n.º 1, 1º-dto., em Tavira, no estado de divorciada conforme contrato promessa de compra e venda celebrado em 28-10-2008 com a (...) – Sociedade Imobiliária, S.A., tendo pago € 21.500,00 e transmitiu-se à ora Recorrente em virtude do óbito desta ocorrido em 13 de Março de 2018, tendo desde essa data os Recorrentes vivido, cuidado e tratado do imóvel como se seu fosse, fazendo todos os atos próprios de legítimos possuidores e proprietários, de forma pública e sem oposição de terceiros.
7. Por outro lado, o documento de reconhecimento de posse estaria sempre sujeito a registo, pois determina a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou modificação do direito de propriedade.
8. Ao que acresce que in casu não se verifica nenhum dos fundamentos indicados para recusa de registo consagrados no artigo 68.º e 69.º do Código de Registo.
9. O que salvo o devido respeito viola o artigo 2.º, n.º 1, alínea e) do Código de Registo Predial que dispõe que a mera posse está sujeita a registo.
10. A registabilidade do documento de reconhecimento de mera posse tem como pressuposto o princípio da legalidade (artigo 68.º CRPredial), o princípio da presunção da verdade material (artigo 7.º do CRPredial) e o princípio do trato sucessivo (artigo 34.º/2 CRPredial).
11. Não se tratando o ato em apreço de um ato não registável.
12. O registo do documento de reconhecimento de mera posse afigura-se de extrema importância, pois através deste, os ora Recorrentes asseguram o exercício dessa mesma posse relativamente a terceiros.
13. A decisão recorrida viola assim o disposto dos artigos artigo 2.º, n.º 1, alínea e) e artigo 69.º todos do Código de Registo Predial.
14. Termos em que, e face ao supra exposto, deverá a decisão recorrida ser revogada e, em consequência, deverá ser proferida outra que ordene que a Ré aceite o pedido de registo da mera posse.”

+

Cumpra **apreciar e decidir** O objeto do recurso é delimitado pelas suas conclusões, não podendo o tribunal superior conhecer de questões que aí não constem, sem prejuízo daquelas cujo conhecimento é oficioso.

Tendo por alicerce as conclusões, a questão que importa apreciar consiste em saber se o documento particular, assinado pelos próprios requerentes e por duas testemunhas, é título legalmente válido para efeito de pedido de registo relativo à mera posse sobre o bem imóvel, e nessa medida se o Conservador não podia ter recusado o registo.

Na decisão recorrida teve-se em conta o seguinte factualismo:

- 1)** Os Recorrentes apresentaram, junto da Conservatória do Registo Predial de Loulé, pedido de registo da mera posse, a seu favor, da fração autónoma designada pela letra “D” do prédio constituído em propriedade horizontal sito na Avenida (...), n.º 8, Edifício 1, 1.º andar, direito, Tavira, inscrito na matriz sob o artigo (...) e descrito na Conservatória do Registo Predial de Tavira sob o número (...).
- 2)** Para instruir o pedido de registo referido em 1), os Recorrentes apresentaram como título um documento particular denominado “Documento de Reconhecimento de Posse”, assinado pelos próprios e por duas testemunhas, com as assinaturas reconhecidas notarialmente.
- 3)** O Sr. Conservador recusou o registo por considerar que o documento particular apresentado não constitui título legalmente válido para tal efeito.
- 4)** A Sr.ª Presidente do Conselho Diretivo do Instituto dos Registos e do Notariado, I.P., em sede de recurso hierárquico, manteve a decisão proferida pelo Sr. Conservador.

Conhecendo da questão

Parece não haver dúvidas por resultar expressamente do disposto no artigo 2.º, n.º 1, alínea e), do CRP que a mera posse está sujeita a registo.

Como bem se refere na decisão recorrida a questão que se coloca à apreciação não tem a ver com o “facto” sujeito a registo, mas sim com a validade formal do documento apresentado para comprovar esse facto.

O artigo 1295.º do Código Civil que versa sobre o “registo da mera posse” inserto na secção referente à Usucapião de imóveis estipula no seu n.º 2 que “a mera posse só é registada em via de decisão final proferida em processo de justificação, nos termos da lei registral, na qual se reconheça que o possuidor tem possuído pacífica e publicamente por tempo não inferior a cinco anos”.

O processo de justificação a que a norma alude é o que se encontra previsto no artigo 116.º e seguintes do CRP, conforme resulta expressamente do artigo 118.º, n.º 2, deste mesmo Código, pelo que será a decisão final proferida no processo de justificação (cfr. artigo 117.º-H, n.º 6, do CRP) o título idóneo ao registo.

“A posse de um modo geral, não está sujeita a registo, mas a mera posse, ou seja, a posse exercida pacífica e publicamente, por tempo não inferior a 5 anos é registável, se o possuidor, em processo de justificação judicial, obtiver sentença a seu favor a qual servirá de documento bastante para o registo – artigo 1295.º, n.º 2, do CC e artigo 2.º, n.º 1, alínea e), do CRP” – (cfr. Abílio Neto in Código Civil Anotado, 20.ª Edição, 1188).

Com efeito o registo da mera posse pressupõe sempre que “perante o conservador do registo predial (nos termos do artigo 118.º, n.º 2, do CRP) o possuidor comprove (pelos meios habitualmente usados nos processos de justificação – artigo 117.º-C do CRP) ter posse pública, pacífica e com duração igual ou

superior a cinco anos (cfr. José Alberto González in Código Civil Anotado, Vol. IV, 2011, 102-103).

Resulta ser hoje pacífico que para se operar o registo da mera posse é pressuposto que o título que lhe serve de base tenha de ser obtido no âmbito do processo de justificação, não podendo um mero documento particular servir de título idóneo para o efeito, entendimento este que vem sendo seguido pela jurisprudência do STJ, designadamente no acórdão de 09/10/2003 (processo 03B1415, disponível em www.dgsi.pt) onde pode ler-se “o registo da mera posse, previsto na alínea e) do n.º 1 do artigo 2.º do CRPredial, faz-se mediante sentença transitada, proferida em ação de justificação judicial, na qual se reconheça que o possuidor tem possuído, pacífica e publicamente, por tempo não inferior a cinco anos (artigos 1295.º/2 do CC e 118.º do CRPredial). Se os recorrentes não intentaram tal acção, sibi imputet ...”.

No mesmo sentido, de que um documento particular não é idóneo para titular o registo da mera posse, vai o acórdão do mesmo tribunal datado de 20/03/2014, proferido no processo 326/2000.E1.S1 (disponível em www.dgsi.pt) no qual se refere que a mera posse “como se lê no n.º 2 do artigo 1295.º CC, só será registada em vista de decisão final proferida em processo de justificação, nos termos da lei registral, na qual se reconheça que o possuidor tem possuído pacífica e publicamente por tempo não inferior a cinco anos”.

Sendo a lei registral expressa no sentido de que só podem ser registados factos constantes de documentos que legalmente os comprovem (vide artigo 43.º, n.º 1, do CRP), não podia o Conservador ter outra atitude do que aquela que teve perante o documento particular que lhe foi apresentado como sustentação para o registo da mera posse. Embora no documento se aluda à situação de mera posse, legalmente, o mesmo, não é idóneo a comprovar o facto a registar, donde não se pode concluir, como pretendem os recorrentes, que a mera posse está titulada no aludido documento e como tal não podia o Conservador ter recusado o registo.

Temos de reconhecer que foi acertada a posição do Conservador em recusar o pedido de registo tendo como suporte um mero documento particular quando o meio idóneo para que os ora recorrentes pudessem atingir o desiderato pretendido era instauração prévia de processo de justificação registral, o que significa que é manifesto que o facto a registar não está titulado no documento apresentado, donde é um dos casos em que a recusa do registo se impõe (cfr. artigo 69.º, n.º 1, alínea b) e n.º 2, do CRP).

Nestes termos irrelevantes as conclusões dos apelantes, não se mostrando violadas as normas legais cuja violação foi invocada, sendo de julgar improcedente a apelação e de confirmar a decisão recorrida.

DECISÃO

Pelo exposto, julga-se improcedente a apelação e, em consequência, confirma-se a decisão impugnada.

Custas pelos recorrentes.

Évora, 27-01-2022

Maria da Conceição Ferreira

Rui Manuel Duarte Amorim Machado e Moura

Maria Eduarda de Mira Branquinho Canas Mendes

Fonte: <http://www.dgsi.pt>