

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA | CÍVEL

Acórdão

Processo

414/2000.E1

Data do documento

26 de março de 2009

Relator

Fernando Bento

DESCRITORES

Alteração do pedido > Benfeitorias > Acesso industrial imobiliária

SUMÁRIO

I – O pedido pode:

- ser alterado ou ampliado na réplica;
- em qualquer altura pode ser reduzido;
- até ao encerramento da discussão em 1ª instância pode ser ainda ampliado, se a ampliação for o desenvolvimento ou a consequência do pedido primitivo.

II – Não tendo uma irregularidade formal, cometida no decorrer da audiência preliminar, sido arguida até ao termo do acto ou com o limite temporal de 10 dias, previsto no artigo 153º, nº 1, do CPC, a mesma terá que ser havida como tacitamente sanada.

III – Existe benfeitoria quando o melhoramento é levado a cabo por quem está ligado à coisa por força de uma relação ou vínculo jurídico.

Deparamos com uma acessão quando o melhoramento é levado a cabo por um estranho em relação à coisa.

IV - Na acessão industrial imobiliária de boa-fé, o dono do terreno consente na "invasão" da sua propriedade por obra de propriedade alheia, conformando-se com a subsequente dualidade de propriedades - a do solo e a da obra - enquanto o conflito não for resolvido, através das regras da acessão industrial imobiliária.

V – Nas benfeitorias a obra integra-se na propriedade do imóvel onde é levada a cabo, sem qualquer abdicação de soberania do proprietário deste.

TEXTO INTEGRAL

*

PROCESSO Nº 414/2000.E1**ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA**

*

RELATÓRIO

No Tribunal de ... correu termos e foi decidida no despacho saneador uma acção de processo ordinário movida por **"A"** - entretanto falecido e por cujo óbito foi habilitado como seu sucessor, seu filho, **"B"** - contra **"C"**, designação esta posteriormente alterada para **"D"**, pedindo a declaração de aquisição a seu favor do direito de propriedade sobre o prédio urbano denominado **"E"** sito na ... bem como dos prédios rústicos com ele confinantes com fundamento em acessão industrial imobiliária e ainda a condenação da Ré a receber as quantias de Esc. 17.599.177\$00 e de Esc. 51.445.000\$00, respectivamente e ainda a notificação da Câmara Municipal de **"F"** da pendência da presente acção para efeitos de urbanização da área envolvente.

Alegou, para o efeito e em resumo, que no ano de 1993 a administração da ora Ré lhe confiou os mesmos prédios, tendo ele realizado aí obras e plantações, que essas obras foram autorizadas pela Ré e, mesmo em alguns casos, sugeridas por um dos seus administradores, que o valor que despendeu com elas (Esc. 77.972.500\$00) é substancialmente superior ao que os prédios tinham antes das referidas obras (Esc. 51.445.000\$00).

Tais obras têm carácter estável e definitivo, sendo a sua separação do prédio apenas possível com a respectiva destruição, concluindo, por isso, que se verificam os pressupostos da aquisição da propriedade por acessão imobiliária, nos termos do disposto no artigo 1340º, ns. 1 e 4 do Código Civil.

A Ré defendeu-se por excepção, alegando a ilegitimidade activa e a litispendência, e por impugnação dos factos articulados pelo Autor, cuja condenação como litigante de má-fé peticionou.

Requeru igualmente a prestação de caução pelo Autor.

O Autor replicou e a Ré treplicou.

Requeru então o Autor a alteração da causa de pedir e do pedido, porquanto teria verificado que os prédios identificados na petição inicial nos quais teria realizado as obras fundamento da acessão como tendo plena autonomia entre si, na realidade formariam um prédio urbano constituído por várias estruturas, logo, teria havido uma errada descrição de parte do objecto da acção.

A Ré opôs-se a tal alteração.

A Ré informou entretanto haver sido proferida sentença transitada em julgado na acção invocada a fundamentar a litispendência, pelo que tal excepção deveria agora ser apreciada como caso julgado.

O Autor opôs-se.

Foi depois designada data para audiência preliminar com os seguintes fins: - facultar às partes a discussão de facto e de direito;

- discutir a posição das partes com vista à delimitação dos termos do litígio;
- suprir as insuficiências ou imprecisões da matéria de facto que ainda subsistam;
- proferir despacho saneador.

Na segunda sessão dessa audiência foi notificado o Autor para concretizar o negócio que serviu de base à confiança do prédio que lhe teria sido feita pela Ré e a data em que o mesmo passou a ser explorado por **"G"** ou pela respectiva gerente bem como quais as construções que existiam anteriormente no prédio, o que fez com a subsequente impugnação da Ré e nova resposta do Autor.

Deferida a intervenção principal provocada de **"H"** na qualidade de beneficiária de hipoteca registada sobre um dos prédios em causa, veio a Ré comprovar o cancelamento da mesma hipoteca.

Finalmente foi proferido despacho saneador:

Nele foram indeferidos os requerimentos de alteração da causa de pedir e do pedido e o de prestação de caução.

Foram igualmente desatendidas as excepções de ilegitimidade activa do Autor e a de caso julgado.

Seguidamente, ponderou a Mma Juiz que:

"O Autor alega que no decurso do ano de 1993 a administração da ora Ré confiou ao ora Autor o prédio urbano denominado **"E"** bem como os prédios rústicos confinantes e cuja finalidade é servirem de suporte ao funcionamento de tal estabelecimento e que então realizou nos terrenos um conjunto de obras e plantações que descrimina.

Esclarece, depois, no articulado de réplica (cfr. artigos 53º e seguintes) que tal cedência teve em vista, pelo menos, do seu ponto de vista, a cessão de exploração do aludido estabelecimento ao ora Autor, pela Ré, o que levou, inclusivamente o Autor a constituir uma sociedade - a **"I"**, que seria a futura exploradora do **"E"**.

Refere que foi "entretido" com promessas de cessão de exploração, e que a ora Ré passou facturas relativas ao fornecimento da água à dita sociedade **"I"** a partir do mês de Dezembro de 1994 até ao ano de 1996.

De toda a documentação junta pelo ora Autor com o articulado de réplica retira-se também que a detenção do **"E"** pelo ora Autor sempre teve na base um acordo celebrado entre ambos, ainda que verbal, ao menos na fase inicial, e que tinha como finalidade a exploração do dito estabelecimento pelo ora Autor.

Na sequência de despacho de aperfeiçoamento proferido na audiência preliminar, o ora Autor veio apresentar o requerimento de folhas 720 e seguintes, no qual, confirma tal acordo das partes, de cedência do prédio com vista a exploração do estabelecimento ali instalado.

E que a exploração do **"E"** era o objectivo do acordo é o que resulta ainda do teor da certidão de folhas 900 e seguintes, na qual se referem declarações que o ora Autor prestou no âmbito daqueles autos".

Em face disto qualificou tal acordo entre Autor e Ré como comodato de estabelecimento com vista à celebração de um contrato de cessão de exploração entre as partes ou entre a Ré e quem o Autor viesse a

designar.

Daí que, existindo uma relação jurídica entre as partes, o regime aplicável deveria ser o desta com a consequente qualificação das obras como benfeitorias e não o da acessão industrial imobiliária.

Consequentemente, julgou improcedente a acção e absolveu a Ré do pedido.

O Autor, inconformado, apelou para esta Relação, pugnando na respectiva alegação pela revogação da decisão no que concerne ao indeferimento do pedido de alteração do pedido e da causa de pedir e à improcedência da acção, sustentando quanto àquele a substituição da decisão por outra que defira a pedida alteração e quando a esta a necessidade de prosseguimento dos autos para apuramento dos factos controvertidos e ainda invocando nulidades processuais na audiência preliminar.

A Ré contra-alegou em defesa da manutenção e confirmação da decisão recorrida.

Remetido o processo a esta Relação, após o exame preliminar, foram corridos os vistos. Nada continua a obstar ao conhecimento do recurso.

FUNDAMENTAÇÃO

O objecto do recurso delimita-se pelas conclusões da alegação do recorrente; daí a conveniência de as recordar:

- 1- A alteração à causa de pedir e ao pedido da alínea b) deveria ser, doutamente, admitida;
- 2- Tal alteração constitui uma rectificação da descrição constante dos art.s 4º e 5º da P.I., sem a qual não é possível alcançar a verdade material, nem decidir definitivamente a questão de fundo em apreço;
- 3- A solicitada alteração ou ampliação da causa de pedir e do pedido é permitida pelo disposto nos nºs 2 e 6 do art. 273º do CP.Civil;
- 4- A Meritíssima Senhora Juiz "a quo" admitiu que tal pedido constituía uma verdadeira e própria ampliação do pedido e da causa de pedir, a fls. 3 da douda sentença e, como tal, deveria tê-la admitido.
- 5- Esta alteração constitui o desenvolvimento ou consequência da causa de pedir e do pedido da alínea b) primitivos.
- 6- A audiência preliminar não obedeceu ao formalismo consignado nos art.s 508º -A do CPCivil e 510º, nº 2 do CP.Civil,
- 7- Para nós foram trocadas impressões sobre a matéria em apreço, mas não foi facultada uma verdadeira discussão de facto e de direito, visando a prolação do, doudo, despacho saneador sentença, do qual o autor nunca chegou a aperceber-se;
- 8- Às partes e seus mandatários não foi facultada a presença em audiência, na última sessão designada;
- 9- Limitaram-se a ser chamados e a esperar no corredor externo do juízo, que a sessão comesçasse;
- 10- Depois de muito esperar foram as partes e seus mandatários contemplados, pelo senhor Funcionário judicial, com uma cópia do, doudo, despacho e regressaram a casa;
- 11- Para isto, o procedimento adequado seria o envio do, doudo, despacho por correio e o evitar do incómodo e dispêndio da deslocação do mandatário do autor, de, cerca de, 1.300 Kms;
- 12- Com a devida vénia o, doudo, despacho saneador foi proferido antes da oportunidade dada ao autor

para se pronunciar sobre a matéria contida no último documento junto pela ré;

13- O douto despacho tem data de 9/06/2008 e a resposta do autor ao documento tem data de 16/06/2008, data em que já se tinha esgotado o poder jurisdicional da Meritíssima Senhora Juiz “a quo”;

14- Estes factos tornam o douto, despacho saneador/sentença nulo e de nenhum efeito;

15- A nosso ver, os autos não possuem, nesta fase processual, elementos suficientes para, com segurança, decidir sobre o fundo da questão e julgar a acção procedente ou improcedente;

16- Por tal motivo deverá ser lavrado novo, douto, despacho saneador, do qual conste, para além do demais, os factos dados como assentes e os factos a provar;

17- Nada habilita nos autos a concluir que entre o extinto primeiro autor e a ré foi celebrado qualquer contrato de comodato;

18- Com o devido respeito, fazer tal juízo é fazer pressuposições não consentâneas com a isenção que a causa requer, pese embora, nem de longe, nem de perto, se pretenda inculcar à Meritíssima Senhora Juiz “a quo” qualquer espécie de falta de isenção ou imparcialidade, visando favorecer qualquer das partes. Que fique bem claro.

19- Tudo que existe no “E” salvo as velhas construções averbadas à descrição predial em 1973, foi construído pelo falecido pai do autor;

20- Foi ele que com autorização, complacência ou negligência da ré, tudo planeou, construiu para si e pagou;

21- A ré, apesar, de tudo ter visto, pois tinha estabelecimento e sede, a 2 ou 3 Kilómetros do local, nunca, por qualquer forma, se opôs;

22- O autor incorporou por acto voluntário tudo que quis para a realização das obras;

23- O terreno onde ergueu as construções e fez as obras que citou, era alheio, isto é, da ré;

24- Os materiais que incorporou pertenciam-lhe, porque os adquiriu, usou e pagou;

25- As obras que fez e o terreno onde as fez constituem um todo único, como se pode ver da forma como averbou ao registo predial e pediu a alteração à causa de pedir;

26- O valor das obras e trabalhos que fez e executou, é manifestamente, superior ao valor do terreno, reportado ao momento da incorporação, como o comprova o relatório da peritagem junto com a P.I.;

27- É inquestionável a sua boa-fé em face da autorização ou consentimento dado, expressa ou tacitamente, pela ré;

28- A haver convencimento extraído dos elementos dos autos, a decisão deveria ser, doutamente, proferida a favor do autor e não da ré, como foi.

Com o seu douto despacho saneador/sentença, com o devido respeito, violou a Meritíssima Senhora Juiz “a quo”, entre outras, as normas dos art.s 273º nº 2 e 6; 508 n 3 – A; 510º, nº 2; 653º, nº 2; 659º, nº 3; 201º, nº 1, in fine; 265, nº 2 e 517º, nºs 1 e 2, todos do CPCivil e, ainda, art. 1340º, do C. Civil.

Cumpre, pois, apreciar neste recurso as seguintes questões:

- Se estamos perante uma alteração do pedido e da causa de pedir e, em caso afirmativo, se pode ser admitida;
- Regularidade da audiência preliminar;

- Violação do princípio do contraditório;
- Distinção entre acessão e benfeitorias e sua aplicação no caso em apreço.

Apreciando:

Quanto à 1ª:

Após os articulados, o Autor requereu o que designou “alteração da causa de pedir e do pedido” porque havia uma errada descrição da parte do objecto da acção, já que nos artigos 4º e 5º da PI estão descritos vários terrenos como tendo plena autonomia entre si mas, na realidade, todos eles formariam um verdadeiro prédio urbano constituído por várias estruturas.

Requereu, assim uma alteração da redacção dos art.s 4º e 5º da PI por forma a que a referência aos terrenos referidos na redacção inicial do artº 4º e à respectiva composição no art. 5º seja substituída pela referência a um prédio urbano (art. 4º) e respectiva composição (art. 5º) bem como da alínea b) do pedido no sentido de com esta ser declarada a favor do Autor a aquisição da propriedade do prédio urbano identificado no art. 5º, sito na ..., freguesia de ..., concelho de ..., e confinante com o supra identificado prédio urbano, sendo tal aquisição e acompanhada das respectivas inscrição e descrição próprias.

A Ré opôs-se.

Tal pretensão foi indeferida.

E cremos que bem.

Está em causa a questão de saber se os terrenos onde se realizaram as obras que determinaram a acessão industrial imobiliária constituíam um ou vários prédios rústicos ou um prédio urbano.

Pretendendo agora que tais terrenos integrariam um prédio urbano (e não, como fora inicialmente alegado na PI, vários prédios rústicos), será admissível a correspondente alteração do pedido de reconhecimento do direito de propriedade sobre esses prédios rústicos para prédio urbano?

Como é evidente não há qualquer modificação da causa de pedir: esta reconduz-se às obras e à valorização que trouxeram aos prédios onde foram efectuadas em termos de o valor destes ficar superior ao valor inicial antes das ditas obras (art. 1340º nº 1 CC).

Está em causa, sim, a natureza rústica ou urbana do prédio; pedida inicialmente a acessão sobre prédios rústicos pretende-se, afinal, a acessão sobre um prédio urbano.

Não há acordo das partes para a modificação pretendida (art. 272º CPC). Como se disse, não está em questão a causa de pedir.

Cuja modificação qualitativa ou quantitativa, aliás, só poderia ter lugar na réplica ou em virtude de confissão do Réu aceite pelo Autor (art. 273º nº 1 CPC).

No caso em apreço, a alteração pretendida nem foi requerida na réplica nem resultou de qualquer confissão da Ré.

Há, sim, como se disse, uma alteração do pedido.

Tendo pedido inicialmente a declaração a favor do A da aquisição da propriedade dos prédios rústicos identificados no art. 5º da PI, sitos na ... , freguesia de ... e confinantes com o prédio urbano, o Autor pede agora que a referência que aí se faz a prédios rústicos seja substituída por prédio urbano por haver

apurado que os terrenos indicados no art. 5º da PI constituíam e integravam, afinal, um prédio urbano; pede, por conseguinte, a aquisição da propriedade deste por acessão industrial imobiliária.

O pedido pode ser alterado ou ampliado na réplica e em qualquer altura pode ser reduzido e até ao encerramento da discussão em 1ª instância pode ser ampliado se a ampliação for o desenvolvimento ou a consequência do pedido primitivo (art. 273º nº 2 CPC).

Não se verifica, no caso em apreço, qualquer destas hipóteses; como se disse, o requerimento de alteração do pedido não foi feito na réplica, não se trata de uma redução do pedido nem de uma ampliação decorrente ou virtualmente contida no pedido primitivo.

É sabido que após a réplica, e salva a hipótese do nº 6 do art. 273º CPC (modificação simultânea do pedido e da causa de pedir desde que tal não implique a convolação para relação jurídica diversa da controvertida), não é possível a alteração do pedido, mas tão-só e sua ampliação ou redução, na sequência ou desenvolvimento do pedido inicial (Cfr. Ac. TRLisboa de 09-03-1995).

No caso em apreço, trata-se, sim, de um pedido diferente: uma coisa é a acessão industrial imobiliária de vários prédios rústicos, outra, diversa, é a acessão industrial imobiliária de um prédio urbano, ainda que, eventualmente, constituído pelo espaço físico e composição atribuídos incorrectamente às áreas daqueles. Não é só um problema de qualificação jurídica do(s) prédio(s) delimitados pela mesma área física - se o fosse a questão até seria ultrapassável; é também uma questão de valor, intimamente relacionado com a natureza rústica ou urbana do solo, e, como se sabe, o valor é um elemento fundamental da causa de pedir da acessão industrial imobiliária: uma coisa é o valor do solo de um ou vários prédios rústicos (como foi alegado na PI), outra, diversa é o valor do solo de um prédio urbano (como, afinal, parece que deveria ter sido alegado).

Não se verificando, pois, os pressupostos da admissibilidade da modificação do pedido, rege imperativo o princípio da estabilidade da instância consignado no art. 268º CPC: citado o réu, a instância deve manter-se a mesma quanto às pessoas, ao pedido e à causa de pedir.

O que determina a correcção e consequente manutenção do despacho recorrido.

Quanto à 2ª - Regularidade da audiência preliminar:

Diz o Autor que a audiência preliminar não obedeceu ao formalismo previsto nos art.s 508º-A e 510º nº 2 CPC, que apenas foram trocadas impressões sobre a matéria dos autos não tendo sido facultada às partes uma verdadeira discussão de facto e de direito, que às partes e aos respectivos mandatários não foi facultada a presença na última sessão e que se limitaram a ser chamados e a aguardar no corredor o início da sessão até que foram as partes e seus mandatários "contemplados" por funcionário judicial com uma cópia do despacho saneador após o que regressaram a casa quando para tal bastava o seu envio pelo correio.

Ora, tanto quanto resulta dos autos a audiência preliminar - destinada a facultar às partes a discussão de facto e de direito e a prolação de despacho saneador - desenrolou-se, nestes autos, em várias sessões que tiveram início em 11-06-2007 na qual a instância foi suspensa a requerimento das partes com vista à solução amigável do litígio, prosseguiu em 09-07-2007 onde o Autor foi notificado para prestar esclarecimentos sobre o negócio com base no qual o prédio lhe foi confiado e em que data passou a ser

explorado pela “G” ou pela respectiva gerente bem como quais as construções que lá existiam anteriormente, tendo a diligência sido suspensa para continuar no dia 24 de Setembro, posteriormente alterada para 16-11-2007, sem que, aparentemente, tivesse tido lugar.

Em 26-05-2008, as questões foram de novo discutidas, sendo então designada a data de 09-06-2008 para ser proferido o despacho saneador, ora recorrido.

A descrição factual do Autor aponta para o ocorrido apenas no dia 09-06-2008, olvidando tudo o que se passara nas sessões anteriores.

Por outro lado, a haver nulidade ela encontra-se tacitamente sanada porque não foi oportunamente arguida, entenda-se o oportunamente seja com o limite temporal do termo do acto, pois que, estando a parte presente, a nulidade pode (deve) ser arguida enquanto o acto não terminar (art. 205º nº 1 CPC), seja com o limite temporal de 10 dias posterior ao conhecimento da irregularidade (art. 153º nº 1 CPC).

O que o Autor e aqui recorrente não fez.

3 - Outra questão suscitada é a da violação do princípio do contraditório, pois que o despacho saneador foi proferido antes de esgotado o prazo para o Autor se pronunciar sobre documentos juntos pela Ré, a saber, certidões extraídas do processo ordinário nº ... do 3a Juízo de ..., sendo certo que sobre tal junção ele se pronunciou em 18-06-2008 e o despacho saneador foi proferido a 09-06-2008.

Com tais documentos pretendia a Ré sustentar a excepção de caso julgado que oportunamente invocara e à qual o Autor, ora recorrente, respondeu, defendendo a inverificação dos respectivos pressupostos, desde logo, subjectivos por ausência de identidade de partes.

Tal excepção foi, porém, julgada improcedente no despacho saneador.

Quer dizer: o recorrente insurge-se por o Tribunal haver proferido uma decisão que lhe é favorável sem esperar que ele se pronunciasse ...

Independentemente disto, as considerações expendidas pelo recorrente a propósito dos documentos juntos eram despiciendas: como documentos autênticos, fazendo prova plena (art. 371º nº 1 CC), a respectiva força probatória só poderia ser ilidida com base na sua falsidade (art. 372º nº 1 CC).

Que o Autor não arguiu.

4 - Consideremos por último a questão da distinção entre acessão e benfeitorias e sua aplicação ao caso sub Júdice:

Entre outras, o despacho saneador destina-se a “conhecer imediatamente do mérito da causa, sempre que o estado do processo o permitir, sem necessidade de mais provas, a apreciação, total ou parcial, do ou dos pedidos deduzidos ou de alguma excepção peremptória”, caso este em que fica, para todos os efeitos, a ter o valor de sentença (art. 510º, nº 1-b) e nº 3 CPC).

Isto acontecerá, designadamente, quando seja indiferente para qualquer das soluções plausíveis a prova dos factos que permanecem controvertidos – a selecção fáctica relevante para a decisão da causa deve assentar nas várias soluções plausíveis da questão de direito (art. 511º, nº 1 CPVC) – já que, “se de acordo com as plausíveis soluções da questão de direito, a decisão final de modo algum puder ser afectada com a prova dos factos controvertidos, não existe qualquer interesse na elaboração da fase instrutória e, por isso,

nada impede que o juiz profira logo decisão de mérito” (Cfr. Abrantes Geraldês, Temas de Reforma do Processo Civil, II vol. 3ª ed., pag. 136).

O Autor e recorrente peticionou o reconhecimento da aquisição do direito de propriedade por acessão industrial imobiliária sobre prédios confinantes com determinado prédio urbano.

A 1ª instância entendeu que, no caso em apreço, as obras invocadas pelo Autor nos prédios da Ré não configuravam acessão industrial imobiliária, mas sim benfeitorias.

Trata-se, fundamentalmente, de uma distinção de carácter doutrinal que tem sido acolhida pela jurisprudência.

“A benfeitoria e a acessão, embora objectivamente se apresentem com caracteres idênticos, pois há sempre um benefício material para a coisa constituem realidades jurídicas distintas. A benfeitoria consiste num melhoramento feito por quem está ligado à coisa em consequência de uma relação ou vínculo jurídico, ao passo que a acessão é um fenómeno que vem do exterior, de um estranho, de uma pessoa que não tem contacto jurídico com ela. A aquisição por acessão é sempre subordinada (...) à falta (...) de um título que dê, de per si, a origem e a disciplina da situação criada” (cfr. Pires de Lima – A. Varela, Código Civil Anotado, vol. III, 2ª ed., pag. 163 segs; no mesmo sentido, se bem que com um entendimento mais restritivo da distinção entre a acessão e as benfeitorias, cfr. José Alberto C. Vieira, Direitos Reais, 2008, p. 684 e segs).

Com efeito, a acessão não se verifica nos casos em que existe uma relação jurídica prévia de natureza contratual ou real entre os titulares da propriedade das coisas unidas (o do solo, por um lado, e o dos materiais - a obra - por outro), pois nesses casos deve aplicar-se a disciplina normativa dessa relação jurídica; logo, sempre que os bens se unem ou incorporam com base numa convenção entre os respectivos proprietários (do solo e da obra -materiais aplicados), o direito de acessão não intervém: o conflito de interesses deve ser resolvido pelas normas dessa convenção (Cfr. Maria de los Desamparados Nuñez Boluda, La accesion en las edificaciones, 1994, p. 38 e segs).

E, nesta conformidade, as obras efectuadas configurar-se-iam como benfeitorias.

As normas da acessão e de matérias conexas (v.g., indemnizações devidas ao dono de coisa adquirida por outra) só serão aplicáveis se o caso não estiver ao abrigo de outro regime real ou contratual mais específico, hipótese em que será este o chamado a regular a matéria; é necessário, pois, que quem faz obra em terreno alheio actue fora de toda a relação com o dono do terreno de modo que a solução da questão da propriedade dos materiais empregados na obra (edificação ou melhoramento) não seja regulada pelas normas que disciplinam a relação entre ambas as partes.

Compreende-se: se existe qualquer relação jurídica de natureza contratual ou real a suportar a detenção ou a posse do terreno pelo autor das obras (este será normalmente ou detentor ou verdadeiro possuidor ou então titular de um direito real menor, v.g. usufruto), então o conflito entre o seu autor e o dono do terreno deverá ser resolvido pelas normas próprias das benfeitorias (Cfr. Manuel Albaladejo, Derecho Civil, 111,1989, p.305-306).

Portanto, as normas sobre acessão só podem ser aplicadas se o caso não estiver sob o império de outra norma jurídica específica que, nesse caso, terá preferência na respectiva regulação; se as incorporações foram feitas em terreno alheio por quem está ligado a ele por razões contratuais ou reais há que respeitar

essas convenções e estatutos e aplicar as respectivas disposições específicas.

O princípio fundamental da acessão, como modo de aquisição da propriedade, é este: a propriedade dos bens estende-se a tudo o que eles produzem, se lhes une ou incorpora, natural ou artificialmente, em suma, a tudo o que lhe "accede", a menos que isto ocorra ao abrigo e em consequência de qualquer relação jurídica entre as partes pois, neste caso, o problema deve ser solucionado pelas regras desta relação, prevalecendo sobre o da acessão.

É, pois, a existência ou inexistência de uma relação jurídica que vincule a pessoa à coisa beneficiada que distingue a benfeitoria da acessão; logo, existindo tal relação jurídica, é à luz da respectiva regulamentação que devem ser qualificadas as obras pois que estas, em princípio, devem ser de conservação ou de melhoramento da coisa - benfeitorias (regime regra)

Inexistindo tal relação, o regime a aplicar será o da acessão (excepcional).

E a orientação unânime da jurisprudência distingue a benfeitoria da acessão a partir da (in)existência de relação jurídica contratual ou real vinculando o autor das obras de incorporação à coisa beneficiada (benfeitoria se existir tal vínculo jurídico), acessão, no caso contrário), como se depreende dos Acs STJ de 25-02-1987, 14-12-1994, 08-02-1996, 08-01-2004, todos acessíveis na INTERNET através de <http://www.dgsi.pt>.

Ora, foi o Autor quem alegou que a administração da Ré lhe confiou o prédio urbano e os prédios rústicos onde alegadamente foram realizadas as obras (cfr. Art. 6º da pi), cedência essa na perspectiva de uma cessão de exploração de estabelecimento comercial ao Autor o que o teria levado a constituir uma sociedade - a "I" - para a exploração do "E" (artº.s 53º e segs da réplica) a quem a Ré facturou o fornecimento de água de Dezembro de 1994 a 1996.

Escreveu ele, designadamente, nos art.s 52º, 53º, 54º e 55º da réplica:

52º - "A R. bem sabe que nunca celebrou nem pretendeu celebrar qualquer acordo verbal ou escrito com a dita sociedade, tendo-se limitado a utilizar algumas negociações e a entrega de minutas do contrato promessa como mero "engodo" para o A, que à data já realizava (gratuitamente para a R.) várias obras no "E";

53º - "Quando se tornaram, pelo decurso do tempo, insustentáveis as encenações da Ré, quanto a um eventual acordo de cessão de exploração, sugeriu a Ré ao A que não envolvesse a sua mulher no "E" (através da dita "G"), devendo antes optar por uma nova sociedade em que o A fosse a figura predominante";

54º - "É assim que de má-fé - sabe-o hoje o A de fonte segura - a R. leva o A a constituir uma nova sociedade, a "I" que acreditando nas promessas e negociações da R. seria a futura entidade exploradora do "E";

55º - " ... O que interessava à Ré, era o A, enquanto empreiteiro que realizava as obras gratuitamente, ser "entretido" com promessas de cessão de exploração, antes a favor de uma sociedade em que a mulher detinha grande parte do capital social e depois a favor de uma outra sociedade, em que já seria o A., o principal interessado".

Quer dizer:

Tendo recebido da Ré os prédios onde realizou as obras na perspectiva da celebração de um futuro

contrato de cessão de exploração, seja com ele, seja com a “G” - cuja gerente era cônjuge do Autor inicial e mãe do Autor habilitado como sucessor - seja ainda com outra sociedade - a “I”, na qual ele teria uma posição proeminente - o Autor é sempre parte numa relação jurídica com a Ré: na primeira hipótese, como antecipação de futura cessão (a ele) de exploração, nas demais como mandatário da Ré incumbido da ulterior “entrega” dos ditos prédios às sociedades referidas.

Logo, as obras foram realizadas na perspectiva e pressupondo a existência futura desse vínculo jurídico.

O que é susceptível de envolver, face aos factos articulados pelo Autor, responsabilidade pré-contratual da Ré.

Como se escreveu no duto despacho saneador recorrido:

“Na verdade, não pode considerar-se verificada, mesmo de acordo com a versão dos factos apresentada pelo ora Autor, a inexistência de uma relação jurídica que vincule a pessoa à coisa beneficiada a que supra se aludiu e que constitui pressuposto para que se pudesse concluir-se pela procedência do pedido de aquisição por acessão”.

Eis porque, de harmonia com a apontada distinção entre acessão e benfeitorias, se mostra irrelevante o apuramento dos factos controvertidos.

Com efeito, não haverá acessão se a obra foi realizada em execução, como objecto imediato, de um contrato entre o proprietário e o construtor nem se, existindo qualquer relação contratual entre ambos, a obra seja o seu objecto mediato ou, pelo menos, haja nele sido regulado o respectivo destino.

Sendo inviável o funcionamento da acessão industrial imobiliária, ao Autor está vedada a aquisição do direito de propriedade sobre o prédio, como peticiona nesta acção.

Quando muito terá direito a ser indemnizado pelas benfeitorias efectuadas.

Mas, podendo fazê-lo se bem que subsidiariamente, não formulou tal pedido - caso em que sempre se justificaria o prosseguimento do processo para apuramento de tal valor.

Consequentemente, nesta perspectiva coincidente com a sufragada no duto despacho saneador recorrido, improcederem as conclusões da apelação.

Mas note-se:

Esta é uma solução plausível, porventura a mais plausível, da questão de direito da distinção entre acessão e benfeitorias e que subjaz à decisão recorrida.

Distinção essa, como dissemos, de carácter doutrinal.

Mas será possível, excluir in limine outras possíveis soluções da mesma questão favoráveis à tese defendida pelo Autor?

Vejamos:

Para além dos elementos comuns entre a acessão e as benfeitorias, estas pressupõem uma posse.

“Ora, dificilmente os casos de acessão têm lugar sem que o autor da união ou mistura seja um possuidor, pois, na grande maioria das vezes, sem o controle material da coisa a união ou mistura não seria possível”

Como consequência disto, assiste-se a um esvaziamento considerável do âmbito de aplicação da acessão, a qual ficaria limitada aos casos em que não existe posse ou o agente da união ou mistura tem uma

simples detenção (sem posse nos termos de qualquer direito)" (Cfr. José Alberto C. Vieira, *Direitos Reais*, 2008, p. 684 e segs.).

Partindo embora da opinião de Pires de Lima e A. Varela, este autor restringe o âmbito da distinção preconizada por estes saudosos Professores.

Segundo ele, "perscrutando o regime jurídico, verificamos que a lei remete diversas vezes para o regime das benfeitorias quando alguém actua sobre uma coisa no âmbito de uma relação jurídica, real ou obrigacional. Isso sucede no regime da locação (art. 1046º e 1074º, nº 5), no comodato (art. 1138º), na propriedade (art. 1411º), no usufruto (art. 1450º), no uso e habitação (art. 1490º), na colação (art. 2115º), na redução de liberalidades inoficiosas (art. 2177º) e nos legados (art. 2269º)".

Daí não decorrerá necessariamente que sempre que exista uma relação jurídica que legitime alguém a actuar sobre uma coisa e ocorra uma união ou mistura susceptível de ser qualificada como benfeitoria se aplique sempre o regime destas (art. 1273º a 275º CC).

Com efeito, continuando a seguir aquele Autor, "fora dos casos em que a lei preveja a aplicação do regime das benfeitorias, toda a união ou mistura de coisas pertencentes a proprietários diversos está sujeita ao regime da acessão, mesmo que o agente da incorporação seja possuidor. O que leva realmente a uma restrição do alcance literal dos arts 1273º a 1275º do Código Civil, mas que salvaguarda um campo útil de aplicação ao regime da acessão, que de outro modo ficaria confinado aos casos, muito raros, em que a união ou mistura se efectua por alguém que não é possuidor" (Cfr. A. e ob. cit., p. 686).

Por conseguinte: à luz desta tese, o regime das benfeitorias só seria aplicável se a disciplina da relação jurídica entre o autor das obras e o dono do prédio remetesse expressamente para o preceituado nos art. 1273º a 1275º CC; fora desses casos seria sempre aplicável o regime da acessão.

Aqui chegados, suscita-se a questão de saber se entre o Autor e a Ré existia qualquer relação jurídica de que o regime das benfeitorias fosse subsidiário.

A 1ª instância respondeu afirmativamente, qualificando-a como contrato de comodato.

O comodatário é equiparado, quanto a benfeitorias, ao possuidor de má-fé (art. 1138º nº 1 CC)

Ora, como supra se referiu, as obras invocadas pelo Autor foram efectuadas no pressuposto da celebração de um contrato futuro de cessão de exploração - com ele ou com outra sociedade; daí que a qualificação como comodato seja, no mínimo, discutível, face ao disposto no art. 1129º CC.

Ou seja, as obras foram autorizadas pela Ré na perspectiva da formação ulterior de um título jurídico - esse contrato futuro - que regularia a situação criada.

Neste caso, o Autor, como destinatário da autorização seria titular de uma situação precária, condicionada à celebração ulterior desse contrato, logo, dependente da subsistência da vontade comum da respectiva outorga que, obviamente, deixaria de existir se, porventura, a Ré dele, por qualquer motivo, se viesse a arrepender (como parece ter acontecido, no caso sub judice) ou, no caso de tal contrato estar dependente do êxito de negociações, estas se malograrem.

Logo, a sua situação seria resolúvel, susceptível de ser resolvida pela Ré ou, no mínimo, precária, sempre dependente de a qualquer momento a Ré lhe pôr termo.

Por isso se referiu que, a comprovar-se a versão dos factos apresentada pelo Autor, tal era susceptível de acarretar responsabilidade pré-contratual da Ré por frustração do negócio visado.

Mas será que, nesse caso e à luz desta distinção entre acessão e benfeitorias, não sendo o vínculo jurídico existente entre as partes subsumível a qualquer dos tipos negociais cuja regulação expressamente remetesse para o regime das benfeitorias, a solução do problema teria que ser encontrada na acessão industrial imobiliária?

Repare-se que o Autor, não sendo possuidor - neste caso, a lei remetia expressamente para o regime das benfeitorias (art.s 1273º a 1275º CC) - seria mero detentor precário, beneficiário da tolerância ou autorização da Ré ou possuidor em nome desta (art. 1253º-b) e c) CC).

Mas, nesta qualidade, o regime das benfeitorias só seria convocado se a lei para ele remetesse a solução da questão.

Não sendo evidente a subsunção da situação do Autor a qualquer dos tipos negociais tributários dos regime das benfeitorias - o comodato proposto pela sentença recorrida, muito embora remeta para o regime das benfeitorias (art. 1138º n01 CC), é discutível - parece-nos, no entanto, despropositada a solução a questão através da acessão industrial imobiliária.

Expliquemo-nos:

Essencial a esta é a boa-fé do autor da obra acedente (art. 1340º n01 CC).

E há boa-fé em matéria de acessão se o autor da obra desconhecia que o terreno era alheio ou se foi autorizada a incorporação da obra pelo dono do terreno (art. 1340º nº 4 CC).

No caso em apreço, obviamente que o Autor não desconhecia que o terreno era alheio. Resta-nos, pois, a autorização da obra.

Já se disse que a obra foi autorizada.

Mas esta autorização tem de ser qualificada: o seu objecto, isto é, a obra, tem de ficar a constituir uma propriedade diferente da do dono do terreno.

Este como que renuncia ao domínio e controle do seu prédio, na medida em que, autorizando, aceita que a obra implantada no seu prédio seja, ou venha a ser, propriedade de outrem que não ele; por outras palavras, na acessão industrial imobiliária de boa-fé, o dono do terreno consente na "invasão" da sua propriedade por obra de propriedade alheia, conformando-se com a subsequente dualidade de propriedades - a do solo e a da obra - enquanto o conflito não for resolvido, através das regras da acessão industrial imobiliária.

Não é isso que se passa no regime das benfeitorias: aí a obra integra-se logo na propriedade do imóvel, como, por exemplo, a autorização do senhorio ao arrendatário para a realização de obras não confere a este o direito de propriedade sobre as obras, renunciando aquele aos poderes de proprietário. No caso em apreço, subjacente à autorização da Ré para a realização das obras não estava qualquer abdicação da sua soberania de propriedade sobre o conjunto formado pelo terreno e pelas ditas obras, muito, pelo contrário, a futura exploração desse conjunto (que lhe pertenceria em propriedade) viria, depois, a ser cedida ao Réu ou a outrem.

A autorização era, não para construir uma obra dele no prédio da Ré, mas para construir uma obra no prédio da Ré que ficaria a pertencer a esta.

A Ré nunca perderia o domínio desse todo, o que o Autor aceitava na medida em que, fazendo as obras, visava a formação de um conjunto que, pertencendo à Ré, depois seria objecto de cessão de exploração; o

estado de espírito do Autor, o seu "animus", não é de construir uma obra nova, dele, sobre prédio da Ré, não é um animus sibi habendi, mas antes um animus alieno nomine tenendi.

Ao invés das benfeitorias, na acessão, uma vez construída a obra e antes do exercício do direito potestativo de acessão, existem duas propriedades distintas e sobrepostas, a do terreno e a da obra (Cfr. Oliveira Ascensão, Direitos Reais, 4a ed., p. 403).

Escreveu, ainda a propósito, este Prof.:

"Na base do instituto da acessão há um conflito de direitos reais, uma vez que enquanto a acessão não actua, subsistem duas propriedades (. . .).

E o conflito toma claramente a fisionomia dum conflito entre direitos a partes da coisa. O direito do dono do solo, não havendo aquisição automática, passa a ficar limitado a parte; e o direito do construtor limita-se sempre ao edifício. Entre os dois direitos a partes da coisa o conflito é patente" (Cfr. Oliveira Ascensão, As Relações Jurídicas Reais, 1962, p. 141-141).

Flui do exposto, e para o que ao caso em apreço interessa, que a autorização dada ao Autor para a realização de obras, não era qualificada para a acessão industrial imobiliária.

Logo, a acção está vocacionada ao insucesso.

Pelo que também por esta via improcedem as conclusões da apelação. O despacho saneador não merece censura; logo, deve ser confirmado.

Em síntese:

I - Após a réplica e inexistindo acordo das partes, só é possível alterar o pedido por via de redução em qualquer altura ou por via de ampliação até ao encerramento da discussão em 1ª instância, mas neste caso só se a ampliação for o desenvolvimento ou a consequência do pedido primitivo.

II - Tendo-se peticionado, como objecto da acção, o reconhecimento da aquisição de propriedade por acessão industrial imobiliária de um prédio urbano e de terrenos identificados como prédios rústicos com aquele confinantes, constatando-se após a réplica que esses prédios rústicos são afinal terrenos integrados num prédio urbano, não é possível alterar aquele pedido, após a réplica e sem o acordo do Réu, para o de reconhecimento da aquisição do direito de propriedade por acessão sobre os referidos prédios, por força do princípio da estabilidade da instância após a citação do Réu.

III - As irregularidades que eventualmente se verifiquem no decurso da audiência preliminar e ainda que esta se desenrole em várias sessões devem ser arguidas até final de cada uma dessas sessões, sob pena de se considerarem tacitamente sanadas, não sendo a alegação de recurso o meio processual adequado para a denúncia de tais irregularidades.

IV - A legitimidade para a arguição da nulidade compete ao interessado na observância da formalidade omitida ou na repetição ou eliminação do acto desde que a nulidade possa influir na decisão da causa.

V - Proferida decisão sobre questão discutida e relativamente à qual uma das partes ofereceu prova documental sem que tivesse decorrido o prazo para a outra se pronunciar é irrelevante a irregularidade se a decisão da questão for favorável a esta parte.

VI - A realização de obras em prédios alheios suscita uma questão de direito que pode ser resolvida pelas regras das benfeitorias ou pelas regras da acessão consoante exista ou não um vínculo jurídico de natureza

contratual ou real entre o autor das obras e o prédio.

VII - A existência de uma relação jurídica prévia de natureza contratual ou real entre os titulares da propriedade das coisas unidas (o do solo, por um lado, e o dos materiais - a obra - por outro), determina a aplicação da disciplina normativa típica dessa relação jurídica pois que, sempre que os bens se unem ou incorporam com base numa convenção entre os respectivos proprietários (do solo e da obra -materiais aplicados), o direito de acessão não intervêm e o conflito de interesses deve ser resolvido pelas normas dessa convenção.

VIII - Alegando o autor ter recebido da Ré os prédios onde realizou as obras na perspectiva da celebração de um futuro contrato de cessão de exploração, seja com ele, seja com uma sociedade cuja gerente era seu cônjuge, seja ainda com outra sociedade a constituir e na qual o Autor deveria ter uma posição proeminente, é sempre parte numa relação jurídica com a Ré: na primeira hipótese, como antecipação de futura cessão (a ele) de exploração, nas demais como mandatário da Ré incumbido da ulterior "entrega" dos ditos prédios às sociedades referidas.

IX - Logo, alegando-se que as obras foram realizadas na perspectiva desses negócios futuros, é óbvia a existência de um vínculo jurídico, o que, à luz do nº VII supra, inviabilizaria o funcionamento da acessão industrial imobiliária.

X - Todavia, há quem defenda que fora dos casos em que a lei expressamente preveja a aplicação do regime das benfeitorias, toda a união ou mistura de coisas pertencentes a proprietários diversos está sujeita ao regime da acessão.

XI - Este entendimento restringe o alcance literal dos arts 1273º a 1275º do Código Civil aos casos em que a lei expressamente remeta para o regime das benfeitorias, mas salvaguarda um campo útil de aplicação ao regime da acessão, que de outro modo ficaria confinado aos casos, muito raros, em que a união ou mistura se efectua por alguém que não é possuidor.

XII - Mas, mesmo nesta perspectiva, a demonstrarem-se os factos referidos supra sob o nº VIII, não sendo a sua subsunção a qualquer relação jurídica de que o regime das benfeitorias seja subsidiário, a acessão industrial imobiliária teria que ser afastada.

XIII - Com efeito, a aquisição por esta via pressupõe a boa-fé e esta, excluído o desconhecimento da alieneidade do prédio, assenta na autorização da obra.

XIV - Mas esta autorização tem de ser uma autorização qualificada no sentido de que o dono do terreno deve aceitar uma obra de propriedade alheia, conformando-se com a subsequente dualidade e sobreposição de propriedades - a do solo e a da obra - enquanto o conflito não for resolvido, através das regras da acessão industrial imobiliária

XV - Não se alegando que a autorização concedida visava uma obra cuja propriedade seria sempre diversa da do dono do terreno, subsistindo com a sua realização uma dualidade ou sobreposição de direitos de propriedade, improcede o exercício do direito de acessão industrial imobiliária.

ACÓRDÃO

Pelo exposto, acorda-se nesta Relação em julgar improcedente a apelação e em confirmar o duto despacho saneador - sentença recorrida.

Custas pelo Apelante.

Évora, 26.03.2009

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