

**PROVA ESCRITA
DE
DIREITO CIVIL E COMERCIAL E PROCESSUAL CIVIL**
(art. 16º nº 3, da Lei 2/2008 de 14/1)

**1ª Chamada
Grelha de Correção**

Nota:

A decisão judicial que a grelha disponibiliza reflecte o que se afigura ser uma abordagem correcta, quer do ponto de vista da forma, quer do ponto de vista da substância, em função das peças facultadas e dos dados conhecidos do processo.

Naturalmente, que outros tipos de abordagem, seja de forma, seja de substância, que se mostrem razoáveis ou plausíveis, e desde que se revelem suportados em fundamentos consistentes, serão igualmente valorizados na precisa medida do respectivo mérito.

Cotação atribuída à apreciação do valor da causa
1,5 valores

1.

A Autora atribuiu à acção o valor de € 14.963,94, e indicou que a mesma devia ser tramitada sob a forma de processo comum sumário, mas peticiona na mesma o reconhecimento do seu direito de propriedade sobre um prédio cujo valor patrimonial é de € 150.000,00, e uma indemnização no valor de € 18.000,00.

*

Segundo o art. 315º, nº 2 do CPC, o valor da causa é aquele em que as partes tiverem acordado, expressa ou tacitamente, salvo se o juiz, findos os articulados, entender que o acordo está em flagrante oposição com a realidade, porque neste caso fixará à causa o valor que considere adequado.

E nos termos do art. 311º, nº 1 do CPC, "*se a acção tiver por fim fazer valer o direito de propriedade sobre uma coisa, o valor desta determina o valor da causa*".

Acresce que preceitua o art. 306º, nº 2, 1ª parte do CPC, que cumulando-se na mesma acção vários pedidos, o valor da acção é a quantia correspondente à soma dos valores de todos eles.

Conclui-se, deste modo, que o valor da presente acção de reivindicação corresponde ao produto da soma de todos os pedidos da A., ou seja, € 168.000,00.

*

Por outro lado, nos termos do art. 462º do CPC, se o valor da causa exceder a alçada da Relação, empregar-se-á o processo ordinário; se a não exceder, empregar-se-á o processo sumário, excepto se não ultrapassar o valor fixado para a alçada do tribunal de comarca e a acção se destinar ao cumprimento de obrigações pecuniárias, à indemnização por dano e à entrega de coisas móveis, porque nestes casos, não havendo procedimento especial, o processo adequado é o sumaríssimo.

Ora, a alçada da Relação a considerar, para este efeito, é de € 14.963,94 (art. 24º, nº 1 da LOTJ).

Ou seja, a forma de processo correspondente à presente acção é a forma de processo comum ordinário.

*

Decide-se, em consequência, fixar à acção o valor de € 168.000,00, e determinar que a mesma seja tramitada sob forma de processo comum ordinário, determinando-se que se corrija o valor da acção e a forma do processo na capa do processo e no sistema informático, e se atente, para todos os efeitos.

Cotação atribuída ao despacho saneador *stricto sensu*

0,5 valor

2.

Despacho Saneador

O Tribunal é competente em razão da nacionalidade, da matéria e da hierarquia.

O processo é o próprio e não enferma de nulidades que o invalidem de todo.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias, são legítimas e estão regularmente representadas.

Inexistem nulidades, excepções, questões prévias ou incidentais de que cumpra apreciar.

Cotação atribuída ao conhecimento de mérito (*saneador-sentença*)

10 valores

3.

O estado dos autos permite o imediato conhecimento parcial do mérito da causa, a que se procederá de seguida, ao abrigo do disposto no art. 510º, nº 1, alínea b) do Código de Processo Civil.

Sentença

I - Relatório

1. AA intentou a presente acção declarativa de condenação, sob forma de processo comum ordinário, contra BB, pedindo:

- que seja declarada a AA como legítima proprietária do prédio urbano composto de casa de cave, rés-do-chão, 1º andar e logradouro, sito na Rua Ecológica, vila das Flores, freguesia do Grande Sucesso, concelho de Oliveira de Azeméis, descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira de Azeméis, sob o nº 00333/10052000, da dita freguesia, e inscrito na respectiva matriz urbana sob o artigo 13, da mesma freguesia;

- que seja entregue à AA o referido imóvel, livre e devoluto de pessoas e bens;

- que BB seja condenada a pagar à AA uma indemnização, no valor de € 18.000,00, correspondente à ocupação abusiva e ilegítima, de 20.04.2005 até à presente data, acrescida de € 1.000,00 por cada mês que decorra até à sua efectiva desocupação, pelos prejuízos que tal ocupação lhe está a causar.

Alegou, para tanto, que adquiriu o prédio evidenciado em execução movida contra a BB, e que o mesmo se encontra ocupado por esta, sem que possua qualquer título para o efeito, recusando-se a mesma a entregá-lo, pese embora já tenha sido interpelada pela AA para o efeito.

2. Pessoal e regularmente citada, a BB veio contestar, alegando que possui título que legitima a sua permanência no prédio reivindicado, consubstanciado em acordo celebrado com a AA no sentido de que a BB poderia ocupar o prédio até que fosse obtida a licença de utilização necessária para que o prédio seja revendido pela AA à BB.

3. A AA respondeu à contestação, alegando que o acordo invocado pela BB não existe, apenas tendo sido obtido consenso entre as partes que a R. poderia permanecer no prédio até 15.09.2005.

II - Fundamentação de Facto

1. Factos Assentes

A) Está registada, pela inscrição G-2, Ap. 115/13052005, a aquisição, pela AA, por compra em execução, do prédio urbano composto de casa de cave, rés-do-chão, 1º andar e logradouro, sito na Rua Ecológica, vila das Flores, freguesia do Grande Sucesso, concelho de Oliveira de Azeméis, descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira de Azeméis, sob o nº 00333/10052000, da dita freguesia, e inscrito na respectiva matriz urbana sob o artigo 13, da mesma freguesia;

B) Essa aquisição ocorreu a 20.04.2005, pelo valor de € 300.000,00, no âmbito de venda por propostas em carta fechada, realizada nos autos de execução nº 111, que correram os seus termos no Tribunal;

C) O prédio aludido em A) está ocupado pela **BB**;

D) As partes celebraram entre si, por escrito datado de 09.06.2005, um acordo, que foi assinado pelas mesmas, denominado "Acordo para Entrega de Imóvel", do qual consta que a AA adquiriu em hasta pública o prédio aludido em A), pelo que a **BB** se obriga a entregar o referido prédio à **AA**, livre e devoluto de pessoas e bens, até 15.09.2005.

2. A demais matéria contida nos articulados não foi aqui considerada por ser conclusiva, de direito ou não relevar para a decisão desta parte do mérito da causa.

3. Motivação

O Tribunal formou a sua convicção com base nos documentos juntos aos autos pela **AA**, cuja autenticidade e genuinidade não foram questionadas pela **BB**, e na admissão dos mesmos factos pelas partes, nos articulados.

III - Fundamentação de Direito

1. Nos termos do art. 1311º, nº 1, do CC o proprietário pode exigir judicialmente de qualquer possuidor ou detentor da coisa o reconhecimento do seu direito de propriedade e a conseqüente restituição do que lhe pertence.

Havendo reconhecimento do direito de propriedade, a restituição só pode ser recusada com base em qualquer relação obrigacional ou real que confira a posse ou detenção da coisa (art. 1311º, nº 2, do CC; Acórdão da RE de 01.06.2000, *in* BMJ, 498, 287).

Assim, sobre o reivindicante recai o ónus de provar que é proprietário da coisa e que esta se encontra na posse ou na detenção do réu, e sobre o réu recai o ónus de provar que é titular de um direito que legitima a recusa da restituição (art. 342º, nºs 1 e 2, do CC; Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. III, 2ª ed., Coimbra, 1987, pág. 116).

Afirma-se, com efeito, no art. 498º, nº 4, do CPC, que nas acções reais a causa de pedir é o facto jurídico de que deriva o direito real, pelo que o direito real surge antes como objecto da acção ou efeito jurídico que se pretende obter com a mesma (Alberto dos Reis, *in* RLJ, 84, 138).

Como se decidiu no Acórdão da RP de 06.04.2006 (Processo nº 0631081, *in* <http://www.dgsi.pt/>), "na acção de reivindicação recai sobre o autor o ónus de alegação e prova, em todas as suas cambiantes, de uma forma de aquisição originária da propriedade ou a presunção resultante do registo, sob pena de a sua pretensão ser desatendida.

Se o autor, por essas vias, demonstrar o seu direito, o possuidor só pode evitar a restituição da coisa se conseguir provar uma de três situações: a) Que a coisa lhe pertence, por qualquer dos títulos admitidos em direito; b) Que tem sobre a coisa direito real que justifique a sua posse; c) Que detém a coisa por virtude de direito pessoal bastante." (Menezes Cordeiro, *Direitos Reais*, 1979, pág. 848).

Explica-se no aresto citado que se a aquisição é originária, como sucede com a usucapião, o autor apenas necessita de provar os factos de que emerge o direito, mas se a aquisição é derivada, não basta provar que a coisa foi comprada ou doada ao autor, porquanto tais contratos são meramente translativos do direito, havendo por isso que provar que o direito já existia no transmitente.

Ou seja, e como apontam Pires de Lima e Antunes Varela (ob. cit., pág. 114), a acção de reivindicação é a pretensão do proprietário não possuidor contra o possuidor não proprietário, ou do proprietário possuidor contra o detentor.

Ora, conforme o preceituado no art. 1305º, do CC, o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas.

No caso em apreço está demonstrado que a AA tem inscrição de aquisição do prédio reivindicado a seu favor, constante do registo predial, daqui decorrendo a presunção legal de que o direito existe e lhe pertence, nos precisos termos em que o registo o define (art. 7º, do CRPre).

Acresce que a inscrição registal aludida foi efectuada com base na aquisição ocorrida em execução fiscal, pelo que aquela inscrição está conforme com o respectivo título de aquisição.

Trata-se, contudo, de uma presunção ilidível (art. 350º, nº 2, do CC), tendo por isso sido entendido no Acórdão do STJ de 06.01.1988 (in BMJ, 373, 532), que *"basta para a procedência da acção de reivindicação a presunção, não ilidida, do registo predial de inscrição de transmissão do prédio a favor do reivindicante se o transmitente for o último titular do direito inscrito no registo e isto se provar"*.

Por outro lado, de acordo com o Acórdão da RP da 02.04.1987 (in CJ, 1987, II, 227), *"para conseguir a elisão da presunção legal derivada do registo, há que provar (e, para isso, alegar), os factos demonstrativos de que a titularidade da propriedade inscrita não corresponde à verdade - e tal ónus incumbe ao impugnante do registo"*.

E como decorre do art. 1316º, do CC, o direito de propriedade adquire-se por contrato, sucessão por morte, ocupação, acessão e demais modos previstos na lei.

Porém, no caso em apreço a BB nada alegou no sentido de que se tenha verificado alguma causa de aquisição da propriedade do prédio em causa a seu favor, pelo que se impõe concluir que não foi ilidida a presunção referida, devendo consequentemente reconhecer-se o direito de propriedade da AA sobre aquele prédio.

2.

a) No que respeita depois à requerida entrega do prédio à AA, alega a BB que acordou com aquela a revenda do prédio, o que não foi feito até à data em virtude do mesmo não possuir licença de utilização, tendo sido então acertado que a BB poderia permanecer no prédio até que a AA solucionasse a referida situação da falta de licença e dessa forma viabilizasse a celebração da escritura.

Parece, pois, a BB apontar para a existência de um contrato-promessa de compra e venda, no qual se conteria uma cláusula de tradição da coisa, tendo em vista a celebração do contrato definitivo e por antecipação dos seus efeitos, pois segundo o art. 410º, nº 1, do CC, contrato-promessa é a convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato.

Na formulação de Antunes Varela (*Direito das Obrigações*, vol. I, 9ª ed., Coimbra, 1996, pág. 317), contrato-promessa é a *"convenção pela qual ambas as partes,*

ou apenas uma delas, se obrigam, dentro de certo prazo ou verificados certos pressupostos, a celebrar determinado contrato”.

Assim, cada uma das partes vincula-se a emitir a declaração negocial tendente à conclusão do contrato, podendo a outra parte exigir tal comportamento, nos casos em que a promessa é bilateral, pelo que o contrato-promessa configura um *pactum de contrahendo* (Galvão Telles, *Direito das Obrigações*, 7ª ed., pág. 102).

Por outro lado, compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou de outro direito, mediante um preço (art. 874º, do CC).

Há, depois, que avaliar da validade formal deste contrato, o que resulta igualmente do disposto no art. 410º, nº 1, do CC, onde se estabelece que ao contrato-promessa são aplicáveis as disposições relativas ao contrato prometido, isto é, quanto ao regime do contrato-promessa (requisitos e efeitos) vigora o princípio da equiparação.

Exceptuam-se, contudo, as normas relativas à forma, pelo que relativamente a este aspecto a regra é a da liberdade, conforme preceituado no art. 219º, do CC.

Mas quando se trate de promessa referente à celebração de contrato para o qual a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas, consoante o contrato-promessa seja unilateral ou bilateral (art. 410º, nº 2, do CC).

E no caso de promessa relativa à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fracção autónoma dele, já construído, em construção ou a construir, o documento escrito deve conter o reconhecimento presencial da assinatura do promitente ou promitentes e a certificação, pelo notário, da existência da licença respectiva de utilização ou de construção; contudo, o contraente que promete transmitir ou constituir o direito só pode invocar a omissão destes requisitos quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte (art. 410º, nº 3, do CC).

No caso em apreço, o objecto do contrato prometido é um prédio urbano, que constitui um bem imóvel (arts. 202º, nº 1, 203º e 204º, nºs 1, alínea a), e 2, do CC), pelo que deve tal contrato prometido ser celebrado por escritura pública (art. 875º, do CC).

Conclui-se, deste modo, que o respectivo contrato-promessa deve ser celebrado por escrito, mais devendo as assinaturas dos contraentes ser notarialmente reconhecidas e devendo ainda constar do contrato-promessa a certificação da existência da licença de utilização da fracção.

Porém, nada disto sucedeu, e a inobservância das exigências previstas nos nºs 2 e 3, do art. 410º, do CC determina a nulidade do contrato (art. 220º, do CC), porquanto se trata de formalidades *ad substantiam*.

É certo que foi decidido no Assento nº 15/94, de 28.06.1994 (*in DR*, I-A, de 12.10.1994), que a omissão das formalidades prescritas no art. 410º, nº 3 do CC, não pode ser invocada por terceiros.

E foi ainda decidido no Assento nº 3/95, de 01.02.1995 (*in DR*, I-A, de 22.04.1995), que a omissão das formalidades prescritas no art. 410º, nº 3, do CC, não pode ser conhecida oficiosamente pelo Tribunal.

Trata-se, na verdade, de uma nulidade atípica, justificando-se as soluções expostas pela circunstância de não estar aqui em causa o interesse público geral na invalidade do negócio, mas apenas o da tutela do específico interesse da protecção ao promitente-comprador (Calvão da Silva, *Sinal e Contrato-Promessa*, 10ª ed., Coimbra, 2003, págs. 80 a 82).

Mas no caso em apreço está em causa a ausência dos requisitos previstos nos n.ºs 2 e 3, do art. 410.º do CC, e se quanto aos últimos deve efectivamente entender-se que não podem ser oficiosamente conhecidos pelo Tribunal, à luz do exposto, já quanto aos primeiros se aplica a regra oposta, contida no art. 286.º, do CC, o que significa que pode e deve concluir-se que se tal contrato foi efectivamente celebrado o mesmo é nulo, não produzindo conseqüentemente qualquer efeito.

Ou seja, este acordo não justificaria a permanência da BB no prédio em causa.

b) Nem justificaria a permanência da BB no prédio o acordo a que alude.

Na verdade, tal acordo poderia eventualmente consubstanciar um contrato de comodato, pois segundo o art. 1129.º, do CC, comodato é o contrato pelo qual uma das partes entrega à outra certa coisa, móvel ou imóvel, para que se sirva dela, com a obrigação de a restituir, sendo a respectiva forma livre (art. 219.º, do CC).

Como salienta Marques de Matos (*Contrato de Comodato*, pág. 7), o comodato constitui essencialmente "*um empréstimo de coisa infungível*", só se tornando perfeito com a entrega da mesma, através da qual o comodante investe o comodatário no direito de a usar.

Porém, de tal acordo consta expressamente um prazo para a restituição da coisa, o qual se encontra já largamente ultrapassado, e é precisamente obrigação do comodatário restituir a coisa findo o contrato (art. 1135.º, alínea h), do CC), pelo que, e em conclusão, nada obsta à procedência do pedido da AA de entrega do prédio, devendo conseqüentemente a BB ser condenada no mesmo.

3. As custas relativas a estes pedidos devem ser suportadas pela BB, pois fica vencida (art. 446.º, n.ºs 1, 1.ª parte, e 2, do CPC).

IV - Decisão

Em face do exposto e tudo ponderado, o Tribunal decide julgar a presente acção parcialmente procedente, e em consequência:

1. Declara que a AA é a proprietária do prédio urbano composto de casa de cave, rés-do-chão, 1.º andar e logradouro, sito na Rua Ecológica, vila das Flores, freguesia do Grande Sucesso, concelho de Oliveira de Azeméis, descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira de Azeméis, sob o n.º 00333/10052000, da dita freguesia, e inscrito na respectiva matriz urbana sob o artigo 13, da mesma freguesia;

2. Condena a BB a reconhecer o decidido em 1., e em conformidade a restituir à AA, livre e devoluto de pessoas e bens, o prédio aí aludido.

Custas pela BB, quanto a estes dois pedidos.

Notifique e registre.

Cotação atribuída à base instrutória

6 valores

4.

A apreciação do pedido da AA de condenação da BB no pagamento de indemnização depende da análise de factos que estão controvertidos, pelo que se passará de imediato a elaborar base instrutória.

Base Instrutória

1. A AA solicitou à R. para proceder à entrega do imóvel aludido em A)?

2. A AA pretende vender o imóvel aludido em A)?

3. O que ainda não logrou fazer devido à ocupação da BB?

4. A A. deixou de ganhar € 1.000,00 por mês, desde 20.04.2005, por causa do facto aludido em D), considerado o valor de avaliação do prédio?

Notifique, cumprindo o preceituado no art. 512º do CPC.

Cotação atribuída a uma “apreciação geral da prova” - 2 valores