

Sobre a eficácia, para efeitos de prescrição, duma escritura de compra e venda simulada de bens imobiliários

por António Horta Osório

Advogado em Lisboa

1. No número da *Revista* referente ao 1.º e 2.º trimestres de 1961, o dr. ERIDANO DE ABREU analisa com a sua habitual lucidez três decisões dos tribunais proferidas em litígio em que interviemos como representante do autor, e em que se visava a anulação, por simuladas, das escrituras de compra e venda dum prédio e dum estabelecimento comercial instalado na loja do mesmo, feitas a favor do réu marido por seu pai.

Depois de ter feito surgir com nitidez as contradições existentes nas sucessivas decisões, visionou bem o ilustre colega qual o ponto central da questão — o de saber, se, provada por hipótese a simulação das vendas que encobriam doações, se verificariam todos os requisitos da prescrição a favor dos réus; ou, mais especificadamente ainda, acrescentamos nós, se *a posse deles poderia ser considerada titulada* para efeitos de prescrição.

Semelhante problema, resolvido afirmativamente pelo juiz da 1.ª instância, foi pura e simplesmente ignorado pelos

tribunais superiores, quando tinha sido escolhido pelo autor para tema básico da sua alegação, no recurso interposto do despacho — sentença que absolveu os réus do pedido. Daí o espanto do seu mandatário quando verificou ter vingado o seu ponto de vista com base em razões que nem sequer ousara sugerir — como seja a da posse em nome alheio, que aqui manifestamente não surge.

2. A sentença final da 1.^a vara, julgando a acção improcedente, foi proferida em 19 de Abril de 1960 e, considerando as compras e vendas como verdadeiras, não se ocupou sequer da prescrição cujo interesse só surgiria na hipótese da simulação.

Tendo sido desta sentença interposto recurso de apelação que foi desatendido por acórdão da Relação de 27 de Janeiro de 1961, transitado em julgado, o processo acha-se pois findo e o signatário, como advogado do autor, vem abordar aqui, em aditamento às considerações do dr. ERIDANO DE ABREU, a questão, acima referida, de saber se, provada a simulação, se verificariam todos os requisitos da prescrição a favor dos réus, e designadamente, se a sua posse seria *titulada*, nos termos do art. 517 do C. Civ.

3. Como 22 anos tinham decorrido desde o registo da escritura de compra e venda que se arguiu de simulada, a prescrição do prédio em face dos arts. 526 a 529 do C. Civ., ter-se-ia ou não verificado conforme se considerasse ou não o referido registo para seu efeito.

Isto porque as partes estavam de acordo com o carácter de *pacífica, contínua e pública* atribuído à posse dos réus; e a *má fé* destes, alongando os prazos da prescrição para 20 ou 30 anos segundo a eficácia do registo do título fosse ou não

aceite, punha necessariamente o julgador perante este último problema.

Uma palavra apenas para dizer que é patente a má fé nos termos do art. 476 do C. Civ., na posse emergente duma compra e venda simulada, em que foi comprador o actual possuidor dos bens — hipótese dos autos.

Em consequência, o problema básico consistia em saber se a posse dos réus se podia considerar como titulada, em face dos arts. 517 e 518 do C. Civ.

4. O justo título de que fala o art. 518 do C. Civ. não é, evidentemente, um título destituído de qualquer vício, aliás seria ele o meio de aquisição do direito sem necessidade de o considerar em relação à prescrição. Mas, se o justo título *para efeitos de prescrição* pode e *deve mesmo* ser um título viciado, *nem todo* e qualquer título viciado produz efeitos de prescrição pois «diz-se justo título *qualquer modo legítimo de adquirir, independentemente do direito do transmitente*» — C. Civ., art. 518. Isto é, o vício consiste no facto de ter transferido o direito um indivíduo que não é o seu titular, consiste na existência duma transmissão a *non domino*. É esta a ideia de MANUEL RODRIGUES: *A Posse*, p. 318.

Mas o negócio jurídico deve ser real e verdadeiro, pois não é translativo de domínio um título ferido de simulação absoluta, ou um título putativo, como pode ver-se em CUNHA GONÇALVES: *Tratado de direito civil*, III, p. 688.

Parece realmente que uma escritura de compra e venda simulada não pode considerar-se como um modo legítimo de adquirir, para os fins do art. 518 do C. Civ., ao contrário do que decidiu o juiz da 1.^a instância.

5. Assente que a compra e venda *simulada* não pode

considerar-se como um justo título para efeitos de prescrição, tem ainda de examinar-se se o poderia ser a *doação dissimulada* que aquela encobria, no caso vertente.

Também neste caso, no entanto, se deve responder negativamente.

A doação dissimulada sob a aparência de compra e venda é nula por falta de forma, como sustenta BELEZA DOS SANTOS: *A Simulação em direito civil*, I, p. 337 e nota 1, cuja opinião foi depois legalmente aceite e confirmada pelo assento de 23-7-1952 (in *Bol. Min. Just.*, n. 32, p. 258).

E não pode considerar-se titulada a posse que se funda em negócio nulo por falta de forma (MANUEL RODRIGUES: *A Posse*, p. 319; CUNHA GONÇALVES: *Tratado*, III, p. 688; *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 77, p. 75 e ano 84, p. 139; e acórdãos do S. T. J. de 28-1-1955, in *Bol. Min. Just.*, 47, p. 429 e de 11-1-1955, in *Bol. Min. Just.*, 47 p. 419).

6. A inexistência do título leva à ineficácia do seu registo. Os arts. 526 e 527 do C. Civ., quando consideram o *registo do título de aquisição*, referem-se ao justo título, para efeitos de prescrição, definido no art. 518 do mesmo Código pois não pode conceber-se a eficácia, para efeitos de prescrição, dum registo que representasse um título para tal juridicamente inexistente. É esta também a jurisprudência emanada dos acórdãos da Relação de Lisboa de 22-6-1946, in *Bol. Min. Just.*, 3, p. 249; da Relação de Coimbra de 10-6-1934, in *Gaz. Rel. Lisboa*, ano 48, p. 110; do S. T. J. de 23-2-1945, in *Bol. Min. Just.*, ano 5, p. 64; e do S. T. J. de 8-1-1957, in *Bol. Min. Just.*, 63, p. 539.

A mesma doutrina parece-nos também implícita nas palavras de DIAS FERREIRA: *Código Civil anotado*, II, p. 484 e ainda em GUILHERME MOREIRA: *Instituições de direito civil português*, II, p. 157.

7. A não titularidade da posse dos réus e consequente ineficácia, mesmo para efeitos de prescrição, do registo da escritura de compra e venda simulada, levaria à aplicação do art. 529 do C. Civ., que estabelece o prazo máximo de 30 anos, prazo que ainda não tinha decorrido no caso que nos foi confiado.

Entendemos, pois, e sustentámos na alegação de recurso que, provada por hipótese a simulação da venda a encobrir uma doação — questão que só a sentença final, apreciada a prova produzida em julgamento, poderia vir a decidir — a prescrição, embora se viesse a dar ao fim de 30 anos, não se verificava por ora no caso em litígio e portanto a absolvição dos réus do pedido no despacho saneador não tinha base jurídica aceitável.

Sustentámos também na mesma altura que o conhecimento da excepção deveria ser adiado para a sentença final, por necessariamente ligado à verdadeira natureza jurídica do contrato celebrado; e foi essa a posição tomada pelos tribunais superiores.