

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 163/24.0T8MTR.G1

Relator: ANA CRISTINA DUARTE

Sessão: 26 Fevereiro 2026

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO PROCEDENTE

FACTOS INSTRUMENTAIS

USUCAPIÃO

REGISTO PREDIAL

TERCEIROS PARA EFEITOS DE REGISTO

OPONIBILIDADE

VENDA EM EXECUÇÃO

Sumário

1 - A matéria de facto selecionada não esgota os factos a considerar na sentença; em particular, não exclui o recurso a factos instrumentais ou probatórios que resultem da instrução e discussão da causa e, portanto, não alegados nos articulados, para a dar como provada.

2 - Os factos instrumentais, sendo puramente probatórios, não têm que ser (nem devem ser) objeto de articulação específica pelas partes, sendo a instrução e julgamento o momento próprio para os mesmos emergirem, cabendo ao juiz atendê-los e valorá-los em sede da fundamentação da convicção quando fixa os factos - essenciais ou complementares - provados e não provados

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães

I. RELATÓRIO

AA deduziu ação declarativa contra BB e mulher CC, peticionando, a final, que:

“deve a presente ação ser julgada totalmente procedente por provada e, em consequência:

- a) Ser reconhecido e declarado o direito de propriedade do Autor sobre o prédio urbano, correspondente a casa de habitação com um piso, afeto prédio não licenciado, em condições muito deficientes de habitabilidade, com a área total de 96 m² e com a área bruta privativa de 33,30m², sito em ..., ..., freguesia ..., do concelho ..., descrito na Conservatória dos Registos Predial ... sob nº ...79 da sobredita freguesia e aludido concelho, inscrito na matriz urbana sob o artigo ...34 da freguesia ..., do concelho ..., identificado sob o artigo 1º desta petição;
- b) Serem os Réus condenados a reconhecer que o Autor é dono e legítimo possuidor do prédio urbano, correspondente a casa de habitação com um piso, afeto prédio não licenciado, em condições muito deficientes de habitabilidade, com a área total de 96 m² e com a área bruta privativa de 33,30m², sito em ..., ..., freguesia ..., do concelho ..., descrito na Conservatória dos Registos Predial ... sob nº ...79 da sobredita freguesia e aludido concelho, inscrito na matriz urbana sob o artigo ...34 da freguesia ..., do concelho ..., identificado sob o artigo 1º desta petição;
- c) Serem os Réus condenados a desocupar e restituir ao Autor o aludido prédio, livre de quaisquer bens e no estado em que se encontrava anteriormente à sua ocupação;
- d) Serem os Réus condenados a abster-se de praticar quaisquer atos ofensivos do direito de propriedade e posse do Autor sobre o aludido prédio;

E AINDA,

- e) Serem os Réus condenados em sanção pecuniária compulsória, nos termos do 829º-A do Código Civil, nunca inferior a € 50,00 por cada dia de atraso, desde a citação e até à efetiva desocupação e reposição do prédio no estado em que se encontrava anteriormente à sua intervenção;
 - f) Serem os Réus condenados nas custas e demais encargos processuais”.
- Alegou, para tanto, que adquiriu o referido prédio por sentença (execução específica de um contrato promessa de compra e venda) proferida em 8 de fevereiro de 2016, já transitada em julgado, sucedendo na posse e propriedade do mesmo à anterior proprietária e alienante DD, sem que, no entanto, tenha registado a sua aquisição. Alegou os factos tendentes à aquisição por usucapião. Sucede que os réus ocuparam o referido prédio em maio de 2024 e quando o autor lhes exigiu que o desocupassem, sustentaram que o adquiriram em processo executivo, em que era co-executada DD, mediante proposta apresentada e aceite e, por via disso, o imóvel adjudicado. Tal imóvel

não podia ter sido penhorado e vendido nessa execução, uma vez que não pertencia à executada desde 2016, não respondendo pela dívida exequenda (o que, aliás, a executada informou, oportunamente, nos autos).

Contestaram os réus, alegando que compraram o dito prédio em processo de execução, tendo procedido ao respetivo registo em seu nome. Invocam, também, a usucapião.

Dispensada a audiência prévia, foi definido o objeto do litígio e elencados os temas da prova.

Teve lugar a audiência de julgamento, após o que foi proferida sentença que julgou a ação improcedente e absolveu os réus dos pedidos.

O autor interpôs recurso, tendo finalizado a sua alegação com as seguintes Conclusões:

Após uma aturada leitura da douda sentença proferida pelo Tribunal a quo verifica-se que a mesma, para além de não valorar convenientemente a prova produzida, não faz igualmente uma escoreita subsunção ao direito que lhe é aplicável.

2. Atenta a prova produzida nos presentes autos, nomeadamente, a prova documental e testemunhal, verifica-se que há um evidente erro grosseiro na apreciação da prova produzida.

Porquanto,

3. PONTO B) DOS FACTOS NÃO PROVADOS

B) DESDE O MOMENTO EM QUE PROMETEU A DD COMPRAR O PRÉDIO REFERIDO EM 3., EM 4 DE DEZEMBRO DE 2007, QUE O A. COMEÇOU A RETIRAR OS FRUTOS QUE O PRÉDIO PROPORCIONA.

O Tribunal a quo considerou esta factualidade como Não Provada. Porém, atenta a prova produzida, a resposta a dar a esta questão deve PROVADO que, DESDE O MOMENTO EM QUE PROMETEU A DD COMPRAR O PRÉDIO REFERIDO EM 3., EM 4 DE DEZEMBRO DE 2007, QUE O A. COMEÇOU A RETIRAR OS FRUTOS QUE O PRÉDIO PROPORCIONA, NOMEADAMENTE GUARDANDO NA EDIFICAÇÃO LÁ EXISTENTE OS ANIMAIS, DANDO-O EM ARRENDAMENTO OU EMPRESTANDO-O, SEM OPOSIÇÃO OU REPARO DE QUEM QUER QUE SEJA, COM INTENÇÃO E CONVICÇÃO DE EXERCER DIREITO PRÓPRIO, E DE NÃO PREJUDICAR DIREITO ALHEIO.

4. PONTO C) DOS FACTOS NÃO PROVADOS

HÁ MAIS DE 50 ANOS QUE O A. PROCEDE À LIMPEZA DO PRÉDIO

REFERIDO EM 2., PAGANDO AS RESPECTIVAS CONTRIBUIÇÕES, DE FORMA ININTERRUPTA, À LUZ DO DIA E SOB A VISTA DE TODA A GENTE, SEM OPOSIÇÃO OU REPARO DE QUEM QUER QUE SEJA, COM INTENÇÃO E CONVICÇÃO DE EXERCER DIREITO PRÓPRIO, E DE NÃO PREJUDICAR DIREITO ALHEIO.

O Tribunal a quo considerou esta factualidade como Não Provada. Porém, atenta a prova produzida, a resposta a dar a esta questão deve PROVADO que, DESDE O MOMENTO EM QUE PROMETEU A DD COMPRAR O PRÉDIO REFERIDO EM 3., EM 04 DE DEZEMBRO DE 2007, QUE O A., POR SI OU A SEU MANDO, PROCEDE À LIMPEZA DO PRÉDIO REFERIDO EM 2., DE FORMA ININTERRUPTA, À LUZ DO DIA E SOB A VISTA DE TODA A GENTE, SEM OPOSIÇÃO OU REPARO DE QUEM QUER QUE SEJA, COM INTENÇÃO E CONVICÇÃO DE EXERCER DIREITO PRÓPRIO, E DE NÃO PREJUDICAR DIREITO ALHEIO.

5. PONTO 5 DOS FACTOS PROVADOS

DESDE O MOMENTO EM QUE PROMETEU A DD COMPRAR O PRÉDIO REFERIDO EM 3., EM 4 DE DEZEMBRO DE 2007, QUE O A. COMEÇOU A USÁ-LO PARA GUARDAR OS SEUS ANIMAIS, À VISTA DE TODA A GENTE E SEM OPOSIÇÃO SEJA DE QUEM FOR, O QUE FEZ ATÉ TER EMIGRADO, EM 2015.

Todavia, Atenta a prova produzida, deverá ser alterado este ponto de facto nos seguintes termos:

DESDE O MOMENTO EM QUE PROMETEU A DD COMPRAR O PRÉDIO REFERIDO EM 3., EM 4 DE DEZEMBRO DE 2007, QUE O A. COMEÇOU A USÁ-LO PARA GUARDAR OS SEUS ANIMAIS, À VISTA DE TODA A GENTE E SEM OPOSIÇÃO SEJA DE QUEM FOR, O QUE FEZ ATÉ TER EMIGRADO, EM 2015 E APÓS ESTE MOMENTO, CEDIA A DETENÇÃO, USO E FRUIÇÃO DO DITO IMÓVEL A TERCEIROS, MEDIANTE ACORDOS QUE ESTABELECIA COM ESTES.

6. Prescreve o n.º 1 do art. 342.º do Código Civil que, 1. Àquele que invocar um direito cabe fazer a prova dos factos constitutivos do direito alegado.

7. Em face da factualidade que ressuma da prova produzida, nos exatos termos acima invocados, competia ao Recorrente a prova do direito invocado, isto é, competia-lhe a prova do direito de propriedade.

8. E, nesse sentido, atenta a sindicância/reapreciação da matéria de facto, nos exatos termos acima invocados, é inequívoco que o Recorrente fez prova plena e integral da factualidade alegada.

9. É inelutável que, o Recorrente é dono e legitimo possuidor do prédio urbano, correspondente a habitação de um piso, afeto prédio não licenciado,

em condições muito deficientes de habitabilidade, com a área a área total de 96 m2 e com a área bruta privativa de 33,30m2, sito em ..., ..., freguesia ..., do concelho ..., descrito na Conservatória dos Registos Predial ... sob nº ...79 da sobredita freguesia e aludido concelho, inscrito na matriz urbana sob o artigo ...34 da freguesia ..., do concelho

10. O Autor adquiriu a propriedade do sobredito prédio por douda sentença, já transitada em julgado, proferida a 08 de fevereiro de 2016, no decurso dos autos de processo n.º 274/10.9TBMTR, que correu seus termos na (extinta) Instância Local - Secção de Competência Genérica - J..., em que era Autora DD, NIF ...16 e Réu o aqui Autor, na qual a mesma, na qualidade de promitente-vendedora, peticionou a execução específica de um contrato promessa de compra e venda celebrado a 04 de dezembro de 2007, tendo por objeto, designadamente, o prédio urbano ...34... da freguesia ..., concelho ... e em que figurava como promitente-comprador o aqui Autor.

11. No decurso daqueles autos foi então doutamente decidido:

Declarar substituída a declaração do réu AA no contrato de compra e venda, correspondente ao contrato promessa referido em A) dos factos provados, relativo à transmissão da propriedade do prédio urbano inscrito na matriz no art. ...34º e descrito na Conservatória do Registo Predial ... com o n.º ...02 e, em consequência, declaro transmitida a propriedade do prédio em causa para o réu AA.

12. Assim, o Autor sucedeu na posse e propriedade do mencionado prédio à anterior proprietária e alienante, DD, NIF ...16;

13. Todavia, não se pode olvidar, porquanto isso ressuma da prova documental e testemunhal produzida, que entrou o Recorrente na posse do imóvel sub judice, usando-o e fruindo-o como se seu dono ou titular fosse, à vista de toda a gente e sem oposição seja de quem for, dele retirando os frutos que proporcionam e nele guardando os bens pessoais, desde o momento em que celebrou, com aquela DD, NIF ...16, a respetiva promessa de compra e venda, em 04 de dezembro de 2007.

14. Daí que, o facto é que, independentemente da aquisição derivada do referido prédio, assiste ao Recorrente a aquisição originária - aquisição por usucapião (artigo 1287º do Código Civil) do mesmo.

15. Na medida em que, vem o Recorrente utilizando, por si ou através de terceiros, a seu mando e mediante prévia autorização e anuência, o aludido prédio como verdadeiro titular da propriedade.

16. E nessa qualidade o administrando (dando de arrendamento e cedendo-o a terceiros) e utilizando de acordo com a sua vontade, de forma autónoma e livre, afetando-o como muito bem entende.

17. Pelo que, por si e antepossuidores, há mais de 20 ou 25 anos, o Recorrente

tem estado no gozo e fruição do identificado prédio,

18. Procedendo à sua conservação, limpeza e normal trato,

19. Factos que pratica de forma regular e ininterrupta,

20. À luz do dia e sob a vista de toda a gente,

21. Sem oposição ou reparo de quem quer que seja,

22. Com intenção e convicção de exercer direito próprio,

23. E de não prejudicar direito alheio.

24. Com o corpus e animus de quem frui uma coisa própria e em nome próprio.

25. Daí que, para além da aquisição derivada supra alegada, não poderá deixar de ser reconhecida ao Recorrente a aquisição originária do referido prédio urbano, por via de usucapião, o que desde já se invoca para todos os devidos e legais efeitos.

26. São requisitos cumulativos da aquisição por usucapião: a posse, a manutenção desta por certo lapso temporal, e ato de vontade de adquirir.

27. A posse, enquanto direito real de gozo, consiste num «poder que se manifesta quando alguém atua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real», conforme conceptualiza o art. 1251.º do Código Civil (doravante CC).

Será possuidor quem reunir os dois elementos essenciais que são pacificamente aceites como constitutivos do direito, a saber: o corpus e o animus possidendi. O corpus, o elemento objetivo, corresponderá aos tais atos materiais correspondentes ao exercício do direito real, enquanto que o animus, enquanto elemento subjetivo, traduzir-se-á na específica intenção ou vontade de agir como beneficiário do direito necessariamente vivida por aqueles que exercem o poder de facto.

29. A posse pode ser titulada ou não titulada, de boa ou de má fé, pacífica ou violenta, pública ou oculta (art. 1258.º do CC) e ainda adquirida por qualquer um dos modos tipificados no art. 1263.º do CC, estatuinto logo na al. a) que a posse se adquire pela «prática reiterada, com publicidade, dos atos materiais correspondentes ao exercício do direito».

30. In casu, não há, nem pode haver dúvidas, que o Recorrente, desde 2007, vem utilizando o aludido prédio como verdadeiro titular da propriedade.

31. E nessa qualidade o administrando e utilizando de acordo com a sua vontade, de forma autónoma e livre, afetando-o como muito bem entende.

32. Há mais de 20 ou 25 anos que o Recorrente tem estado no gozo e fruição do identificado prédio,

33. Guardando no mesmos os animais,

Cedendo-o a terceiros,

35. E dando-o em arrendamento,

36. Procedendo à sua conservação, limpeza e normal trato,
37. Factos que pratica de forma regular e ininterrupta,
38. À luz do dia e sob a vista de toda a gente,
39. Sem oposição ou reparo de quem quer que seja,
40. Com intenção e convicção de exercer direito próprio,
41. E de não prejudicar direito alheio.
42. Com o corpus e animus de quem frui uma coisa própria e em nome próprio.
43. Daí que, para além da aquisição derivada supra alegada, o Autor adquiriu o citado prédio, por via de aquisição originária, isto é, por usucapião.
E, adquirindo o Recorrente o direito de propriedade de forma originária, por via de usucapião, é-lhe inoponível os efeitos do registo de propriedade do acima mencionado imóvel a favor dos Recorridos,
45. Tanto assim é que, nos termos prescrito na al. a), do n.º 2 do art. 5.º do Código do Registo Predial, Excetua-se do disposto no número anterior:
a) A aquisição, fundada na usucapião, dos direitos referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º;
46. Em suma, não pode o mesmo ver o seu direito de propriedade sobre o sobredito imóvel, seja por quem for, nem ver-se limitado, restringido ou obstaculizado de possuir, gozar, usar e fruir do referido imóvel.
47. Impõe seja reconhecido e declarado que é o Recorrente dono e legítimo proprietário do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob nº ...79 da freguesia ... e aludido concelho, e inscrito na matriz urbana sob o artigo ...34 da freguesia ..., do concelho ..., é sito em ..., ..., freguesia ..., do concelho ..., e confronta de Norte com caminho, de Sul com caminho público, de Nascente com EE e a Poente com caminho.
48. Destarte, em prol da Verdade, da Justiça e do Direito deve a decisão a quo ser revogada e substituída por uma outra que julgue o Pedido Inicial totalmente procedente, por provado, com todos os legais efeitos, só assim se fazendo inteira e sã Justiça.
Tanto mais que, as presentes alegações de recurso encontram conforto legal nos artigos 638.º, 640.º, 644.º, 645.º e 662.º do CPC, art. 342.º, 1287.º, 1288.º, 1287.º, 1287.º do Código Civil, art. 5.º, n.º 2, al. a) do Cód. de Registo Predial e ainda em todas as demais disposições legais que V/Exas. considerem aplicáveis in casu.

Nestes termos,

E nos melhores de Direito que V/Exa. proficuamente suprirá, devem as presentes alegações de recurso ser julgadas procedentes, por provadas e, por via disso, alterar-se a decisão a quo nos exatos termos pedidos das Conclusões

supra, com todos os legais efeitos, só assim se fazendo inteira e sã Justiça!

Não foram oferecidas contra-alegações.

O recurso foi admitido como de apelação, com subida imediata, nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo.

Foram colhidos os vistos legais,

As questões a resolver prendem-se com a impugnação da decisão de facto e consequências jurídicas da sua eventual alteração.

II. FUNDAMENTAÇÃO

Na sentença foram considerados os seguintes factos:

Factos provados

1. FF propôs ação judicial contra o A., a qual correu termos na (extinta) Instância Local – Secção de Competência Genérica de Montalegre – J..., com o n.º de processo 274/10.9TBMTR, na qual peticionou que fosse «decretada sentença “suprimindo a declaração negocial do R., promitente comprador faltoso, em mora parcialmente e quanto ao art. Urbano ...34º da freguesia ... nesta comarca, constante de contrato promessa de venda aqui junto como documento nº 1, devendo ainda o réu proceder de imediato, ao depósito autónomo e pagamento do preço em falta, no valor de 8.000,00 e ainda em indemnização a liquidar, a fixar pelo Tribunal, pelos prejuízos morais e patrimoniais causados à autora segundo os juízos e critérios de equidade, nos termos do nº 1 do art. 830º do CC e ss do CPC”».

2. Por sentença proferida, a 8 de fevereiro de 2016, e transitada em julgado em 16/03/2016, no âmbito do aludido processo, foi decidido, além do mais, «Declarar substituída a declaração do réu AA no contrato de compra e venda, correspondente ao contrato promessa referido em A) dos factos provados, relativo à transmissão da propriedade do prédio urbano inscrito na matriz no art. ...34º e descrito na Conservatória do Registo Predial ... com o n.º ...02 e, em consequência, declaro transmitida a propriedade do prédio em causa para o réu AA».

3. O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob nº ...79 da freguesia ... e aludido concelho, e inscrito na matriz urbana sob o artigo ...34 da freguesia ..., do concelho ..., é sito em ..., ..., freguesia ..., do concelho ..., e confronta de Norte com caminho, de Sul com caminho público, de Nascente com EE e a Poente com caminho.

4. Por apresentação n.º 3270, de 02/11/2010, foi registada na Conservatória

do Registo Predial ... a aquisição do prédio referido em 2. a favor de DD com causa em partilha judicial.

5. Desde o momento em que prometeu a DD comprar o prédio referido em 3., em 4 de dezembro de 2007, que o A. começou a usá-lo para guardar os seus animais, à vista de toda a gente e sem oposição seja de quem for, o que fez até ter emigrado, em 2015.

6. O A. não procedeu ao averbamento, em seu nome, do registo de aquisição do dito prédio na Conservatória do Registo Predial.

7. Os RR. introduziram-se no interior da construção lá existente, e procederam ao corte de mato, vegetação e arvoredos espontâneos existentes no logradouro que circunda aquela e que integra o prédio referido em 2.

8. Colocaram, ainda, os RR. na cancela/portão de acesso ao referido prédio uma placa com os dizeres «Proibida Entrada» e onde constava o contacto telefónico «...83».

9. Tudo isto sem que o A. o tivesse autorizado.

10. Mostra-se registada a favor do 1.º R. a aquisição do prédio descrito em 2., por apresentação n.º 3495, de 07/03/2024, com causa em adjudicação no processo executivo n.º 196/23.3T8CHV, que correu termos no Tribunal Judicial da Comarca de Vila Real – Juízo de Execução de Chaves, tendo como executados GG e DD.

11. Por apresentação de 17/02/2023, foi registada penhora sobre o prédio referido em 3. a favor do processo n.º 196/23.3T8CHV.

12. Por requerimento apresentado a 17/03/2023, nos autos do processo executivo n.º 196/23.3T8CHV, DD informou «DD, executada nestes autos, porque já não se recordava, foi alertada pela sua mandatária, que o U-734ª da Freguesia ..., penhorado nestes autos, correu Ac. N.º 274/10.9TBMTR, no Tribunal extinto de ... que vencemos em agosto de 2014 e foi vendido AA».

13. Em data não concretamente apurada, o 1.º R. viu o prédio referido em 3. em leilão na plataforma E-Leilões, decidindo fazer uma proposta para a sua aquisição, proposta essa que fez.

14. O encerramento do sobredito leilão ocorreu no dia 06/02/2024, verificando-se então que a melhor proposta para aquisição de tal prédio, no valor de 9.180,90€, foi a do 1.º R.

15. Os RR., em 16/02/2024, na sequência dos contactos que estabeleceram com a Sra. Agente de Execução, Dra. HH, liquidaram os impostos correspondentes, nomeadamente de I.M.T. no valor de 91,81€ e imposto de selo no valor de 73,45€.

16. E depositaram o preço acima referido, no valor de 9.180,90€, acrescido da taxa de pagamento, no valor global de 9.181,71€.

17. Sendo-lhe emitido o correspondente título de transmissão em 07/03/2024,

procedendo o 1.º R. ao registo desse prédio.

18. O 1.º R. comprou este prédio acreditando que o mesmo era propriedade da pessoa a favor de quem se encontrava registado, isto é, de DD.

Dos factos não provados

a) O prédio referido em 3. corresponde a habitação de um piso, com a área total de 96 m² e com a área bruta privativa de 33,30 m².

b) Desde o momento em que prometeu a DD comprar o prédio referido em 3., em 4 de dezembro de 2007, que o A. começou a retirar os frutos que o prédio proporciona.

c) Há mais de 50 anos que o A. procede à limpeza do prédio referido em 2., pagando as respetivas contribuições, de forma ininterrupta, à luz do dia e sob a vista de toda a gente, sem oposição ou reparo de quem quer que seja, com intenção e convicção de exercer direito próprio, e de não prejudicar direito alheio.

d) Em maio de 2024, os RR. arrombaram a respetiva cancela/portão de acesso ao prédio referido em 2. e a porta do edifício aí existente.

e) Há mais de cinquenta anos que os RR., com a intenção de exercer um direito próprio, têm vindo a usar deste prédio, ocupando a respetiva casa e logradouro, aí depositando os seus haveres, roçando o mato do logradouro desse prédio, regando, plantando e cortando diversas plantas, mantendo-o limpo de arbustos daninhos, aproveitando e recolhendo os frutos e proventos que deles extraíam.

f) Foram os RR. que sempre pagaram as despesas de conservação e os impostos desse prédio.

g) Dia após dia, ininterruptamente, com ânimo de exclusivos donos, com conhecimento de toda a gente e sem oposição de ninguém.

h) O prédio referido em 3. tem a área global aproximada de 134 m².

i) A área de 96 m² que consta na matriz e descrição predial resulta de um erro de medição aquando da criação das matrizes prediais, em que os então louvados que vinham por conta das Repartições de Finanças respetivas mediam de fita ou até a olho os prédios.

j) Tal prédio encontra-se delimitado, por todos os lados, por paredes e rede, que o delimitam, dispondo de entrada própria e autónoma que só a ele dá acesso.

k) DD não informou o A. da penhora que incidiu sobre o prédio identificado em 2.

O apelante impugna a decisão de facto, designadamente os pontos 5 dos factos provados, entendendo que o mesmo deve ser complementado com outros factos, e alíneas b) e c) dos factos não provados, que entende que

devem transitar para os factos provados.

Estes factos têm a seguinte redação:

5. Desde o momento em que prometeu a DD comprar o prédio referido em 3., em 4 de dezembro de 2007, que o A. começou a usá-lo para guardar os seus animais, à vista de toda a gente e sem oposição seja de quem for, o que fez até ter emigrado, em 2015.

b) Desde o momento em que prometeu a DD comprar o prédio referido em 3., em 4 de dezembro de 2007, que o A. começou a retirar os frutos que o prédio proporciona.

c) Há mais de 50 anos que o A. procede à limpeza do prédio referido em 2., pagando as respetivas contribuições, de forma ininterrupta, à luz do dia e sob a vista de toda a gente, sem oposição ou reparo de quem quer que seja, com intenção e convicção de exercer direito próprio, e de não prejudicar direito alheio.

Na motivação da decisão de facto, estranhamente, admite-se que o autor fez prova, através das suas declarações de parte e do depoimento das testemunhas II e JJ, que utilizava o prédio para guardar os seus animais e que, após ter emigrado, passou a emprestar o dito prédio para utilização de várias outras pessoas para o mesmo efeito (guarda de animais), mas considerou-se que tais factos, posteriores à data em que emigrou, não podiam relevar por não terem sido expressamente alegados na petição inicial e que, tratando-se de “facticidade essencial, se mostra vedado o seu aditamento ao elenco dos factos, nos termos do artigo 5.º, n.ºs 1 e 2, este *a contrario*, do CPC”.

Salvo o devido respeito, não pode concordar-se com esta motivação.

Na petição inicial o autor alegou que:

“Sendo certo que, entrou o Autor na posse do imóvel sub judice, usando-o e fruindo-o como se seu dono ou titular fosse, à vista de toda a gente e sem oposição seja de quem for, dele retirando os frutos que proporcionam e nele guardando os bens pessoais, desde o momento em que celebrou, com aquela DD, NIF ...16, a respetiva promessa de compra e venda, em 04 de dezembro de 2007 vem o Autor utilizando o aludido prédio como verdadeiro titular da propriedade.

E nessa qualidade o administrando e utilizando de acordo com a sua vontade, de forma autónoma e livre, afetando-o como muito bem entende.

Na verdade, por si e antepossuidores, há mais de 20, 30 e 50 anos, o Autor tem estado no gozo e fruição do identificado prédio,

Procedendo à sua conservação, limpeza e normal trato,

Pagando pontualmente as respetivas contribuições inerentes à sua titularidade.

Factos que pratica de forma regular e ininterrupta,

À luz do dia e sob a vista de toda a gente,
Sem oposição ou reparo de quem quer que seja,
Com intenção e convicção de exercer direito próprio,
E de não prejudicar direito alheio.

Com o *corpus* e *animus* de quem frui uma coisa própria e em nome próprio.

Daí que, para além da aquisição derivada supra alegada, invoca ainda o Autor a aquisição originária do referido prédio urbano, por via de usucapião, o que desde já se invoca para todos os devidos e legais efeitos”.

Ou seja, o autor alegou todas as características da posse – poder que se manifesta quando alguém atua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real (artigo 1251.º do CC) -, de onde resulta, a provarem-se, a aquisição do prédio por usucapião, para além da já alegada aquisição derivada, por efeito da sentença, transitada em julgado, pela qual lhe foi transmitido o direito de propriedade da esfera de DD para si. Tendo alegado que se encontra na posse do prédio desde 2007, a partir daí tendo passado a usar e fruir do imóvel nos termos descritos, designadamente, dele retirando todos os benefícios, concretamente, guardando no interior, na edificação nele existente, os seus animais, administrando-o e utilizando-o de acordo com a sua vontade, tendo, por si e antepossuidores, há mais de 20, 30 e 50 anos, estado no gozo e fruição do identificado prédio, nada mais precisava de alegar para que, tendo-se provado o que se provou – e que a Sra. Juíza admite no seu despacho de motivação da decisão de facto – designadamente, que o autor sempre utilizou o prédio para guardar os seus animais e que, após ter emigrado, passou a emprestar o prédio a outras pessoas para o mesmo efeito, ou seja, para a guarda de animais, o que sempre fez até que os réus se introduziram no interior da construção lá existente, se tenha que dar como assente que adquiriu o prédio por usucapião.

Tal resulta da prova, não só das declarações de parte do autor, que explicou que utilizava o prédio para guardar o seu gado, tal como já antes fazia a anterior proprietária e que, após ter emigrado, o cedeu, inicialmente, ao KK e posteriormente ao LL e ainda ao BB e ao II, para que lhe guardassem o gado, autorizando-os a usarem-no com esse objetivo, tendo sido lá colocado um telhado, tudo com o seu consentimento, fazendo-o porque se considerava dono e possuidor daquele prédio, desde dezembro de 2007, como dos depoimentos das testemunhas II (que confirmou que o autor lhe deu autorização para pôr no terreno as vacas, tendo ficado incumbido pelo autor de tomar conta do terreno, fazer a limpeza, como já antes o seu irmão KK fazia e que nunca ninguém pôs em causa que o mesmo fosse do autor) e de MM (com um depoimento idêntico, frisando que acordou com o autor que lhe tratava dos animais e do terreno e que fez uma intervenção no telhado, mediante

conhecimento e autorização do autor).

Estas testemunhas não tiveram dúvidas em afirmar que o terreno é do autor, o que é aceite por todos na aldeia.

Estão, assim, reunidos os dois elementos pacificamente aceites como constitutivos da posse: o corpus – traduzido nos atos materiais correspondentes ao exercício do direito real – e o animus possidendi – que se traduz na intenção ou vontade de agir como beneficiário do direito por aqueles que exercem o poder de facto.

Do que fica dito resulta que o autor fez a prova que lhe competia de que, por si e antepossuidores, se encontra na posse do imóvel objeto destes autos, usando-o, fruindo e administrando-o (aqui se incluindo os empréstimos e os contratos verbais que fez com terceiros), dele retirando os respetivos benefícios, procedendo à sua limpeza e conservação, como seu dono, legítimo possuidor e proprietário, à vista de toda a gente e sem oposição de ninguém – artigos 1251.º e seguintes do CC – tendo adquirido, também por essa via, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua atuação, ou seja, por usucapião (artigo 1287.º do CC).

De modo algum pode dizer-se que os factos que assim resultaram da prova efetuada (designadamente o que aconteceu depois do autor ter emigrado) eram essenciais e deveriam ter sido alegados na petição inicial, motivo pelo qual, não o tendo sido, se mostra vedado o seu aditamento ao elenco dos factos – cfr. sentença recorrida.

Ao contrário, entendemos que devem ser considerados, ao abrigo do artigo 5.º, n.º 2, alínea a) do CPC, como factos instrumentais, na definição de Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís de Sousa, CPC Anotado, vol. I, pág. 29 “aqueles que permitem a afirmação, por indução, de factos de cuja prova depende o reconhecimento do direito ou da exceção”. Quanto a estes factos, não se mostra imprescindível a sua alegação, podendo ser livremente averiguados e discutidos na audiência final em torno da produção e valoração dos meios de prova e em face de temas da prova enunciados, tratando-se de factos que podem servir para a formação da convicção sobre os demais factos. “Sobre os mesmos não tem de existir necessariamente uma pronúncia judicial, na medida em que sirvam apenas de apoio à formação da convicção acerca da restante factualidade, situações em que basta que sejam enunciados na motivação da sentença” – autores e obra citada, pág. 30.

E ainda, em anotação ao artigo 552.º do CPC, referem estes autores na obra citada, pág. 607: “Não é expectável (menos ainda exigível, obviamente) que o autor alegue tais factos na petição inicial. Se a função desses factos é meramente probatória dos factos essenciais (esses, sim, sujeitos ao ónus de alegação), o seu significado reporta-se à vertente instrutória (probatória) da

causa”.

“Nessa medida, a lei processual (artigo 5.º do CPC) veio permitir que, oficiosamente, o juiz possa tomar em consideração factualidade não alegada pelas partes nos respetivos articulados, com exceção da reportada aos factos essenciais que constituam a causa de pedir em que se sustenta o pedido do autor, ou em que se fundamentem as exceções invocadas pelo réu” – Acórdão do STJ de 18/04/2023, processo n.º 1205/19.6T8VCD.P1.S1, in www.dgsi.pt. Tal é o que sucede nos autos, tendo resultado da instrução – depoimentos das testemunhas e declarações de parte do autor – factos cuja função é meramente probatória dos factos essenciais e que serviram para a formação da convicção sobre os factos alegados (a prova efetuada quanto à atuação do autor relativamente ao prédio em discussão nos autos, usando-o, fruindo-se, administrando-o, procedendo à sua limpeza e manutenção, por si ou por terceiros a quem solicitou tais serviços ou emprestou o terreno, quando não se encontrava em Portugal, ainda que não diretamente alegada quanto aos anos em que esteve emigrado, tem relevo, nesta parte em sede de juízo probatório que o tribunal deve formar sobre a factualidade essencial alegada, designadamente, quantos aos elementos da posse que conduziram à aquisição por usucapião).

Assim, procede a apelação quanto à impugnação da decisão de facto, nos seguintes termos:

O ponto 5 dos factos provados passará a ter a seguinte redação:

“Desde o momento em que prometeu a DD comprar o prédio referido em 3., em 4 de dezembro de 2007, que o A. começou a usá-lo para guardar os seus animais, à vista de toda a gente e sem oposição seja de quem for, o que fez até ter emigrado, em 2015, e, após este momento, cedendo a detenção uso e fruição do dito imóvel a terceiros, mediante acordos que estabelecia com estes”.

A alínea b) dos factos não provados é eliminada.

A alínea c) dos factos não provados transita para os factos provados com a seguinte redação:

5-A: “Por si e antepossuidores, há mais de 20, 30 e 50 anos, o autor, por si ou a seu mando, procede à limpeza do prédio referido em 2., de forma ininterrupta, à luz do dia e sob a vista de toda a gente, sem oposição ou reparo de quem quer que seja, com intenção e convicção de exercer direito próprio, e de não prejudicar direito alheio”.

Assim alterada a matéria de facto, resulta óbvia a necessidade de alterar a decisão jurídica no sentido propugnado pelo apelante.

O apelante, para além da aquisição derivada que resulta de ter adquirido o

prédio em causa por sentença transitada em julgado (execução específica de contrato-promessa de compra e venda), que declarou transmitida a propriedade do prédio em causa para si, sucedendo na posse e propriedade do mencionado prédio à anterior proprietária e alienante DD, adquiriu igualmente o referido prédio por via de aquisição originária, por usucapião (não havendo registo do título nem da mera posse, a usucapião ocorre no termo de 15 anos – artigo 1296.º do CC - que sempre teria decorrido desde 2007, ainda que não se tivesse provada a dos antepossuidores).

Contudo, mostra-se registada a favor do 1.º réu a aquisição do referido prédio com causa em adjudicação em processo executivo em que eram executados GG e DD. Tendo sido registada penhora sobre este prédio, por apresentação de 17/02/2023, logo em 17/03/2023, aquela DD informou nos autos que o prédio em causa havia sido vendido a AA (aqui autor). Apesar desta informação, o processo seguiu os seus termos e o réu veio a adquirir o prédio através de proposta efetuada na plataforma e-leilões, proposta aceite, sendo-lhe emitido o correspondente título de transmissão em 07/03/2024 – cfr. factos assentes.

Temos, assim, que autor e réu adquiriram de um autor comum direitos incompatíveis entre si, o que lhes confere a qualidade de terceiros para efeitos de registo – artigo 5.º, n.º 4 do CRP – sendo que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo (n.º 1 do artigo 5.º) e o autor nunca chegou a registar a sua aquisição.

Mas, ainda nos termos do artigo 5.º, n.º 2, alínea a) do CRP, excetua-se do disposto no número anterior, a aquisição, fundada na usucapião, do direito de propriedade.

E, tudo isto constando da sentença recorrida, resulta inversa a conclusão a retirar face à alteração da decisão de facto aqui operada.

Com efeito, ali se concluiu que o autor não pode prevalecer-se do direito de propriedade por si adquirido pela via derivada (compra a DD), pois que este é inoponível ao 1.º réu.

Mas também se concluiu que o autor não pode prevalecer-se do disposto no artigo 5.º, n.º 2, alínea a) do CRP, quando ali se dispõe que se excetua do disposto no n.º 1 a aquisição fundada na usucapião de um direito de propriedade.

Ora, é aqui, neste preciso ponto, que a alteração da decisão de facto, vai obrigar a concluir em sentido contrário, impondo-se a revogação da sentença recorrida.

Com efeito, o autor, em função dos novos factos considerados provados, pode prevalecer-se do disposto no artigo 5.º, n.º 2, alínea a) do CRP que excepciona a aquisição de um direito de propriedade por via da usucapião, sendo esta

aquisição por usucapião oponível ao réu, pese embora este tenha procedido ao registo da sua aquisição em venda em execução.

Assim, tendo o autor logrado demonstrar os factos constitutivos da sua aquisição originária do prédio por usucapião, procede aquela exceção contida no n.º 2, alínea a) do artigo 5.º, não podendo o réu opor-lhe o registo entretanto efetuado.

Procede, nestes termos a apelação, sendo de revogar a sentença recorrida que se substitui por outra que reconheça e declare o direito de propriedade do autor sobre o identificado prédio urbano e condene os réus a reconhecerem tal direito, bem como a desocupar e restituir ao autor o aludido prédio, abstendo-se de praticar quaisquer atos ofensivos do direito de propriedade e posse do autor sobre o mesmo, sendo ainda os réus condenados no pagamento de € 50,00 por cada dia de atraso na restituição do prédio, contados a partir do trânsito em julgado deste acórdão.

III. DECISÃO

Em face do exposto, decide-se julgar procedente a apelação, revogando-se a sentença recorrida que se substitui por outra que:

- reconhece e declara o direito de propriedade do autor sobre o prédio urbano descrito na CRP ... sob nº ...79 e inscrito na matriz urbana sob o artigo ...34.º da freguesia ..., concelho ..., melhor identificado nos pontos 2 e 3 dos factos provados;
- condena os réus a reconhecer que o autor é dono e legítimo possuidor do referido prédio;
- condena os réus a desocupar e restituir ao autor o aludido prédio, livre de quaisquer bens e no estado em que se encontrava anteriormente à sua desocupação, abstendo-se de praticar quaisquer atos ofensivos do direito de propriedade e posse do autor sobre o aludido prédio;
- condena os réus no pagamento da quantia de € 50,00 por cada dia de atraso na restituição do prédio ao autor, contados a partir do trânsito em julgado da decisão.

Custas pelos apelados.

Oportunamente, comunique-se ao registo predial, a fim de ser promovido o correspondente registo – artigos 8.º-B, n.º 3, alínea a) *ex vi* artigos 2.º, 3.º e 8.º-A do CRP.

Guimarães, 26/02/2026

Ana Cristina Duarte

Raquel Tavares

Afonso Cabral de Andrade