

**Supremo Tribunal de Justiça**  
**Processo nº 2018/07.3TBFAR.E1.S1**

**Relator:** SILVA GONÇALVES  
**Sessão:** 20 Outubro 2011  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** REVISTA  
**Decisão:** NEGADA A REVISTA

**MURO COMUM**

**PRESUNÇÃO**

**FUNDAMENTO**

**ABUSO DE DIREITO**

## Sumário

1. A verdade presumida e descrita na lei (n.º 1 e 2 do art.º 1371.º do C.Civil) tão-só vale se não for provado que os muros ou paredes pertencem só a um dos proprietários dos edifícios ou prédios rústicos que eles dividem, designadamente porque foi o dono de um dos edifícios, prédio rústico, pátio ou quintal quem os construiu a sua expensas ou que, por título validamente expresso, os adquiriu fora da defendida comunhão;
2. Estas presunções (as mencionadas no n.º 1 e 2 do art.º 1371.º do C.Civil) são consecutivamente afastadas se ficarem comprovados os sinais relacionados no n.º 3 do art.º 1371.º do C.Civil.

## Texto Integral

### Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

**AA**, residente na ..., ..., intentou no Tribunal Judicial de Faro (2º Juízo Cível) a presente acção declarativa de condenação, com processo comum ordinário, contra **BB**, residente na Rua ..., n.º ..., em ..., peticionando a condenação desta:

**a)** a reconhecer o direito de propriedade da A. relativamente ao prédio urbano sito na Rua ..., n.º ..., em ..., descrito na Conservatória do Registo

Predial de Faro, com o n.º ... e inscrito na respectiva matriz predial do Serviço de Finanças de Faro sob o artigo 196;

**b)** a restituir a área do quintal daquele prédio pertença da autora invadida pelo muro meeiro construído pela ré e actualmente aí existente;

**c)** a demolir o actual muro meeiro e a construir um novo muro divisório e delimitador das duas propriedades que respeite as áreas originais;

**d)** a pagar-lhe uma sanção pecuniária compulsória, nos termos do disposto no artigo 829.º-A, nº 1 a 3, do Código Civil, de valor não inferior a € 10,00 por cada dia a contar da citação, em que a Ré não promova o cumprimento do peticionado em b) e c) do pedido.

Como sustentáculo do peticionado alega em síntese:

É proprietária do prédio urbano descrito na CRP de Faro com o n.º ... o qual confina com um prédio propriedade da ré, sendo que as duas propriedades são separadas por um muro meeiro que delimita também o seu quintal e a propriedade daquela.

Em Novembro de 2001 a ré procedeu à demolição do aludido muro meeiro, sem a sua autorização, construindo novo muro divisório, o qual tem uma espessura cerca de 50 cm inferior à espessura do muro que existia anteriormente, tendo sido deslocado para o interior da propriedade da autora cerca de meio metro, subtraindo ao quintal desta a área de 3,57 m<sup>2</sup>.

Citada a ré veio contestar, impugnando parcialmente os factos articulados pela autora defendendo que o muro em questão não é meeiro, e com a obra levada a cabo não subtraiu ao quintal da autora qualquer área.

Tramitado e julgado o processo em sede de 1.ª instância foi proferida sentença, que no que se refere ao seu dispositivo reza:

***“Por tudo o exposto, julgo a acção parcialmente procedente e, em consequência decido:***

***a) Condenar a Ré, BB, a reconhecer que a A. AA, é proprietária do prédio identificado no ponto 1. da matéria de facto, abstendo-se de quaisquer actos lesivos desse direito de propriedade;***

***b) - Absolver a Ré dos restantes pedidos formulados.***

**c) Condenar a A. nas custas, uma vez que o primeiro pedido que logrou vencimento, de reconhecimento da propriedade sobre o prédio identificado no ponto 1. da matéria de facto, não foi posto em causa pela R. (artigos 446.º, nºs 1 e 2, e 449.º, nº 1, do C.P.C.).”**

\*

Discordando desta decisão, a autora dela interpôs recurso de apelação para a Relação de Évora que, por Acórdão datado de 23.03.2011 (cfr. fls. 270 a 286), julgou improcedente o recurso e, em consequência, confirmou a sentença recorrida.

Novamente inconformada, recorreu para este Supremo Tribunal a autora, apresentando as seguintes conclusões:

**A)** Ao contrário do Douto Acórdão recorrido, a Recorrente considera que, em face dos factos provados, o artigo aplicável é o n.º 2 do artigo 1371.º, porque tal assim decorre **a contrario** da letra do n.º 5 do mesmo artigo, porquanto:

**1)** Este n.º 5 não diz que a construção deve ser sustentada pela "formação composta pelo muro e parede da casa" (cfr. último parágrafo da página 14 do Acórdão recorrido), mas apenas pelo muro.

**2)** Toda a largura de um muro incluirá necessariamente toda a largura ao longo do seu comprimento e se assim não fosse, o n.º 5 do artigo 1371.º do Código Civil não teria utilizado a expressão "**em toda a**", podendo apenas dizer "**em largura**".

**3)** A história comparada do n.º5 desse artigo 1371.º do Código Civil actual em relação ao Código Civil anterior (mencionada por Pires de Lima e A.Varela no seu Código Anotado) não é relevante precisamente porque esta alínea não tem aqui qualquer aplicação.

**B)** E também quanto à **ratio** do n.º 5 do artigo 1371.º do Código Civil, a mesma exclui do seu âmbito a situação do caso **sub judice** uma vez que, para que esta pudesse ser aplicada àquela disposição, teria que existir uma falta de interesse do prédio vizinho<sup>[1]</sup>, isto é, da Recorrente.

**C)** A aqui Recorrente também tem interesse no muro em causa, porque foram os antepassados da Recorrente que o construíram de raiz (ponto 13), porque o prédio urbano da Recorrente também é composto por armazém e quintal

(ponto 2) e porque ao demolir e reconstruir verificou-se uma alteração na espessura (pontos 10 e 14), o que suscitou dúvidas relativamente à forma como a redução da referida espessura foi distribuída entre os dois prédios urbanos.

**D)** Em face da realidade física existente, por existirem sinais exteriores contraditórios dos quais se podem extrair em simultâneo presunções de comunhão e de exclusividade da propriedade haverá que recorrer às regras gerais de prova. [\[2\]](#)

**E)** Salvo melhor opinião, as regras gerais de prova induzem à conclusão da meação do muro porquanto o muro anterior foi construído pelos familiares da Recorrente (Ponto 13), a Recorrida que unilateralmente o demoliu e reconstruiu (Ponto 8), o muro é composto em maior parte (9,17m) pela delimitação dos dois quintais e em menor parte (8,17m) [\[3\]](#) pela parede dos anteriores proprietários da casa da Recorrida (Ponto 9 em conjugação com a resposta ao quesito 5º da prova pericial de fls.122), a Recorrente também tem interesse no muro em causa (cfr. teor da alínea C) supra das presentes conclusões).

**F)** Uma vez o muro em causa qualificado como meeiro, daqui resultaria, em face dos pontos 10 e 14 da matéria provada, o seu emagrecimento e, em consequência, a necessidade de distribuição entre a Recorrente e a Recorrida das áreas remanescentes, o que, na pior das hipóteses, poderia ser mensurável em sede liquidação em execução de sentença.

**G)** Se foram os antepassados dos recorrentes que construíram o muro anteriormente existente e não ficou provado o contrário relativamente aos anteriores proprietários do prédio da Recorrida, resulta lógico que foram estes últimos que vieram a assentar posteriormente parte da sua habitação sobre o muro construído pelos antepassados da Recorrente, pelo que, não seria legítimo (abuso de direito - artigo 334º do Código Civil) vir, agora, invocar um suposto direito de propriedade exclusivo com base na prática de um acto unilateral da Recorrida e dos anteriores proprietários do seu prédio urbano, com a agravante de tal acto ter implicado alterações na espessura do dito muro.

Termina pedindo que o presente recurso seja julgado procedente e, em consequência, a sentença recorrida seja revogada.

Não houve contra-alegações.

Corridos os vistos legais cumpre decidir.

**As instâncias consideraram provados os factos seguintes:**

**1.** A Autora é proprietária do prédio urbano sito na Rua ..., nº ..., S. ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Faro com o n.º ... [A) da matéria assente].

**2.** O referido prédio é composto de armazém e quintal [B) da matéria assente].

**3.** Tal prédio encontra-se descrito na matriz predial sob o artigo 196, com a área de 290m<sup>2</sup>, sendo 240m<sup>2</sup> relativos ao quintal [C) da matéria assente].

**4.** A Ré é proprietária do prédio urbano sito na Rua ..., nº ..., S. ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Faro com o nº ... [D) da matéria assente].

**5.** O referido prédio é composto de habitação e quintal [E) da matéria assente].

**6.** Tal prédio encontra-se descrito na matriz predial sob o artigo 197, com a área de 105m<sup>2</sup>, sendo 42m<sup>2</sup> relativos ao quintal [F) da matéria assente].

**7.** O prédio da Autora confronta a norte com o prédio da Ré [G) da matéria assente].

**8.** Em Novembro de 2001, a Ré realizou obras de reabilitação do prédio referido em 4. tendo demolido a estrutura que separava os dois prédios [H) da matéria assente].

**9.** A delimitação que separava os prédios da A. e da R. era feita através de um muro que separava os dois quintais e noutra parte era constituída por parede dos anteriores proprietários da casa da Ré, que a separava do quintal da Autora [resposta aos pontos 1.º e 8.º da base instrutória].

**10.** Esse muro tinha uma largura aproximada de 55 cm [resposta ao ponto 2.º da base instrutória].

**11.** Era feito de uma mistura de cal, areia e pedra [resposta ao ponto 3.º da base instrutória].

12. Esse muro tinha uma altura situada entre os 2,25 m e os 2,50 metros e o comprimento aproximado de 18 metros [resposta aos pontos 4.º e 5.º da base instrutória].

13. E foi construído pelos familiares da Autora em data não concretamente apurada, mas há cerca de sessenta a cem anos [resposta ao ponto 6.º da base instrutória].

14. O muro/parede que separa os quintais tem uma espessura de 24 centímetros [resposta ao ponto 9.º da base instrutória].

A questão essencial posta no recurso é a de saber se é comum o muro que delimitava os prédios da autora e da ré.

Discorrendo sobre a descrição posta no art.º 1371.º do C. Civil [\[4\]](#), conclui a recorrente que o muro em exame deve ser qualificado como **comum**.

Vejamos, então, se lhe assiste razão.

**I. Estatui o n.º 1 do art.º 1371.º do C. Civil que *a parede ou muro divisório entre dois edifícios presume-se comum em toda a sua altura, sendo os edifícios iguais, e até à altura do inferior, se o não forem.***

Logo a seguir, o n.º 2 deste mesmo preceito legal dispõe que ***os muros entre prédios rústicos, ou entre pátios ou quintais de prédios urbanos, presumem-se igualmente comuns, não havendo sinal em contrário.***

A **ratio** deste normativo legal está assim justificada por **António Carvalho Martins**: [\[5\]](#) ***quando um muro divisório foi construído há poucos anos, é fácil provar quem é o seu proprietário. A simples circunstância de ser situado junto da extrema não prova, como já vimos, que ele seja comum. Há, porém, muros divisórios com idade de alguns séculos e pode tornar-se preciso, num dado momento, provar se certo muro é comum ou pertence exclusivamente ao proprietário do prédio situado a um dos lados. Por isso, o legislador estabeleceu uma série de presunções, baseadas em simples probabilidades, presunções que são, como sempre, exceções ao direito geral e, por isso, devem ser interpretadas restritivamente.***

Igualmente a esta presunção lhe é dado o devido relevo pelos Professores **Pires de Lima e Antunes Varela** para quem ***a presunção da comunhão assentará, em regra, no pressuposto de que o muro foi construído a expensas dos dois proprietários (ou seus antecessores), atento o interesse comum que ele serve.*** <sup>[6]</sup>

Tratando-se de presunções legais - ***verificado certo facto, dá-se como provado um outro*** - e que admite a prova do contrário (presunção ***juris tantum***), a sua relevância jurídico-factual desmerecerá se contra elas se vier a produzir prova diversa do que nelas se consigna; e, se assim acontecer, a comunhão assim delineada deixa de ter esse pormenorizado apoio e passa a partir daí a valer a prova que sobre essa particularizada realidade se faz.

**II.** Pontificam as proposições incluídas no n.º 1 e 2 do art.º 1371.º do C.Civil especificadas presunções legais que determinam a compropriedade da parede ou do muro divisório entre dois edifícios e a compropriedade dos muros entre prédios rústicos, ou entre pátios e quintais de prédios urbanos.

Inquietado com a solução a dar a este circunstancial, comum e usual dado de vivência em comunidade, o legislador toma o cuidado de retirar esta presunção de comunhão a determinados casos que tipifica e enumera no n.º 3 do art.º 1371.º do C.Civil: ***a existência de espigão em ladeira só para um lado; haver no muro, só de um lado, cachorros de pedra salientes encravados em toda a largura dele; e não estar o prédio contíguo igualmente murado pelos outros lados.***

Deste regime legal assim renunciado havemos de condescender que dele resultam duas conclusões:

**1.** A verdade assim presumida e descrita na lei tão-só vale se não for provado que os muros ou paredes pertencem só a um dos proprietários dos edifícios ou prédios rústicos que eles dividem, designadamente porque foi o dono de um dos edifícios, prédio rústico, pátio ou quintal quem os construiu a sua expensas ou que, por título validamente expresso, os adquiriu fora da defendida comunhão.

**2.** Estas presunções (as mencionadas no n.º 1 e 2 do art.º 1371.º do C.Civil) são consecutivamente afastadas se ficarem comprovados os sinais relacionados no n.º 3 do art.º 1371.º do C.Civil.

Com esta observação queremos dizer que a análise deste último dispositivo legal está inexoravelmente ligado ao que dispõem o seu n.º 1 e 2, ou seja, só se verifica a sua acuidade interpretativa no caso de, presumindo-se a comunhão, se mostrarem existentes os vestígios ditos no n.º 3 do art.º 1371.º do C.Civil.

**III.** Com interesse para a decisão está comprovado:

- Em Novembro de 2001 a Ré realizou obras de reabilitação do seu prédio tendo demolido a estrutura que separava os dois prédios.

- A delimitação que separava os prédios da A. e da R. era feita, em parte através de um muro que separava os dois quintais e noutra parte era constituída por parede dos anteriores proprietários da casa da Ré, que a separava do quintal da Autora.

- Esse muro tinha uma altura situada entre os 2,25 m e os 2,50 metros e o comprimento aproximado de 18 metros e foi construído pelos familiares da Autora em data não concretamente apurada, mas há cerca de sessenta a cem anos.

Desta circunstancial factualidade podemos inferir o seguinte:

- O muro que separava os dois quintais dos prédios da autor e da ré, que tinha uma altura situada entre os 2,25 m e os 2,50 metros e o comprimento aproximado de 18 metros e foi construído pelos familiares da Autora em data não concretamente apurada, mas há cerca de sessenta a cem anos, é propriedade exclusiva da autora recorrente.

- A parede que separava a casa da ré do quintal da autora, porque é constituída por parede dos anteriores proprietários da casa da ré, é propriedade da demandada/recorrida, deste modo ficando concretizada a elisão da presunção de compropriedade da parte deste muro enunciada no n.º 2 do art.º 1371.º do C.Civil.

Sendo assim, ao demolir o muro antigo e refazendo um novo muro de modo a interferir apenas na parede dos anteriores proprietários da sua casa, não detetamos conduta ilícita alguma na ação da recorrida.

**IV.** Adiantando em seu proveito que foram os proprietários do prédio da recorrida quem vieram a assentar, posteriormente, parte da sua habitação sobre o muro construído pelos antepassados da recorrente, vem esta implorar

que não é legítimo, abusando do seu direito, vir agora invocar o direito de propriedade exclusivo com base na prática de um acto unilateral da Recorrida e dos anteriores proprietários do seu prédio urbano, com a agravante de tal acto ter implicado alterações na espessura do dito muro.

Não assiste razão alguma à recorrente nesta anotação que faz.

A figura do abuso do direito está na lei para tornar mais ético o nosso ordenamento jurídico, com vista a impedir a conjugação de forças antijurídicas que, por vezes, a imposição fria e rígida da lei possa levar a cabo, em confronto com o ideal de justiça que sempre deve andar, indissolúvelmente ligado, à aplicação do direito e dentro da máxima "perde o direito quem dele abusa" e em oposição ao velho adágio romano "**qui suo jure utitur neminem laedit**".

O abuso do direito está consagrado na nossa lei - art.º 334.º do C.Civil que dispõe: - é **ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.**

Na fórmula "**manifesto excesso dos limites impostos pela boa-fé**" vêm a doutrina e a jurisprudência incluindo os casos de inalegabilidade de nulidades formais, da chamada conduta contraditória ("**venire contra factum proprium**"), da "**exceptio doli**" (poder que uma pessoa tem de repelir a pretensão do autor, por este ter incorrido em dolo), da "**suppressio**" e da "**surrectio**" (o direito que não foi exercido em certas condições e durante certo lapso de tempo, não pode mais sê-lo: faz desaparecer um direito que não corresponda à efectividade social - "**suppressio**"; ou faz surgir um direito não existente antes, juridicamente, mas que, na efectividade social era tido como presente - "**surrectio**") e a doutrina condensada na expressão "**tu quoque**", genericamente definida como perante violações de normas, as possibilidades de sanção são limitadas para aquele que incorreu, ele próprio, na violação desses mesmos preceitos legais - a fórmula **tu quoque** traduz, com generalidade, o aflorar de uma regra pela qual a pessoa que viole uma norma jurídica não poderia sem abuso, exercer a situação jurídica que essa mesma norma lhe tivesse atribuído; está em jogo um vector axiológico intuitivo, expresso em brocardos como "**turpitudinem suam allegans non auditur**" ou "**equity must come with clean hands**" (António Manuel da Rocha e Menezes Cordeiro; in Da Boa Fé no Direito Civil; pág. 837).

Estando demonstrado que o muro que a ré demoliu, para aí implantar um novo, lhe pertence exclusivamente a ela e não havendo outras circunstâncias a

ponderar que tolham o exercício deste individualizado direito, havemos de dizer que esta sua atitude merece a anuência do nosso direito positivo.

### **Concluindo:**

1. Estatui o n.º 1 do art.º 1371.º do C. Civil que a parede ou muro divisório entre dois edifícios presume-se comum em toda a sua altura, sendo os edifícios iguais, e até à altura do inferior, se o não forem.

Logo a seguir, o n.º 2 deste mesmo preceito legal dispõe que ***os muros entre prédios rústicos, ou entre pátios ou quintais de prédios urbanos, presumem-se igualmente comuns, não havendo sinal em contrário.***

2. Tratando-se de presunções legais - ***verificado certo facto, dá-se como provado um outro*** - e que admite a prova do contrário (presunção ***juris tantum***), a sua relevância jurídico-factual desmerecerá se contra elas se vier a produzir prova diversa do que nelas se consigna; e, se assim acontecer, a comunhão assim delineada deixa de ter esse pormenorizado apoio e passa a partir daí a valer a prova que sobre essa particularizada realidade se faz.

3. Ficando comprovado que a parede que separava a casa da ré do quintal da autora, porque é constituída por parede dos anteriores proprietários da casa da ré, é propriedade da demandada/recorrida, deste modo ficou concretizada a elisão da presunção da compropriedade da parte deste muro enunciada no n.º 2 do art.º 1371.º do C.Civil.

Pelo exposto, nega-se a revista e confirma-se o acórdão recorrido.

Custas pela recorrente.

**Supremo Tribunal de Justiça**, 20 de Outubro de 2011

Silva Gonçalves (Relator)

Pires da Rosa

Prazeres Beleza.

---

[1] Código Civil Anotado. 1987. Vol. III. 2.ª edição revista e actualizada, último parágrafo da nota 7 da Página 249 e Henrique Mesquita. "Direitos Reais", 1967, pág.. 148

[2] Antunes Varela e Pires de Lima entendem que, em casos com sinais contraditórios, ter-se-á de se recorrer às regras gerais de prova para apurar a titularidade da propriedade do muro (cfr. Ponto 8 da página 249 do Vol. III do Código Civil Anotado. 2.ª Edição revista. Coimbra Editora. 1987)

[3] Cfr. reposta ao quesito 5.º do relatório pericial, a fls.122.

[4] Artigo 1371º (Presunção de compropriedade)

1. A parede ou muro divisório entre dois edifícios presume-se comum em toda a sua altura, sendo os edifícios iguais, e até à altura do inferior, se o não forem.

2. Os muros entre prédios rústicos, ou entre pátios e quintais de prédios urbanos, presumem-se igualmente comuns, não havendo sinal em contrário.

3. São sinais que excluem a presunção de comunhão:

a) A existência de espigão em ladeira só para um lado;

b) Haver no muro, só de um lado, cachorros de pedra salientes encravados em toda a largura dele;

c) Não estar o prédio contíguo igualmente murado pelos outros lados.

4. No caso da alínea a) do número anterior, presume-se que o muro pertence ao prédio para cujo lado se inclina a ladeira; nos outros casos, àquele de cujo lado se encontrem as construções ou sinais mencionados.

5. Se o muro sustentar em toda a sua largura qualquer construção que esteja só de um dos lados, presume-se do mesmo modo que ele pertence exclusivamente ao dono da construção.

[5] *In* Paredes e Muros de Meação; pág. 41.

[6] *In* Código Civil Anotado; Volume III; pág. 246 (artigo 1371.º).