

## **Supremo Tribunal de Justiça** **Processo nº 06B035**

**Relator:** PEREIRA DA SILVA

**Sessão:** 09 Fevereiro 2006

**Número:** SJ200602090000352

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** REVISTA.

**Decisão:** NEGADA A REVISTA.

**ACÇÃO DE DEMARCAÇÃO**

**DESCRIÇÃO DE BENS**

**REGISTO PREDIAL**

**PRESUNÇÃO JURIS TANTUM**

### **Sumário**

I. A presunção registral consignada no art. 7º do Código do Registo Predial não abrange as circunstâncias descritivas, como a área e confrontações do prédio, não percepcionadas oficiosamente, antes, tão só, declaradas pelo interessado.

II. Com a acção de demarcação visa-se a determinação das extremas dos prédios confinantes quando ocorrem dúvidas acerca dos seus limites.

### **Texto Integral**

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

1. a) "A" e marido B, intentaram acção declarativa, com processo comum, ordinário contra C, nos termos e com os fundamentos que fls. 2 a 6 evidenciam, concluindo por pedir:

1. Que se declare que os demandantes são legítimos proprietários do prédio identificado nos art.s 1º, 2º, 3º, 11º e 12º da petição inicial.

2. Que se declare que a ré é proprietária ao prédio identificado no art. 21º do articulado primeiro.

3. Que se ordene a demarcação da estrema entre o prédio dos autores e o prédio rústico da ré, com a colocação dos respectivos marcos, que delimitarão o prédio daqueles a poente e o prédio desta a nascente.

4. Que se condene a ré a reconhecer tal demarcação e o direito de propriedade dos autores sobre o prédio rústico referido nos art.s 11º e 12º da petição inicial.

5. Que se ordene a rectificação do averbamento da descrição nº 31.253 da 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia, quanto à área da parte rústica e respectiva confrontação pelo lado nascente.

b) Contestou C, concluindo no sentido da improcedência da acção, com consequente absolvição sua do pedido e na justeza da condenação dos autores, como litigantes de má fé, em multa e indemnização, esta à demandada.

c) Proferido despacho saneador tabelar, seleccionada a factualidade considerada assente e organizada a base instrutória, cumprido que foi o demais legal procedeu-se à audiência de discussão e julgamento, sentenciada tendo sido a parcial procedência da acção, com declaração de que os autores são legítimos proprietários do prédio identificado "nos pontos 1) e 10) dos factos provados" e de que a ré é proprietária do prédio identificado "nos pontos 3),5),7) e 11) dos factos provados" e condenação de C "a reconhecer o direito de propriedade dos Autores sobre o prédio referido nos pontos 1) e 10) dos factos provados", do demais pedido tendo a ré sido absolvida.

d) Com o sentenciado se não tendo conformado, apelaram, sem êxito, os autores, já que o TRP, por acórdão de 7 de Julho de 2005, julgou improcedente o recurso, confirmando, por mor de tal, a sentença impugnada.

e) Irresignados, trazem os autores revista do predito acórdão, na alegação oferecida, em que se batem pelo acerto do julgamento da acção como procedente ou, pelo menos, da revogação da "sentença na parte em que declarou que a ré é proprietária dos prédios identificados nos pontos 7) e 11) dos factos provados", tendo tirado as conclusões seguintes:

"1ª. Na presente acção, os Autores alegam, em resumo, que as partes rústicas do seu prédio e do prédio da Ré, eram divididas por um caminho de servidão, que já não existe há muitos anos, que, no local das mesmas partes rústicas, foi escavada uma pedreira, que os proprietários colocaram umas estacadas, na pedreira, a dividir ambos os terrenos, que o prédio da Ré confrontava a

Nascente com o tal caminho de servidão, para Nascente do qual se encontrava o dos Autores, o qual, por sua vez, confrontava a Nascente com a linha de caminho de ferro.

2ª. No entender dos apelantes, os elementos do processo e a prova produzida demonstram a tese por eles apresentada.

3ª. De qualquer modo, ainda que tal se não entenda, sempre os documentos juntos aos autos (nomeadamente os de fls. 202 a 250, a escritura de aquisição do prédio pela Ré, o documento de fls. 42 e 387) impossibilitam, de forma categórica, que se considere provado que o prédio da Ré confronta a Nascente com a linha de caminho-de-ferro.

4ª. A sentença da 1ª instância declarou que a Ré proprietária do prédio identificado no averbamento feito pela própria em 1998, apenas por os Autores não terem ilidido a presunção do registo.

5ª. Na verdade, no que diz respeito às áreas aí referidas, não existe nenhum elemento no processo, nem foi feita qualquer prova, de que tivessem essa dimensão, e quanto à confrontação, é contrariada por todos os outros documentos do processo.

6ª. Ao confirmar a sentença, o douto Acórdão recorrido cometeu a nulidade prevista na alínea c) do art. 668º do Código de Processo Civil."

7ª. Aliás, se se considerar que o prédio dos Autores apenas confronta com o da Ré a Norte (e não também a Poente) e que o prédio desta tem as áreas e confrontações constantes do averbamento, designadamente que o mesmo tem, de área, na parte rústica, 4.392,6 m<sup>2</sup> - o prédio dos Autores ficou sem "parte sobrança", o que contraria, além do mais, a resposta ao artigo 5º da base instrutória.

8ª. No entender dos apelantes, o Acórdão violou, por errada interpretação e aplicação, o disposto nos artigos .1353º e 1354º do Código Civil.

9ª. Não decorre do título, nem dos documentos juntos, nem foi feita prova de posse por parte da Ré, de que se pudesse inferir que a mesma é proprietária de todo o prédio considerado na sentença.

10ª. Ao analisar a força probatória do doc de fls. 42 e 387, o Acórdão recorrido apenas considerou o seu confronto com as plantas de fls. 130 e 131 (impugnadas pela Ré), desprezando, certamente por lapso, as plantas juntas a

fls. 222 e segs. (algumas pela própria Ré) de onde decorre a coincidência dos quilómetros assinalados na linha férrea.

11ª. Por virtude do litígio surgido quanto à demarcação dos prédios, após o aterro efectuado no ano de 2000, os Autores propuseram a presente acção, com vista à sua solução.

12ª. Como decorre da leitura do processo, a Ré, que se limitou a contestar, sem sequer deduzir reconvenção ser declarada proprietária do prédio, com as áreas que para ele indicou, sem título, sem alegar e provar a posse, sem outros meios de prova, tudo porque...não tinha o ónus da prova.

f) Contra-alegou a ré, propugnando à confirmação do julgado.

g) Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

II. Eis como se configura a factualidade dada como assente no acórdão sob recurso:

1. Encontra-se descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia, sob o nº35.128, a fls. 119 v. do Livro G-90, "um prédio rústico composto por um terreno de matos e pinheiros, sito no lugar do Passadouro (antigo lugar da Costa), freguesia de Madalena, concelho de Vila Nova de Gaia, a confrontar de nascente com D, de poente e norte com caminhos e do sul com E, inscrito na respectiva matriz predial sob o art. 730º.

2. A propriedade do referido prédio encontra-se definitivamente inscrita a favor dos autores, sob o nº 71.012, ap. nº 5 de 29.3.1971, por doação de F e mulher.

3. Sob o nº 31.253, a fls.146 do Livro B-80 da 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia, acha-se descrito o seguinte prédio: "leira de terreno e mato com uma casa térrea e um pequeno terreno a quintal e mais pertenças, sita no lugar da Costa, freguesia da Madalena, a confrontar do nascente, poente e sul com caminho de servidão e do norte com herdeiros de G.

4. Por testamento público outorgado em 27.7.1974, H legou a sua sobrinha I, que usava também o nome de ...., entre outros, as casas que possuía no lugar do Passadouro, freguesia da Madalena, com terreno a pinhal e pedreira, inscritas na respectiva matriz predial sob os artigos 352º e 353º.

5. Por escritura pública outorgada em 16.11.1977, I e marido declararam vender à ré, C, que declarou aceitar a venda, os seguintes prédios:

- casa térrea, dependências, pátio e quintal, sita no lugar do Passadouro, freguesia da Madalena, concelho de Vila Nova de Gaia, a confrontar do norte com vendedores e dos restantes lados com caminho público, inscrita na matriz predial urbana sob o art. 352º

- uma casa térrea, dependências, pátio e quintal, sita nos mesmos lugar e freguesia, a confrontar do norte com caminho de servidão, do sul e poente com os vendedores e outro e do nascente com caminho público, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo 353º

- um terreno a mato sito no lugar da Costa da referida freguesia da Madalena, a confrontar do nascente com caminho, do poente com H, do norte com J e do sul com B, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 682º.

Estes prédios constituem a descrição nº 31.253 (referida no supra nº 3).

6. Por virtude da venda efectuada, a propriedade do prédio descrito no número anterior encontra-se definitivamente inscrita, sob o nº 114.138, ap. nº 49/051198, a favor da ré C.

7. Através do Av. 01, ap. 4/051198 foi alterada a descrição do prédio referido no supra nº 3, passando a constar da mesma: "Misto" duas casas térreas, com dependências e terreno a mato, sito no lugar de Passadouro ou Costa. A reas: da parte urbana, coberta das casas -49,5 m<sup>2</sup> e 23,4 m<sup>2</sup>; dependências -21 m<sup>2</sup> e 10,5 m<sup>2</sup>; descoberta: 341 m<sup>2</sup> e 382 m<sup>2</sup>; da parte rústica: 4.392,6 m<sup>2</sup>. Confrontações: norte, J; sul, B, Nascente, caminho de ferro e poente, H. Artigos: 352º e 353º urbanos e omissos quanto à parte rústica.

8. No terreno descrito do número anterior foi feita uma escavação para exploração de uma pedreira -resp. ao nº 3 da base instrutória.

9. Os autores construíram, em 1978, na parte sul do prédio descrito no supra nº 1, um edifício para sua habitação - resposta ao nº 5 da base instrutória.

10. O prédio descrito no supra nº 1 confronta a nascente com caminho de ferro, a norte com a ré, a poente com a rua do Passadouro e a Sul com K - resposta ao nº 7 da base instrutória.

11. O prédio descrito sob o nº 7, a supra, confronta a nascente com caminho de ferro, a norte com J, a poente com a rua do Passadouro e a sul com os autores - resposta ao nº9 da base instrutória..

12. A pedra referida no supra nº 8 foi alterada pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, por volta de Novembro de 2000- resposta ao nº 10 da base instrutória.

III. Considerado o que baliza o âmbito do recurso (art.s 684º nº 3 e 690º nº 1 do

CPC), diremos:

Ao STJ, fora dos casos previstos na lei, apenas cumpre conhecer de matéria de direito (art. 26º da Lei nº 3/99, de 13 de Janeiro, e art. 729º nº 2 do CPC)

"In casu", mas flagrantemente, não se está ante caso excepcional previsto no art. 722º nº 2, não colhendo, consequentemente, o, "ex adverso", vazado nas conclusões 3ª e 5ª da alegação dos autores, só por manifesto lapso os recorrentes, sublinhe-se, aduzindo ter sido realidade o lapso a que se reporta a conclusão 10ª (cfr. fls. 446 e v).

No acórdão impugnado, fundamentadamente, deixou-se explicitado o porquê de, face à prova documental e testemunhal produzida, não poder colher a havida impugnação da decisão proferida sobre a matéria de facto.

Por assim ser, sem necessidade de mais considerações materialidade fáctica que como definitivamente fixada se tem é a relatada em II., a qual, por isso se perfilar, de todo, desinteressante, não reescrevemos..

IV. 1. Da arguida nulidade do acórdão (conclusão 6ª da alegação dos autores):

É patente não proceder tal arguição, importando não confundir nulidade(s) do acórdão com erro de julgamento!...

Na verdade:

Não se antolha, minimamente, a contradição fonte da invocada nulidade, aquela consistente no explanado por Alberto aos Reis, in "Código de Processo Civil Anotado", vol. V, pág.141.

2. Pelos fundamentos plasmados no acórdão sob recurso, para os quais se remete, estando-se, como acontece, ante a hipótese contemplada no art. 713º

nº5 do CPC, aplicável por via do prescrito no art. 726º do mesmo Corpo de Leis, acolhimento não merece a pretensão recursória, com acerto se tendo feito "funcionar" a presunção a que se reporta o art. 7º do Cód. do Registo Predial, a qual, como, aliás, lembrado na decisão recorrida, "não estende os seus efeitos às confrontações dos prédios", não abrangendo as circunstâncias descritivas não percepcionadas oficiosamente, mas apenas declaradas pelo interessado, como a área do prédio, para além do predito (cfr., neste sentido, entre outros, Ac. deste Tribunal , de 11-03-99, in CJ/STJ-AnoVII-tomo I, pág.150.)

Ora, considerada a "causa petendi", a, enfim, não prova da confrontação entre o prédio dos autores e o da ré (pelos lado poente e nascente, respectivamente), invocada pelos ora recorrentes, é apodíctico, como destacado no acórdão recorrido, atento o que se visa com a acção de demarcação, a actio finium regundorum, tal sendo a fixação de extremas de cada prédio, a regulamentação dos confins, a determinação das extremas dos prédios confinantes quando há dúvidas acerca dos seus limites (cfr. Alberto dos Reis, in "Processos Especiais", vol. II, pág. 13, e Pires de Lima e Antunes Varela, in "Código Civil Anotado"-2ª Edição Revista e Actualizada (Reimpressão) -,vol. III, pág. 197), que outra sorte não podia ter a acção, que não o decretado naufrágio ao noticiado, já.

Termos em que, não constituindo, é vítreo, o acórdão sob recurso paradigma de violação dos normativos à colação chamados na conclusão 8ª da alegação dos autores, se nega a revista, confirmando-se, como decorrência de tal, a decisão impugnada.

Custas pelos recorrentes (art. 446º nºs 1 e 2 do CPC).

Lisboa, 9 de Fevereiro de 2006

Pereira da Silva

Rodrigues dos Santos

Moitinho de Almeida