

**Tribunal da Relação de Guimarães**  
**Processo nº 171/18.0T8VRL.G1**

**Relator:** FERNANDO FERNANDES FREITAS

**Sessão:** 30 Abril 2020

**Número:** RG

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** APELAÇÃO IMPROCEDENTE

**HIPOTECA** **INDIVISIBILIDADE**

**NOVAS EDIFICAÇÕES OU CONSTRUÇÕES**

**DUPLA DESCRIÇÃO REGISTRAL DO IMÓVEL**

**PRESUNÇÃO DO ART. 7º DO CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL**

**POSSE**

## Sumário

I- Na reapreciação da decisão da matéria de facto impõe-se à Relação, enquanto instância de recurso também quanto aos factos, observar o disposto no art.º 662.º do C.P.C., pelo que, não estando limitada pelos depoimentos e demais provas que lhe tenham sido indicados pelo recorrente, e/ou pelo recorrido, avalia livremente todas as provas carreadas para os autos, valorando-as e ponderando-as com recurso às regras da experiência, aos critérios da lógica, aos seus conhecimentos das pessoas e das coisas, no sentido de formar a sua própria convicção.

II- A garantia que é dada pela hipoteca estende-se às novas edificações ou construções urbanas, implantadas num prédio ou terreno posteriormente ao registo de hipoteca, por força dos princípios da actualidade, da imediação e da especialidade que caracterizam os direitos reais, para este efeito se equiparando as construções às benfeitorias.

III- Só assim não será se se tratar de adições resultantes de aquisições (v.g., a aquisição de um edifício contíguo) ou de construções que tenham autonomia

jurídica (v.g., a construção de uma nova fracção num prédio urbano constituído em propriedade horizontal) já que, atendendo ao princípio da especialidade, a hipoteca não pode estender-se por força da lei aos imóveis que não estejam especificados no título constitutivo e a garantia não esteja registada.

IV- Pelo princípio da indivisibilidade da hipoteca, consagrado no art.º 696.º do C.C., que pode ser afastado pelas partes, atenta a sua natureza supletiva, são indiferentes para o titular do direito de hipoteca quaisquer modificações objectivas ou subjectivas que ocorram relativamente ao seu objecto, subsistindo a hipoteca por inteiro se, posteriormente à sua constituição, o bem hipotecado for dividido em vários bens com autonomia jurídica, ou for total ou parcialmente alienado a terceiro.

V- A hipoteca de um prédio rústico sem se mencionar expressamente um armazém já nele erguido antes da sua constituição, mas ficando referido na escritura pública que a hipoteca é constituída sobre o prédio “com todas as construções, benfeitorias e acessões presentes e futuras” onera igualmente este armazém, violando o princípio da indivisibilidade da hipoteca as acções levadas a efeito unilateralmente pelo devedor hipotecário, em data posterior, com vista à autonomização jurídica do referido armazém.

VI- Por isso, e uma vez que o título de arrematação transfere directamente para o arrematante a propriedade da coisa arrematada, considera-se transferida para o arrematante a propriedade do prédio rústico identificado no título e, bem assim, a propriedade do armazém nele implantado, ainda que não expressamente mencionado, visto ser parte integrante daquele.

VII- Com o A.U.J. n.º 1/2017, do S.T.J., constatando-se a existência de uma dupla descrição, total ou parcial, do mesmo prédio, nenhum dos titulares registais poderá invocar a seu favor a presunção que resulta do artigo 7.º do Código do Registo Predial, e se se não demonstrar que um dos referidos titulares registais criou fraudulentamente a situação de duplicação das descrições, ou, pelo menos, teve conhecimento dessa fraude, o conflito é resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e das regras de direito substantivo, o que significa que a favorabilidade da decisão irá para a parte que provar a posse ou a melhor posse, que faz presumir a titularidade do direito, nos termos do n.º 1 do art.º 1268.º do C.C..

## **Texto Integral**

***ACORDAM EM CONFERÊNCIA NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE  
GUIMARÃES***

## **A) RELATÓRIO**

I.- M. F. e esposa M. B. intentaram a presente acção comum de condenação, contra A. F. e J. M. e esposa M. C., pedindo que:

- a) seja reconhecido, e os Réus condenados a reconhecerem, que eles, Autores, têm a propriedade plena do prédio urbano sito em ... - ..., freguesia de ... e ..., concelho de Vila Real, inscrito na respectiva matriz no artigo ....º, que sempre esteve implantado no prédio rústico inscrito no artigo ....º da extinta freguesia de ..., concelho de Vila Real e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ...;
- b) sejam os Réus condenados a absterem-se de se arrogar proprietários do imóvel urbano sito em ..., identificado total ou parcialmente em sobreposição ao prédio descrito em a);
- c) sejam cancelados todos os registos, descrições e inscrições constantes da Conservatória do Registo Predial, Autoridade Tributária, ou outras, conflituantes com a propriedade deles, Autores;
- d) seja declarada nula a aquisição no âmbito dos autos de Proc. n.º 1613/08.8TBVRL, Vila Real - Tribunal Judicial - 1º juízo (extinto), agora Juízo de Execução de Chaves;
- e) sejam os Réus condenados a pagarem-lhes o montante de € 2.000,00, a título de indemnização pelos danos não patrimoniais que sofreram.

Fundamentam estes pedidos alegando, em síntese, que no âmbito do processo de execução n.º 1613/08.8TBVRL, foi adjudicado à CAIXA ... um prédio rústico, com o artigo matricial ..., descrito na Conservatória sob o n.º ..., no qual estava implantado um armazém, destinado à actividade industrial.

Após a referida adjudicação, o armazém foi desanexado do restante prédio rústico, passando o prédio a constar como misto, composto pelo artigo matricial rústico ... e pelo artigo matricial urbano ... (correspondente ao armazém).

Entretanto, por escritura pública de compra e venda, a CAIXA ... vendeu o referido prédio misto a eles, Autores, que estão na sua posse desde 2012, como se seus proprietários fossem.

Sucedeu ter sido criado, pelo 2.º Réu um outro artigo matricial urbano para o armazém, que foi penhorado no âmbito do processo de execução n.º 1613/08.8TBVRL, tendo sido afixados editais à porta desse armazém, o que lhes causou incómodos e sofrimentos.

O referido prédio urbano veio a ser adjudicado ao 1.º Réu, exequente naquele

processo de execução.

Mais alegam que estão na posse do referido armazém desde que o adquiriram à CAIXA ..., pagando os respectivos impostos, usando e fruindo das suas utilidades, à vista de todos, e sem oposição dos Réus ou de outrem, agindo na convicção de que exercem um direito próprio de proprietários, não lesando ninguém, nomeadamente os Réus.

Contestou o 1.º Réu invocando a sua ilegitimidade passiva por a sua esposa não estar identificada, e impugnou a facticidade invocada pelos Autores.

*Deduziu reconvenção* pedindo que:

- a) seja verificada e reconhecida a nulidade e ineficácia da escritura de compra e venda outorgada em 22-12-20014, junta com a p. i., sendo os Reconvindos condenados a reconhecê-la;
- b) sejam cancelados todos os registos, descrições e inscrições existentes a favor dos Reconvindos junto da Conservatória do Registo Predial e da Autoridade Tributária, com base na referida escritura;
- c) seja reconhecida a aquisição pelos Reconvintes da propriedade sobre o prédio urbano/armazém, por serem eles os donos e possuidores de tal prédio urbano, composto por edifício de um piso, destinado a armazém e actividade industrial, sito na freguesia de ..., concelho de Vila Real, com a área total de 200m<sup>2</sup>, a confrontar a norte, sul e poente com J. M. e de nascente com Estrada Municipal, sito em ..., ..., inscrito na matriz sob o art. ...-P e agora ... (União de freguesias de ... e ...) e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ..., por força da adjudicação ao Reconvinte nos autos de execução n.º 1613/08.8TBVRL, sendo os Reconvindos condenados a reconhecerem-no;
- d) sejam os Reconvindos condenados a absterem-se de, por quaisquer vias, formas ou actos, perturbar, impedir ou impossibilitar o livre uso, gozo e fruição do imóvel urbano em causa, por parte do Reconvinte, sem quaisquer ónus ou encargos.

Fundamentou alegando que o que foi adjudicado à CAIXA ... no processo de execução n.º 1613/08.8TBVRL foi um prédio rústico e não um prédio misto, nomeadamente, não lhe foi adjudicado o prédio urbano correspondente ao armazém, pelo que, a venda que dele fez aos A.A., é nula.

O armazém em causa é seu, por lhe ter sido adjudicado no processo de execução acima referido.

Replicaram os Autores invocando a ineptidão da reconvenção e requereram a intervenção principal provocada da esposa do Réu/Reconvinte.

Este respondeu e opôs-se à requerida intervenção.

Foram admitidas as intervenções principais provocadas da esposa do Réu, L. F. e da “Caixa ..., CRL”.

Esta apresentou articulado próprio, pugnando pela procedência da acção.

Os autos prosseguiram os seus termos vindo a proceder-se ao julgamento que culminou com a prolação de douta sentença que, *julgando improcedente a reconvenção, e parcialmente procedente a acção:*

*a) Absolveu os Reconvindos/Autores dos pedidos reconventionais;*

*b) Condenou os Réus a reconhecerem a propriedade plena dos Autores sobre o prédio urbano sito em ... - ..., freguesia de ... e ..., concelho de Vila Real, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ...º, e que o mesmo foi implantado no prédio rústico inscrito no artigo ...º da extinta freguesia de ..., concelho de Vila Real e descrito na Conservatória sob o nº ...;*

*c) Condenou os R.R. a absterem-se de se arrogarem proprietários do imóvel urbano, sito em ..., identificado total ou parcialmente em sobreposição ao prédio descrito em b);*

*d) Determinou o cancelamento dos registos, descrições e inscrições constantes da Conservatória do Registo Predial e Autoridade Tributária, a favor dos Réus, conflitantes com o direito de propriedade dos Autores reconhecido em b);*

*d) Declarou nula a aquisição por parte do 1.º Réu, no âmbito dos autos de Proc. n.º 1613/08.8TBVRL, Vila Real - Tribunal Judicial - 1º juízo (extinto), agora Juízo de Execução de Chaves, relativamente ao prédio inscrito na matriz predial da freguesia de ... sob o art. ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...;*

*e) Julgou a acção improcedente, quanto ao demais.*

Inconformado, traz o Réu A. F. o presente recurso, pedindo a revogação do decidido.

Contra-alegaram os Autores propugnando para que se mantenha a decisão impugnada.

O recurso foi recebido como de apelação, com efeito devolutivo.

Foram colhidos os vistos legais.

Cumpre decidir.

\*\*

**II.-** O Apelante, que inicialmente havia apresentado conclusões que se consideraram manifestamente prolixas, foi convidado para as sintetizar “à medida da singela enunciação das questões que pretende ver reapreciadas” e

ofereceu as 126 conclusões, que constituem as fls. 359 a 375 dos autos. Lidas estas conclusões resulta evidente que o Apelante: eliminou apenas algumas (muito poucas) das conclusões anteriores; anexou numa conclusão o que antes constava de várias (v.g.: a conclusão 60 repete as anteriores conclusões 97 a 101; a conclusão 61 repete as anteriores conclusões 102 a 104; a conclusão 62 repete as anteriores conclusões 105 a 108, etc.); praticamente transcreveu o seu próprio depoimento de parte e os depoimentos das testemunhas, anexando numa conclusão os trechos que antes estavam distribuídos por várias, fazendo uma apreciação separada de cada um dos depoimentos, ainda que em termos praticamente iguais; e repetiu por mais de uma vez os argumentos críticos da apreciação da prova feita pelo Tribunal *a quo*.

Não será este, por suposto, um exemplo de referência da observância do princípio da cooperação, que subjaz ao dever de sintetizar as conclusões, imposto pelo n.º 1 do art.º 639.º do C.P.C..

Sem embargo, conhece-se o entendimento jurisprudencial do S.T.J., de sentido algo contemporizador, não se ignorando também que a filosofia subjacente ao actual C.P.C. é a do primado da justiça material.

Por outro lado, a “*parte afectada*” do recurso, referida na parte final do art.º 639.º do C.P.C., é a reapreciação da decisão de facto e o Apelante cumpriu com os ónus impostos pelo art.º 640.º do mesmo Cód..

Assim, apesar de continuarem manifestamente prolixas, fiquem nos autos as conclusões oferecidas, para efeitos de admissibilidade do recurso.

De acordo com as referidas conclusões, pretende o Apelante que:

A) Se reaprecie a decisão de facto quanto aos pontos de facto n.ºs 13, 14, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 33, que propugna sejam julgados não provados.

B) Fundamenta a sua pretensão quanto aos pontos n.ºs 13 e 14 alegando não estarem demonstrados nos autos por documento e a Sr.ª Agente de Execução, tendo, embora, sido arrolada como testemunha, não ter prestado depoimento por não haver comparecido na audiência de julgamento.

C) Quanto aos pontos n.ºs 19 e 20, na valoração dos seguintes documentos:

1 - Auto de penhora de 26.01.2009 elaborado no processo n.º 1613/08.

.8TBVRL junto aos autos com a contestação-reconvenção sob o doc. 1, do qual consta que foram penhorados três prédios rústicos, dentre os quais o prédio sito em ..., ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º

.../20070629 e inscrito na respetiva matriz sob o art.º ....

2 - Sentença de reclamação de créditos proferida no dia 13/05/2019 nos autos n.º 1613/08.8TBVRL junta com a contestação-reconvenção sob o doc. 2, na qual consta expressamente que a credora CAIXA ... reclamou créditos que estavam garantidos por hipotecas anteriormente constituídas sobre os prédios rústicos penhorados, as quais foram registadas em 23/01/2002, tendo os créditos reclamados sido graduados em primeiro lugar, e graduado o crédito exequendo em 2.º lugar.

3 - Título de transmissão de 16/02/2012 elaborado no processo acima referido, junto com a contestação-reconvenção sob o doc. 3, do qual consta ter sido adjudicado ao credor CAIXA ... um prédio rústico composto por terra de cultura e mato, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número ...- ... e inscrito na matriz sob o artigo ....

4 - Auto de penhora de 04/01/2012 e certidão permanente junto com a contestação-reconvenção sob o docs. 4 e 5, dos quais resulta que o ali Exequente e aqui 1.º Réu, A. F. nomeou à penhora, e foi penhorado, um prédio urbano, edifício de um piso, destinado a armazém e atividade industrial sito na freguesia de ..., concelho de Vila Real, inscrito na matriz sob o antigo artigo ...- P e agora ... (união de freguesias de ... e ...) e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ....

5 - Sentença de reclamação de créditos proferida em 24/02/2016 junta com a contestação-reconvenção sob o doc. 6, da qual resulta que os ali Executados, aqui 2.º<sup>OS</sup> Réus, J. M. e M. C., são proprietários do imóvel - Prédio Urbano, acima referido em 4., e na qual foi o crédito exequendo graduado em primeiro lugar, para ser pago pelo produto da sua venda.

6 - Certidão permanente da qual consta, sob a AP. 289 de 04/01/2012 o registo da penhora do mencionado prédio urbano.

7 - Auto de abertura de propostas de 11/12/2017 junto com a contestação-reconvenção sob o doc. 8, no qual foi adjudicado ao ali Exequente, aqui 1.º Réu, o mesmo prédio urbano, acima descrito.

8 - Ofício da Repartição de Finanças junto aos autos em 07/02/2019 no qual é esclarecida a evolução do prédio rústico ...º, nomeadamente que o armazém que nele estava implantado e que tinha autonomia económica estava omissa na matriz, tendo o 2.º Réu em 30/11/2011 feito a participação para inscrição de um prédio urbano para armazém e atividade industrial, ao qual foi atribuído artigo provisório P-... da extinta freguesia de ..., que corresponde ao actual artigo ...º da União de Freguesias de ... e ....

9 - Documento junto aos autos na audiência prévia realizada em 10/01/2019, que é o comprovativo de pagamento do Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) com data de liquidação de 16/05/2018 relativo ao prédio urbano acima

identificado, pelo proprietário, aqui 2.º Réu J. M..

C) Da prova não resulta ter havido a desanexação e a composição quanto às áreas do imóvel urbano e do imóvel rústico, referidas no ponto n.º 24, tendo o Tribunal a quo dado tal facto como provado sem fundamentar a decisão.

D) Quanto ao ponto 25, não foi feita prova de tal facto, na medida em que foi dado como provado que no prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo ...º o armazém se destinava a atividade industrial (facto provado 21) e como tal não estava afeto à agricultura, sendo autónomo e independente daquele prédio rustico, que é composto por terra, cultura e mato, e o facto de no alvará de utilização do armazém constar o artigo ...º não lhe retira a sua afetação a atividade industrial e as suas características de autonomia e independência.

E) No que se refere aos pontos 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 33, baseia-se a alteração da decisão nas declarações de parte do 1.º Réu A. F., com relevo para este recurso de 00:06:02 a 17:20; de 00:21:40 a 00:22:42; de 00:24:37 a 00:25:19; de 00:26:09 a 00:32:22; e nos depoimentos das testemunhas R. M., Agente de Execução, com relevo para este recurso de 00:00: 16 a 00:05:39; de 00:08:34 a 00:08:46; J. B., com relevo para este recurso de 00:01 a 07:06; C. A., com relevo para este recurso de 00:01 a 08:00; e A. M., com relevo para este recurso de 00:01 a 05:41, e na prova documental acima referida em C).

F) Resulta manifesta a falta de fundamentação da sentença e da decisão proferida, o que gera a nulidade da sentença por força do art.º 615.º n.º 1 al. b) do CPC, já que o tribunal a quo simplesmente se limitou a referir as testemunhas sem especificar em que pontos dos seus depoimentos considerou como provados tais factos, nem justifica porque atendeu a apenas algumas testemunhas (D. F., J. S. e R. A.) e outras não atendeu (J. B., C. A. e A. M.), depois entendeu o tribunal que as declarações do 1º Réu são irrelevantes para a formação da convicção sem fundamentar o motivo, mas depois refere que a matéria de 25 a 33 afinal também decorre das declarações do 1º R. O tribunal não esclarece porque atendeu cegamente ao depoimento da testemunha D. F. que é filho dos Autores, e como tal a sua imparcialidade duvidosa, com um depoimento claramente instruído e como tal não merecia qualquer credibilidade, tanto que foi contrariado pelos depoimentos das demais testemunhas (J. B., C. A. e A. M. e o agente de execução R. A.).

G) Quanto ao Direito, a questão em causa é a titularidade do armazém e conhecer da (in)validade da venda da parte urbana realizada pela CAIXA ... aos Autores e da (in)validade da adjudicação feita ao 1º Réu no âmbito do processo de execução n.º 1613/08.8TBVRL e consequências de tais invalidades.

H) Da prova produzida, quer testemunhal quer documental carreada para os autos, resulta evidente que a CAIXA ... em conluio com os Autores agiu de má-

fé, com intuito fraudulento, quando decidiu em 28.11.2014 fazer a participação ao serviço de finanças do armazém como omissa na matriz (facto provado 15) que sabia ou não podia ignorar que já em 30.12.2011 tinha o mesmo armazém sido participado por omissa na matriz pelo 2.º Réu J. M. (facto provado 8).

I) Não lograram os Autores provar a posse, muito menos o seu início, mas ainda que se tivesse provado, a mesma sempre seria não titulada pelo menos desde julho de 2012 até à data da outorga da escritura 22-12-2014, e que se presume de má-fé por força do art.º 1260.º, n.º 2 do CC, acrescentando que o armazém estava e sempre esteve registado a favor do 2.º Réu J. M. como seu real proprietário.

J) O 2.º Réu J. M., sempre tinha registo anterior (desde 30.11.2011) ao início da posse dos Autores (desde julho de 2012), pelo que os Autores não gozavam de presunção da titularidade do direito, pois neste caso, era de aplicar a exceção prevista na parte final do artigo 1268.º n.º 1 do CC.

K) O prédio urbano composto por armazém não se destina a agricultura, mas tem e sempre teve uma destinação económica própria e distinta, tendo resultado provado que se destinava a atividade industrial, tinha autonomia económica na media que foi dado de arrendamento a uma empresa de transportes sociedade comercial Transportes A. P. & P. P., Lda. (factos provados 21 e 22) e resultou provado que esteve ocupado por J. F. desde Outubro de 1996 até julho de 2006 (cerca de 10 anos) que aí teve uma oficina de reparação de automóveis e venda de tratores usados, conforme ata da audiência de julgamento de 05.02.2019.

L) São dois prédios distintos, ainda que antes tenham formado um só, aqueles que tendo pertencido ao mesmo dono tenham passado a ter, com a separação dominial, proprietários diferentes, tenham inscrição matricial e inscrição registral distintas e nos quais se exerçam utilizações diferentes e sem que qualquer delas esteja dependente da outra, ainda que os dois prédios voltem a ser reunidos na mão de um mesmo dono". (Ac. TRC de 16.04.2013, proc. n.º 67/10.3TBALD.CIJTRC disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

M) Nos termos do art.º 892.º do Código Civil é nula a venda de bens alheios sempre que o vendedor careça de legitimidade para a realizar.

N) Sabiam os AA. que o vendedor CAIXA ... carecia de legitimidade para realizar a venda de um prédio misto. Aliás, como resulta da escritura de hipoteca, lavrada em 9.01.2002, no Cartório Notarial de ..., a folhas 111 e 112 do livro 62-D, junta com a contestação reconvenção como Doc. 21, a CAIXA ... beneficiava de hipoteca sobre o rústico com cultura videiras em latada, oliveiras, macieiras e mato, inscrito na matriz sob o art.º ...º. Assim, como deveria dar o tribunal como provado que a vendedora CAIXA ... sabia que

carecia de legitimidade para vender um prédio misto, quando na verdade apenas era proprietária de um prédio rústico, que lhe foi adjudicado. E deveria dar o tribunal a quo como provado, que os AA. tinham conhecimento ou não podiam ignorar, sendo-lhe no mínimo exigível que previamente a celebrarem tal negócio se lhes impunha inteirar-se e certificar-se se o bem em causa era litigioso e de que a CAIXA ... possuía titulo bastante para vender, sabendo que a CAIXA ... não tinha legitimidade para vender por não ser proprietária, e sabiam que ocupavam ilegalmente o armazém.

O) De acordo com o Ac. Uniformizador n.º 1/2008, coloca a carga de quem beneficia da escritura impugnada o ónus de provar os factos constitutivos do seu direito, sem que lhe seja lícito fundar-se na presunção do registo do art.º 7º do CRPredial.

P) O Tribunal recorrido violou por erro de interpretação e aplicação o disposto nos artigos 1260.º n.º 2 parte final, 1268.º n.º 1 parte final e ainda n.º 2 do art.º 204.º e art.º 892.º todos do Código Civil e ainda, o tribunal não fundamentou o que gera a nulidade da sentença por força da al. b) do n.º 1 do art.º 615.º do CPC.

\*\*

**III.-** Como resulta do disposto nos art.ºs 608.º, n.º 2, *ex vi* do art.º 663.º, n.º 2; 635.º, n.º 4; 639.º, n.º 1 a 3; 641.º, n.º 2, alínea b), todos do C.P.C., sem prejuízo do conhecimento das questões de que deva conhecer-se *ex officio*, este Tribunal só poderá conhecer das que constem nas conclusões que, assim, definem e delimitam o objecto do recurso.

Consideradas, pois, as conclusões acima transcritas, cumpre:

- conhecer da nulidade arguida à sentença (falta de fundamentação);
- reapreciar a decisão de facto; e
- reapreciar a decisão de mérito.

\*\*

## **B) FUNDAMENTAÇÃO**

**IV.-** Alegando que o Tribunal *a quo* “se limitou a referir as testemunhas sem especificar em que pontos dos seus depoimentos considerou como provados tais factos” nem justifica porque atribuiu maior credibilidade a umas testemunhas do que a outras, invoca o Apelante a nulidade prevista na alínea b) do n.º 1 do art.º 615.º do C.P.C..

O Tribunal *a quo*, havendo considerado que a sentença está fundamentada de facto e de direito, indeferiu a nulidade invocada.

O referido dispositivo legal enuncia taxativamente as causas de nulidade da

sentença. Trata-se de vícios formais, que afectam a sentença na sua estrutura (alíneas b) e c)), na sua inteligibilidade (2.ª parte da alínea c)), ou nos seus limites (alíneas d) e e)), e são distintos de outros vícios, designadamente o de erro de julgamento.

A alínea b) refere-se à omissão da especificação dos fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão, inobservando-se o disposto nos n.ºs 3 e 4 do art.º 607.º do C.P.C..

A necessidade de fundamentação da sentença decorre hoje de uma exigência constitucional, consagrada no n.º 1 do art.º 205.º, da Constituição.

JOSÉ LEBRE DE FREITAS, et AL. referem-se à fundamentação como “um elemento fundamental na transparência da justiça, inerente ao acto jurisdicional” (in “Código de Processo Civil Anotado”, vol. 2.º, 2.ª ed., pág.661), desiderato que se atinge no seu nível mais elevado quando o juiz consegue convencer as partes, a quem a decisão se dirige, da correcção da sua decisão.

Como vem sendo entendimento uniforme o vício da falta de fundamentação só se verifica se for total a ausência, quer ao nível do quadro factual, quer quanto ao enquadramento legal.

Nestes termos, se a sentença contiver uma deficiente ou incompleta fundamentação não enferma do apontado vício.

Nos termos do disposto no n.º 4 do art.º 607.º, do C.P.C., o juiz deve, na fundamentação, declarar quais os factos que julga provados e quais os que julga não provados, analisando criticamente as provas, indicando as ilações tiradas dos factos instrumentais e especificando os demais fundamentos que foram decisivos para a sua convicção.

Como se constata de fls. 254 e 255, depois de listar todos os documentos juntos aos autos, o Tribunal *a quo*, deixando escrita uma pequena súmula de cada um dos depoimentos, permite perceber as razões por que considerou umas testemunhas mais credíveis que outras, sobretudo pelas observações que ali deixou referidas (essencialmente no que se refere às testemunhas em cujos depoimentos se funda o Apelante), mais referindo de forma sucinta quais os elementos de prova em que assentou a sua decisão relativamente aos factos que julgou provados.

Não enferma, pois, a sentença do vício que o Apelante lhe aponta, julgando – se, conseqüentemente, improcedente a sua arguição.

\*\*

V.- Como acima se referiu, o Apelante impugna a decisão de facto, indicando os pontos de facto visados com a impugnação: pontos de facto n.ºs 13 e 14; 19 e 20; 24 a 31; e 33, que pretende sejam julgados não provados. Indica os

meios de prova que, a seu ver, sustentam a sua proposta de decisão, situando no tempo da gravação os trechos dos depoimentos em que se baseia a referida proposta, destarte cumprindo com os ónus estabelecidos nos n.<sup>os</sup> 1 e 2, alínea a) do art.º 640.º do C.P.C..

Não há, pois, obstáculo legal à pretendida reapreciação da decisão de facto.

**ii)** Na reapreciação da decisão da matéria de facto impõe-se à Relação, enquanto instância de recurso também quanto aos factos, observar o disposto no art.º 662.º do C.P.C., pelo que, não estando limitada pelos depoimentos e demais provas que lhe tenham sido indicados pelo recorrente, e/ou pelo recorrido, avalia livremente todas as provas carreadas para os autos, valorando-as e ponderando-as com recurso às regras da experiência, aos critérios da lógica, aos seus conhecimentos das pessoas e das coisas, no sentido de formar a sua própria convicção.

De acordo com o art.º 341.º do Código Civil (C.C.) as provas têm por função a demonstração da realidade dos factos, não sendo, porém, de exigir que essa demonstração conduza a uma verdade absoluta (objectivo que seria impossível de atingir) mas tão-só a um elevado grau de probabilidade, suficiente para as necessidades práticas da vida.

As regras sobre o ónus da prova constam dos art.<sup>os</sup> 342.º a 346.º do C.C., sendo que o princípio basilar é o que vem estabelecido no primeiro daqueles preceitos legais: quem invoca um direito tem de fazer a prova dos factos que o constituem. Já os factos impeditivos, modificativos ou extintivos têm de ser provados por aquele contra quem o direito é invocado.

Complementarmente àquelas regras e princípios de direito material, cumpre ainda ter presente o princípio de direito adjectivo consagrado no art.º 414.º do C.P.C., que rege sobre a interpretação da dúvida acerca da realidade de um facto ou da repartição do ónus da prova, que se resolve contra a parte à qual o facto aproveita. De resto, o art.º 346.º do C.C. reporta-se, precisamente, à contraprova que pode oferecer a parte contrária à onerada com o ónus probatório, destinada a tornar os factos duvidosos.

A importância destas regras e princípios radica na proibição, consagrada no n.º 1 do art.º 8.º do C.C., do tribunal deixar de julgar alegando dúvida insanável acerca dos factos em litígio.

É no enquadramento destes princípios que se vai proceder à reapreciação da decisão sobre a matéria de facto.

\*\*

**VI.-** O Tribunal *a quo* proferiu a seguinte decisão de facto:

**i) julgou provado** que:

- 1 - Pela Ap. 6 de 1992/05/07, foi registada a aquisição, por compra, a favor de J. G., J. M. e V. V., do prédio rústico inscrito na matriz da freguesia de ..., sob o art. ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sob o n.º .../20070629.
- 2 - Pela AP. 18 de 2001/12/17, foi registada a aquisição, por compra, de 2/3 de tal prédio, a favor de J. M., tendo como sujeitos passivos J. G. e V. V..
- 3 - Por escritura de hipoteca outorgada no dia 09-01-2002, no Cartório Notarial de ..., J. M. e esposa M. C. declararam constituir a favor da Caixa ..., CRL, hipoteca, sobre vários prédios, entre eles o prédio rústico a cultura com videiras em latada, oliveiras, macieiras e mato, sito no lugar de ..., inscrito na matriz da freguesia de ... sob o artigo ..., com todas as construções, benfeitorias e acessões, presentes e futuras, conferindo poderes à Caixa para efectuar quaisquer rectificações e ou averbamentos e actualizações, respeitantes aos imóveis hipotecados, procedendo às necessárias correcções e correspondências, quer na matriz quer no registo predial, que se apresentassem necessárias ou convenientes, requerendo e praticando tudo o que necessário fosse para os indicados fins.
- 4 - Pela Ap. 6 de 2002/01/23, foi registada sobre tal prédio uma hipoteca voluntária, a favor da Caixa ..., CRL.
- 5 - Pela Ap. 5406 de 2009/01/26, foi registada sobre tal prédio, uma penhora, tendo como titular activo A. F. e como sujeito passivo J. M. e M. C., no âmbito do processo de execução n.º 1613/08.8TBVRL.
- 6 - No âmbito desse processo de execução, em 13-04-2011, foi aceite a proposta em carta fechada apresentada pela Caixa ..., CRL, relativamente ao prédio rústico inscrito na matriz da freguesia de ..., sob o art. ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sob o n.º .../20070629.
- 7 - Nesse mesmo dia, passadas horas, o exequente naquele processo de execução e aqui 1.º R., indicou à penhora um armazém omisso na matriz e não descrito na conservatória, dizendo que o mesmo possuía a licença de utilização n.º 257/05.
- 8 - Em 30/12/2011, J. M. participou junto do Serviço de Finanças de Vila Real, um prédio omisso na matriz, dando origem à atribuição ao mesmo do artigo ..., da extinta freguesia de ..., agora artigo ..., da União de freguesias de ... e ....
- 9 - No processo de execução n.º 1613/08.8TBVRL, em 04-01-2012, foi penhorado um prédio urbano, composto de edifício de um piso, destinado a armazém e actividade industrial, com a área de 200 m<sup>2</sup>, sito no lugar de ..., freguesia de ..., inscrito na matriz sob o art. ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ....

10 - Pela Ap. 289 de 2012/01/04, foi registada, sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial ..., pela freguesia de ..., sob o n.º .../20120104, correspondente ao prédio urbano correspondente ao artigo matricial ..., da freguesia de ... e ..., uma penhora, ocorrida no âmbito do processo de execução n.º 1613/08.8TBVRL, a favor de A. F., tendo como sujeito passivo J. M..

11 - No âmbito desse mesmo processo de execução, P. A., agente de execução, com a data de 16-02-2012, emitiu título de transmissão, declarando que o bem imóvel, prédio rústico, composto por cultura e mato, com a área de 8250 m<sup>2</sup>, sito em ..., freguesia de ..., concelho de Vila Real, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ... - ... e inscrito na matriz sob o art. ..., foi adjudicado por arrematação ao proponente credor Caixa ... CRL, através de proposta em carta fechada, pela quantia de € 30.000,00.

12 - Pela Ap. 517 de 2012/02/17, foi registada a aquisição, por adjudicação em execução, a favor da Caixa ..., do prédio rústico inscrito na matriz da freguesia de ..., sob o art. ..., descrito na Conservatória do registo Predial ..., sob o n.º .../20070629.

13 - Em 15-03-2012, a Caixa ..., CRL, solicitou à sra. agente de execução, a obtenção das chaves do fiel depositário, ou caso este viesse informar que as não detinha, tal fosse, de imediato, informado à CAIXA ..., para que esta procedesse ao arrombamento das portas e substituição das fechaduras do armazém construído no prédio que adquiriu e lhe foi adjudicado.

14 - Em face do requerido pela CAIXA ..., em 15-03-2012, a sra. agente de execução solicitou ao Juiz do processo, se dignasse autorizar o auxílio da força pública de segurança, para proceder à substituição da fechadura do imóvel adjudicado ao credor, bem como autorização para proceder ao arrombamento das portas.

15 - A Caixa ..., em 28/11/2014, participou ao Serviço de Finanças, um prédio omissa na matriz, composto por armazém, que veio a ter o artigo ..., da União de freguesias de ... e ....

16 - Pela Ap. 1946 de 2014/12/09, foi registada por averbamento, a alteração da composição do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sob o n.º .../20070629.

17 - Por escritura de compra e venda outorgada no dia 22-12-2014, no Cartório Notarial de Maria, em Vila Real, a Caixa ..., CRL, através dos seus representantes, declarou que, pelo preço de € 30.000,00, que já havia recebido, vendia, livre de ónus e encargos, a M. F., o seguinte imóvel, sito na freguesia de ... e ..., concelho de Vila Real: Prédio misto, sito em ... - ..., composto na parte rústica por cultura com videiras em latada, oliveiras, macieiras e mato, inscrito na respectiva matriz sob o art. ... e na parte urbana

por armazém de um piso e logradouro, inscrito na respectiva matriz sob o art. ..., descrito na Conservatória do registo Predial ... sob o n.º ..., da freguesia de ...;

Por sua vez, M. F. declarou aceitar o contrato.

18 - Pela Ap. ... de 2014/12/29, foi registada a aquisição, por compra, a favor de M. F., do prédio misto descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sob o n.º .../20070629.

19 - O prédio misto referido em 17, teve origem no artigo ...º de natureza rústica, sito em ..., da extinta Freguesia de ..., concelho de Vila Real, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ....

20 - Por força da desanexação da área de 2.000 m<sup>2</sup> do art. ..., que passaram a integrar o urbano inscrito sob o artigo ..., ficou o prédio rústico inscrito sob o artigo ..., com a área inscrita de 6.250m<sup>2</sup>, e o prédio urbano inscrito na matriz sob o art. ..., com a área inscrita de 2.000 m<sup>2</sup>.

21 - No prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo ..., estava já implantado um armazém, destinado à actividade industrial, construído no ano de 1991, conforme licença de construção n.º ... de 29/11/1991, emitida pela Câmara Municipal ....

22 - Tendo o referido armazém obtido alvará de utilização, com o n.º 257/2005, emitido pela Câmara Municipal ... em 27/09/2005, em nome do 2º Réu, como armazém sito em ..., ... - ..., da freguesia de ..., inscrito na matriz rústica sob o artigo ..., da freguesia de ....

23 - Com a data de 15-10-2005, J. M. e esposa M. C. celebraram, com Transportes A. P. & P. P., Lda., um acordo escrito, designado por “contrato de arrendamento comercial”, no qual, os primeiros consignaram/declararam serem donos de um armazém, do prédio rústico sito no lugar de ... - ..., freguesia de ..., concelho de Vila Real, inscrito na respectiva matriz rústica sob o artigo ... e que davam de arrendamento a fracção do imóvel rústico sito no lugar de ... - ..., freguesia de ..., concelho de Vila Real, inscrito na respectiva matriz rústica sob o artigo ....

24 - A parte urbana identificada em 17 (salvo o logradouro) e o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial ..., pela freguesia de ..., sob o n.º .../20120104 são o mesmo.

25 - Exequente e executados sabiam que no prédio inscrito na matriz sob o artigo ... estava implantado um armazém.

26 - Os A.A. começaram a ocupar o referido armazém, a partir de Julho de 2012, de forma ininterrupta, com o consentimento da Caixa ... CRL;

27 - Procedendo, desde então, à sua limpeza, à abertura de uma porta lateral

no mesmo, utilizando-o para guardar equipamentos, como betoneiras, andaimes e veículos e mais tarde passaram a pagar os respectivos impostos;

28 - À vista de todos,

29 - Sem oposição;

30 - Na convicção de não lesarem direito de outrem;

31 - E de exercerem direito próprio de propriedade.

32 - Em 22/11/2017, o sr. agente de execução afixou um edital de publicitação da venda do armazém, à porta do mesmo, a realizar no âmbito do processo executivo n.º 1613/08.8TBVRL.

33 - O que causou estranheza ao A., que ficou apreensivo, preocupado e nervoso relativamente ao destino do armazém.

34 - No âmbito do referido processo executivo n.º 1613/08.8TBVRL, em 11-12-2017, foi aceite a proposta de adjudicação apresentada pelo exequente A. F., respeitante ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial ..., pela freguesia de ..., sob o n.º .../20120104.

**ii) julgou não provado** que:

1 - Os A.A. sofreram o vexame de ver colocado no armazém um edital relativo a uma venda judicial como se de devedores se tratasse.

\*\*

**VII.- 1.-** Relativamente à matéria de facto impugnada, fundamentou assim o Tribunal *a quo*: *“Feita esta breve referência à razão de ciência das testemunhas e à essência dos seus depoimentos, importa agora dizer que, grande parte da factualidade provada, decorre essencialmente da prova documental junta aos autos, como seja a de 1 a 24 e 34, confirmada, em parte, pela prova testemunhal produzida e até pelas declarações de parte produzidas, não nos parecendo haver qualquer prova, digna de relevo, controvertida quanto a esta matéria.*

*Já a matéria de 25 a 33, resulta, de forma manifesta, dos depoimentos das testemunhas D. F., J. S. e R. A., sendo que, alguma dela, também decorre das declarações do 1º R. e da prova documental junta aos autos, e a matéria de 30, 31 e 33, decorre também da normalidade das coisas em circunstâncias idênticas.”.*

**2.-** O Apelante estriba-se nos documentos que juntou aos autos e que, a seu ver, demonstram que o prédio hipotecado à Caixa ... era apenas a área rústica, não abrangendo o edifício destinado a armazém e actividade industrial, autónomo em relação à parte rústica, e sustenta a sua tese nas próprias declarações e nos depoimentos das testemunhas R. M., agente de execução; C. A.; A. M.; e J. B., todos eles com depoimentos que qualifica de “credíveis”,

“objectivos”, “imparciais”, “congruentes”.

**3.-** Quer o depoimento de parte, nos segmentos que não integrem a confissão, ou no caso de esta não ser reduzida a escrito, quer os depoimentos testemunhais, são livremente apreciados pelo tribunal – cfr. art.<sup>os</sup> 358.º, n.º 4 e 396.º, ambos do Código Civil (C.C.).

A livre apreciação da prova pressupõe que o tribunal julgue segundo a sua convicção, que se forma, não por obediência a regras e princípios legais preestabelecidos, mas pela influência que exerceram no seu espírito as provas produzidas, avaliadas segundo o seu juízo e a sua experiência.

E assim, se é inegável que, por vezes, os laços familiares estreitos, ou até relações de amizade muito próximas, poderão levar a que uma testemunha oculte saberes e/ou dê uma versão dos factos afeiçoando-a ao que considera serem os interesses do seu familiar ou amigo, também não deixa de ser certo que estas situações são as mais das vezes detectáveis pelas frases dúbias, pelas hesitações e até pelo nervosismo que, normalmente, não conseguem dissimular.

Não dispondo, embora, esta Relação da imediação plena, que permitiria avaliar, pelas posturas corporais, um estado de espírito contraditório com as afirmações que são proferidas pelo depoente, a imediação, ainda que mitigada, que é proporcionada pelas gravações é suficiente para formular um juízo seguro e sustentado sobre a credibilidade de um depoimento prestando-se uma atenção mais cuidada à sua razão de ciência, às inflexões da voz, às contradições e hesitações, ao modo como são colocadas as perguntas e à coerência das respostas.

**4.-** Na situação *sub judicio*, para além da audição cuidada dos depoimentos, consultaram-se os autos de execução n.º 1613/08.8TBVRL, que vieram acompanhados do apenso de reclamação de créditos n.º 1613/08.8TBVRL-A, consulta que, para além de facilitar a apreciação dos muitos documentos juntos aos presentes autos, extraídos daqueles, permitiu ainda situá-los no tempo e determinar com exactidão os momentos processuais em que foram produzidos e/ou aí apresentados.

O Apelante impugna a facticidade constante dos **pontos n.ºs 13 e 14** alegando que, tendo, embora, a Sr.ª Agente de Execução sido arrolada como testemunha pelos Apelados/Autores, não chegou a prestar depoimento, afirmando ainda “inexistir prova documental” nestes autos que confirme a veracidade de tais factos.

Face a esta última afirmação, é de crer que o Apelante não terá atentado no teor dos documentos de fls. 152 e 150 destes autos (que são, respectivamente, cópias de fls. 206 e 212 dos autos de execução), sendo o primeiro um fax expedido pelo Mandatário Judicial da Caixa ... (CAIXA ...), cujo teor vem

transcrito no ponto de facto n.º 13, e o segundo a resposta da Agente de Execução, transcrita no ponto de facto n.º 14, prestada na sequência do despacho do Juiz de Execução (cfr. fls. 152v.º, cópia de fls. 207 da execução) que, por considerar que “à entrega do bem se aplica o estatuído no artigo 901º do C.P.C.” indeferiu o pedido formulado por aquela, de autorização do auxílio da força pública de segurança “para proceder à substituição da fechadura do imóvel adjudicado ao credor bem como autorização para proceder ao arrombamento das portas” (cfr. fls. 151v.º, cópia de fls. 205 da execução).

Impugna ainda o Apelante os **pontos de facto n.ºs 19 e 20**, afirmando que o Tribunal *a quo* “se limitou a dar tais factos como provados, quando a prova produzida em audiência e prova documental junta ao autos impunha dar tais factos como não provados”, repetindo a enunciação dos documentos que listara na conclusão 7ª, com os quais intenta demonstrar que o objecto da penhora era um prédio rústico, sobre o qual estava constituída a hipoteca a favor da CAIXA ..., cujo crédito foi reconhecido e graduado em primeiro lugar, e que a si foi adjudicado um prédio urbano, inscrito na matriz predial em nome do executado (2.º Réu) J. M., ao qual foi liquidado o IMI.

Também aqui o Apelante, decerto, não terá atentado no que vem referido nos antecedentes pontos de facto n.ºs 17 e 18 (que se reportam à compra efectuada pelos Apelados/Autores à CAIXA ...), e no documento de fls. 16v.º a 18 e 168v.º a 170, que é cópia do registo na Conservatória respeitante ao prédio descrito sob o n.º ..., e da informação prestada pela Autoridade Tributária, constante de fls. 213, dos quais consta que o “prédio misto” identificado na escritura pública de compra e venda, a que se refere o ponto de facto n.º 17, “teve origem” no artigo ... da matriz predial rústica, e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ..., sendo o *ponto de facto n.º 20* a transcrição fiel do teor da descrição do prédio constante da parte superior da ficha constante de fls. 168v.º.

Não tendo tais documentos sido postos em causa quanto à sua genuinidade, impõe-se ter por insubsistente a impugnação que o Apelante move aos supramencionados pontos de facto.

Relativamente aos **pontos de facto n.ºs 25 a 31 e 33**, a pretensão da alteração da decisão, à excepção do primeiro, funda-se no depoimento de parte do próprio Apelante e nos depoimentos das testemunhas R. M., Agente de Execução; C. A.; A. M.; e J. B. (este não mencionado na conclusão 54, mas com o depoimento “transcrito” e apreciado nas conclusões 74 e 75), os quais, na perspectiva do Apelante, infirmam o depoimento prestado pela testemunha D. F..

Relativamente ao *ponto de facto n.º 25* (no qual se diz que “*Exequente e*

*executados sabiam que no prédio inscrito na matriz sob o art. ... estava implantado um armazém*") a insubsistência da impugnação resulta, desde logo, da fundamentação para a afirmação de não ter sido "*feita prova*" de tal facto.

Com efeito, é o próprio exequente, ora Apelante, quem, escassas quatro horas e meia (ou seja, às 14:57:24 horas) após a abertura das propostas, que ocorreu "pelas 10h30", vem nomear à penhora "um prédio urbano, em blocos de cimento, coberto de lusalite, composto de armazém ..." mencionando todas as demais características identificativas, como a área, localização e confrontações, e ainda que ele tem a "licença de utilização n.º 257/05", demonstrando ter tido acesso a documentos que, necessariamente, estavam na posse dos executados, aqui 2.ºs Réus, sendo certo que, como se vê de fls. 154v.º destes autos, o dito alvará expressamente refere ter sido concedido a utilização "*do armazém, sito em ..., freguesia de ..., inscrito na matriz rústica sob o artigo ..., da respectiva freguesia*".

Não se vê, pois, como negar a evidência do "conhecimento" deste facto, quer pelo Apelante/exequente, quer pelos 2.ºs Réus/executados, que é o que regista o supramencionado *ponto n.º 25*.

Os *pontos n.ºs 26 a 31* referem actos (que o Tribunal *a quo* julgou provados) praticados pelos Apelados/Autores sobre o dito armazém (ocupação a partir de Julho de 2012, obras que nele realizaram e tipo de utilização), o modo como foram praticados e a intenção que a eles presidiu.

Tais factos, modo e intenção foram afirmados pelas testemunhas D. F., filho dos Apelados/Autores e que com eles trabalha, e J. S., funcionário bancário, da CAIXA ..., que afirmou ter acompanhado todo o processo desde a adjudicação do "prédio rústico" a esta última até à venda àqueles.

E, ao invés do asseverado pelo ora Apelante, não se surpreendeu, quer num, quer no outro depoimento, o mais leve indício de terem deposto sob a sugestão de favorecimento da pretensão dos Apelados/Autores, mau grado a relação familiar do primeiro e a relação profissional do segundo.

O primeiro, questionado, afirmou «ocupamos aquilo (o armazém) em Junho ou Julho de 2012», e ainda que foi ele quem mudou «p'ra lá os equipamentos todos», mais referindo que o dito armazém «estava completamente vazio e cheio de teias de aranha», pelo que só precisou de ser limpo. Disse ainda que «entretanto fizemos obras - ... abrimos uma porta lateral, mudamos o parque, compusemos um bocadinho de terreno ao lado p'ra se poder entrar e sair», nunca havendo aparecido alguém a opor-se à prática de tais actos - «nunca ninguém disse nada».

Deve referir-se que, considerados os documentos de fls. 72v.º a 74, que se reportam à penhora das rendas do "armazém" em litígio, pagas pela

arrendatária “Transportes A. P. & P. P., Ld.<sup>a</sup>”, à ordem da Execução n.º 1616/08.2TBVRL, a Agente de Execução informou o ora Apelante, na pessoa do seu Mandatário Judicial, de haver recebido, ao todo, 20 rendas, “tendo o último pagamento sido efetuado a 17-1-2011”, antecedendo assim em mais de um ano a aquisição do mencionado prédio pela CAIXA ... e a data em que a supra referida testemunha disse ter-se iniciado a ocupação.

Foi ainda o mesmo D. F. quem afirmou ter o Apelado/Autor, seu pai, ficado «preocupado» quando lhe deu conhecimento da afixação do edital, acrescentando que «antes de aparecer o papel não sabíamos que houvesse qualquer conflito». Afirmada, assim, a “preocupação”, a “apreensão” e o “nervosismo” referidos no **ponto de facto n.º 33**, deduzem-se desta última afirmação, conjugada com as regras da experiência comum, com o normal do acontecer, com o que não há fundamento para alterar a decisão quanto a esta parte (se bem que, transitada a decisão no segmento em que julgou improcedente o pedido indemnizatório, o facto em causa é agora inócuo).

A testemunha J. S. afirmou ter sido decisão da «Direcção da Caixa» vender o prédio aos Apelados/Autores, e que depois de tomada esta decisão «o armazém foi disponibilizado ao sr. M. F. (o Apelado/Autor) antes da venda». Ainda que não conseguindo situar este facto no tempo, reafirmou: «Sei que o sr. M. F., antes de fazermos a escritura foi por nós autorizado que utilizasse o espaço», não tendo tido conhecimento que tivesse havido «oposição» de alguém. Mais esclareceu ter sido encarregado pela CAIXA ... (para quem trabalha) de “legalizar o imóvel”, porque «a nossa ideia era quando vendêssemos o imóvel, vendê-lo com o registo devidamente feito», e quando «estávamos a tentar encontrar um documento para legalizar o armazém, foi que deparamos com o alvará de utilização, e aí não ficamos com dúvidas nenhuma que aquele armazém estava construído no prédio rústico» (viu o referido documento, ao que afirmou, no dossier da Agente de Execução quando, a sua solicitação, a acompanhou ao dito armazém), o que poderá constituir uma explicação para o longo intervalo de tempo decorrido desde a data da adjudicação do prédio até à da celebração da escritura de compra e venda (cerca de dois anos já que, como se constata do documento de fls. 248/249, a CAIXA ... requereu a inscrição do armazém na matriz predial urbana em 28/11/2014).

O essencial destes depoimentos não foi infirmado pelos produzidos pelas testemunhas J. B., C. A. e A. M., os três amigos do ora Apelante, com o qual, quando ele ia a Vila Real, iam lanchar a um restaurante que ficava em caminho, e se limitaram a afirmar que o mesmo, quando passava pelo armazém, dizia «olha o meu barraco», ou «olha o meu armazém», respectivamente, nas palavras do terceiro e do primeiro, havendo afirmado o

segundo apenas saber que o Apelante «há uns anos atrás» lhe disse «que tinha comprado um terreno», acrescentando «e ficamos por aqui. Nunca me explicou a situação do terreno», situando o referido A. M. a ocorrência destas “falas” há «sete ou oito anos», ou «seis, sete anos» (o que coincidiria com o ano em que a penhora sobre o dito armazém foi registada já que a sessão do julgamento em que foi inquirido ocorreu em 25/02/2019), acrescentando que «ele não especificou se tinha comprado ou não» e a testemunha J. B., questionado, respondeu que «só ultimamente» é que ele as proferiu. Questionados se quando passaram tinham visto alguém no armazém, respondeu a testemunha J. B. que «houve uma vez que eu vi lá uma pessoa com uma carrinha», mais afirmando não saber “de quem é o armazém e «se lá está alguém, porque nunca dei muita importância a isso», o mesmo respondendo a testemunha C. A. que «há dois anos não notei que tivesse movimento» (esta testemunha rematou o seu depoimento afirmando «até que o barraco tinha sido de um amigo nosso», amizade que poderá justificar o acesso privilegiado do Apelante a documentos e informações que só o 2.º Réu, executado na execução movida por aquele, tinha consigo, e mesmo a cooperação no processo da inscrição matricial do dito armazém). No que se refere à testemunha R. M., que (a requerimento do Exequente, ora Apelante) substituiu a anterior Agente de Execução, P. A., limitou-se a descrever as diligências a que procedeu no processo de execução, que foi quem «afixou o edital no armazém, em 06/11/2017», tendo reparado que o mesmo «estava fechado e não se encontrava lá ninguém». Questionado se “o armazém tinha uso”, afirmou que «cá fora (mas dentro do perímetro que está vedado com rede, como explicitou) encontrava-se uma máquina de terraplanagem».

Na maior parte do seu depoimento o ora Apelante, respondendo a perguntas dirigidas, limitou-se a repetir o teor de documentos que lhe eram referidos, dando sobre eles a sua interpretação, e tirando conclusões dos despachos proferidos no processo de execução.

Quando foi questionado sobre factos concretos (“sobre que prédio foi construído o armazém?”, ou “se o armazém tem estado ocupado”) respondeu não saber, afirmando ainda ter sido o 2.º Réu, ali executado, quem “tomou a iniciativa da inscrição” do dito armazém na matriz predial, o que, porém, o documento junto aos autos a fls. 247, (Mod. 1, declaração para inscrição de prédios urbanos na matriz) não torna líquido, visto estar assinado por J. C., com o NIF ..... (e cujo cartão de cidadão se encontra fotocopiado a fls. 217), sendo ainda certo que os documentos relativos à liquidação do IMI, juntos aos autos pelo Apelante, mas em nome do 2.º Réu/executado, constantes de fls. 181 a 183, aparentemente terão sido enviados para um endereço (Av. ..., Bloco

.., ...) não coincidente com nenhum dos que constam do autos.

Tendo afirmado ainda que só considerou o dito armazém como seu «a partir da venda judicial» (ocorrida em Dezembro de 2017), depois disso «só passou uma vez por lá para tratar de problemas de uns pinheiros», não referindo qualquer acto que tenha praticado no armazém ou com ele relacionado.

O facto, por todos afirmado, de o armazém se encontrar com as portas fechadas, é compatível com o uso que os Apelantes lhe vêm dando, de guarda de materiais relacionados com a construção civil e acomodação de viaturas (que, como resulta evidente, têm de ser protegidos dos intrusos).

Do que vem de ser exposto impõe-se concluir não merecer provimento a pretensão de alteração da decisão de facto, que, por isso, se decide manter nos seus precisos termos.

\*\*

**VIII.-** O objecto do presente litígio reconduz-se à determinação da propriedade de um armazém sito em ... - ..., União de freguesias de ... e ..., em Vila Real que, Apelantes e Apelados/Autores, afirmam haverem adquirido na execução n.º 1613/08.8TBVRL.

**1.-** Ficou provado (e está documentalmente comprovado nos autos) que:

a) o referido armazém foi construído no prédio rústico inscrito na matriz predial rústica da freguesia de ... no artigo ..., tendo-lhe sido concedido alvará de utilização pela Câmara Municipal ... em 27/09/2005.

b) Por escritura pública celebrada no Cartório Notarial de ... em 09/01/2002, foi constituída uma hipoteca sobre (além de outros) aquele prédio rústico, para garantia de um empréstimo da quantia de € 137.130, concedido pela “Caixa ..., C.R.L.” aos então proprietários do mesmo prédio J. M. e mulher M. C., hipoteca que, em 23/01/2002, foi levada ao registo do referido prédio na Conservatória do Registo Predial – número ... da freguesia de ....

c) O mencionado prédio rústico foi objecto de penhora nos autos de execução n.º 1613/08.8TBVRL, que A. F. moveu àqueles J. M. e mulher M. C., penhora que foi registada em 26/01/2009.

d) Em 13/04/2011 foi aceite a proposta de compra apresentada pela CAIXA ..., tendo-lhe sido entregue o título de transmissão em 16/02/2012, aquisição que esta fez registar no dia seguinte (dia 17).

e) Em 30/12/2011, aquele J. M. participou ao Serviço de Finanças de Vila Real a existência do dito armazém como prédio urbano omissa à matriz, que veio a ser inscrito na matriz predial urbana no artigo ... da extinta freguesia de ..., a que corresponde o actual artigo ... da União de Freguesias de ... e ....

f) Em 04/01/2012 foi penhorado “um prédio urbano, composto de edifício de

um piso, destinado a armazém e actividade industrial”, que é o acima mencionado, tendo a penhora sido averbada no registo que na mesma data foi aberto na C.R.P., ficando com o n.º .../20120104.

g) Em 28/11/2014 a já mencionada CAIXA ... participou ao Serviço de Finanças a existência de “um prédio omissa na matriz, composto por armazém”, o qual veio a ser inscrito na matriz predial urbana no artigo ... da União de Freguesias de ... e ... (artigo este que, segundo informação prestada nos autos pela Autoridade Tributária, proveio “do artigo rústico ...”, que, por sua vez, corresponde ao artigo ..., acima referido em a)).

h) Os “prédios” mencionados em e) e g) são fisicamente o armazém referido em a), que ficou, assim, com dupla inscrição matricial, e duplo registo, com titulares diferentes.

**2.- A hipoteca** é uma garantia real que confere ao credor o direito de se pagar do seu crédito pelo valor de certos bens com preferência sobre os demais credores do devedor que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo - cfr. n.º 1 do art.º 686.º, do Código Civil (C.C.).

Só podem ser hipotecados os bens e direitos listados no art.º 688.º do C.C., dentre os quais cumpre destacar os prédios rústicos e urbanos.

De acordo com o disposto no n.º 1 do art.º 691.º do C.C., a hipoteca abrange as coisas imóveis referidas nas alíneas c) a e) do n.º 1 do art.º 204.º (ou seja, as árvores, os arbustos e os frutos naturais enquanto estiverem ligados ao solo; os direitos inerentes aos imóveis e as partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos); as acessões naturais; e as benfeitorias, ressalvando-se quanto a estas os direitos que terceiro tenha validamente constituído sobre elas.

Foi discutida a questão da extensão da hipoteca às construções que, posteriormente à sua constituição, fossem implantadas no prédio hipotecado – o exemplo clássico da construção de um edifício num prédio rústico hipotecado, que depois é transformado em prédio urbano, ou mesmo não ocorrendo esta alteração formal.

Com o contributo do Conselho Consultivo da Procuradoria-Geral da República de 23 de Novembro de 1967 (publicado no Boletim do Ministério da Justiça, n.º 177, págs. 97 e seguintes), o qual abordou exaustivamente a questão de saber “se as novas edificações ou construções urbanas, implantadas num prédio ou terreno posteriormente ao registo de hipoteca, serão ou não abrangidas por esta *ipso jure*, ou somente quando uma cláusula nesse sentido tenha sido introduzida na respetiva escritura», à qual respondeu que “quer em face do artigo 891º do Código Civil de 1867, quer perante o artigo 691º do Código vigente, a hipoteca, constituída sobre um terreno, estende-se *ipso jure* aos edifícios nele posteriormente incorporados”, sobrepôs-se o entendimento

de que, embora o art.º 691.º não refira expressamente as acessões industriais, a garantia se estende à construção, por força dos princípios da actualidade, da imediação e da especialidade que caracterizam os direitos reais, para este efeito se equiparando as construções às benfeitorias.

Com efeito, como decidiu o S.T.J., dentre outros, no Acórdão de 12/02/2004, “Se há, para garantia de uma determinada dívida, uma hipoteca incidindo sobre um terreno para construção e se, sobre esse terreno, é constituído um prédio em propriedade horizontal, há uma nova realidade predial que surge. Em tal caso, a hipoteca transfere-se para a nova realidade predial, e transfere-se por forma em que cada uma das fracções garante a totalidade do crédito” (ut Proc.º 03B2831, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Já antes o Acórdão do S.T.J. de 03/12/1998 (que contém uma análise alargada da questão) tinha decidido que “a hipoteca sobre um terreno estende-se ipso jure aos edifícios nele incorporados e ainda que em execução, o título de arrematação transfere directamente para o arrematante a propriedade da coisa arrematada” (ut proc.º 98A1001, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Só assim não será se se tratar de adições resultantes de aquisições (v.g., a aquisição de um edifício contíguo) ou de construções que tenham autonomia jurídica (v.g., a construção de uma nova fracção num prédio urbano constituído em propriedade horizontal) já que, atendendo ao princípio da especialidade, a hipoteca não pode estender-se por força da lei aos imóveis que não estejam especificados no título constitutivo e a garantia não esteja registada.

Um outro princípio que rege a hipoteca é o da indivisibilidade.

Nos termos do disposto no art.º 696.º do C.C., salvo convenção em contrário, a hipoteca é indivisível, subsistindo por inteiro sobre cada uma das coisas oneradas e sobre cada uma das partes que a constituam, ainda que a coisa ou o crédito seja dividido ou este se encontre parcialmente satisfeito.

Podendo ser afastado pelas partes, atenta a sua natureza supletiva, ao abrigo deste princípio são indiferentes para o titular do direito de hipoteca quaisquer modificações objectivas ou subjectivas que ocorram relativamente ao seu objecto, subsistindo a hipoteca por inteiro se, posteriormente à sua constituição, o bem hipotecado for dividido em vários bens com autonomia jurídica, ou for total ou parcialmente alienado a terceiro.

Como refere ISABEL MENÉRES CAMPOS, “a divisão da coisa comporta uma concentração da hipoteca em cada uma das partes e a sua extensão a todas elas, podendo o credor executar cada uma ou a coisa como um todo para satisfação do seu crédito e não tendo de promover tantas execuções quantos sejam os atuais titulares dos vários objetos da garantia” (in “Comentário ao Código Civil - Direito das Obrigações - Das Obrigações em Geral”,

Universidade Católica Editora, pág. 934).

Decidiu o S.T.J., no Acórdão de 10/04/1997, que “a hipoteca de um terreno rústico, sem mencionar um pavilhão já nele erguido, onera igualmente este” (ut Proc.º 97A128, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Na mesma linha decidiu o Acórdão da Relação de Lisboa de 12/10/2006, que, abrangendo a hipoteca as coisas imóveis referidas nas alíneas c) a e) do n.º 1 do artigo 204.º, conforme prescreve expressamente o artigo 691.º, n.º 1 do C. C., a venda em execução “de prédio rústico hipotecado efectuar-se-á com os armazéns nele edificadas, pois se assim não fosse ofender-se-ia o princípio da indivisibilidade constante do artigo 696º do Código Civil” (ut Proc.º 4943/2206-8, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Como resulta do disposto no art.º 405.º do C.C., ao abrigo da autonomia privada, as partes podem celebrar os contratos que bem entendem, com o conteúdo que melhor satisfaça os interesses que visam regular, desde que não violem nenhuma disposição legal imperativa.

Ora, na situação *sub judicio*, no contrato que os 2.ºs Réus J. M. e mulher celebraram com a CAIXA ..., que está na origem da hipoteca, ficou expressamente estabelecido que “*a presente hipoteca é constituída, com toda a plenitude legal, sobre os prédios atrás identificados, com todas as suas construções, benfeitorias e acessões presentes e futuras*” (cfr. ponto de facto n.º 3).

Assim, tendo ficado provado que no prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo ..., aquando da constituição e registo da hipoteca, estava construído o armazém objecto do litígio, uma interpretação normativa do contrato, segundo os critérios referidos nos art.ºs 236.º e 238.º do C.C., permite concluir, sem deixar dúvidas, que a hipoteca abrange também o armazém.

Destarte, violaram o princípio da indivisibilidade da hipoteca, estabelecido no art.º 696.º do C.C., as acções levadas a efeito unilateralmente pelo referido Devedor com vista à autonomização jurídica do referido armazém, designadamente a participação ao Serviço de Finanças para a sua inscrição na matriz pedial urbana (cfr. pontos de facto n.ºs 8 e sgs.).

**3.-** Acresce que a referida participação teve lugar em 30/12/2011 e o mencionado prédio rústico havia sido penhorado em 26/01/2009.

Ora, um dos efeitos da penhora, estabelecido no art.º 819.º do C.C., é o da ineficácia dos actos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados.

A “separação” do armazém tem como consequência imediata a ablação da área de terreno do prédio rústico no qual foi implantado – 200 m<sup>2</sup> – pelo que ela deve considerar-se ineficaz, quer em relação ao exequente, quer em

relação aos credores reclamantes, dentre os quais figura a Apelada CAIXA ....

**4.-** O título de arrematação transfere directamente para o arrematante a propriedade da coisa arrematada.

Embora o título de arrematação, pelo qual se transferiu a propriedade para a credora hipotecária CAIXA ..., adoptando os dizeres que constam do teor matricial e do registo na Conservatória, refira apenas “um prédio rústico composto por cultura e mato, com a área de 8250 m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ... - ... e inscrito na matriz sob o artigo ...”, a não menção do armazém nele construído, pelos fundamentos acima invocados, não pode significar a não transferência da propriedade também deste armazém.

Bem pelo contrário, o dito armazém deve ter-se por transferido para a CAIXA ... já que, à data da constituição da hipoteca e, posteriormente, à data da penhora, tendo autonomia económica, não tinha autonomia jurídica, sendo parte integrante do prédio rústico onde se encontrava implantado.

**5.-** Finalmente, e no que se refere ao registo, como se deixou referido, verifica-se uma duplicação registal, que é total.

A essa duplicação, que constitui violação do disposto no n.º 2 do art.º 79.º, o qual determina que de cada prédio seja feita “uma descrição distinta”, deveria ter-se posto termo logo que foi detectada, observando o disposto no art.º 86.º do Código de Registo Predial (C.R.P.), o qual estabelece que “Quando se reconheça a duplicação de descrições, reproduzir-se-ão na ficha de uma delas os registos em vigor nas restantes fichas, cujas descrições se consideram inutilizadas”, fazendo-se “as respectivas anotações com remissões recíprocas” nas descrições inutilizadas e na subsistente, defendendo ISABEL FERREIRA QUELHAS GERALDES, que “O princípio da prioridade, consagrado no artigo 6.º, talhado para estabelecer a prevalência do direito primeiramente inscrito sobre os subsequentes, relativamente aos mesmos bens, só opera no pressuposto de que a cada prédio tenha correspondido uma única descrição - n.º 3 do artigo 79.º” (in “Código do Registo Predial Anotado e Comentado”, Almedina, págs. 209-210).

De qualquer modo, a actuação do Conservador, que tem a competência para eliminar a duplicação, não consubstancia um juízo sobre a propriedade do prédio, que terá de ser provada em acção para tanto intentada.

Nesta acção, e no que se refere ao ónus de alegação e ónus da prova, impõe-se aplicar o entendimento consagrado pelo Supremo Tribunal de Justiça no Acórdão Uniformizador n.º 1/2017, que fixou jurisprudência nos seguintes

termos: “Verificando-se uma dupla descrição, total ou parcial, do mesmo prédio, nenhum dos titulares registais poderá invocar a seu favor a presunção que resulta do artigo 7.º do Código do Registo Predial, devendo o conflito ser resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e das regras de direito substantivo, a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções” (in D.R. n.º 33/2017, Série I, de 22/02/2017, págs. 1049-1057). É que, como ficou ali referido, “a dupla descrição do mesmo prédio mina a pedra angular do registo e compromete inelutavelmente a função da descrição, criando uma aparência contraditória em que o registo profere simultaneamente uma afirmação e o seu contrário”, “as duas presunções de sentido oposto destroem-se mutuamente”.

Ficou ainda referido que “ao reconhecer-se que a aparência criada pelo registo, nos casos de duplicação de descrições do mesmo prédio com diferentes titulares inscritos, é intrinsecamente contraditória, com a consequência de que se deve procurar resolver a situação como se não existisse registo, não se deixa desprotegido o verdadeiro proprietário. Este terá que provar a existência da propriedade, mas poderá, também, em certas hipóteses, beneficiar de outras presunções, como a que resulta da posse.”. Acerca dos conceitos de boa e de má fé, refere ainda o Acórdão que “quem consulta o registo e encontra uma ficha e a descrição de um prédio, estará para este efeito de boa fé se ignorar a existência de outra descrição. Mas mesmo que conheça a existência de outra descrição (ou por já ter sido aplicado o artigo 86.º se aperceba na mesma descrição da existência de dois tratos sucessivos paralelos) pode não ter meio de determinar qual das descrições corresponde à realidade extra tabular. Afigura-se, pois, que só estará de má fé quem seja responsável pela criação fraudulenta da situação de duplicação das descrições ou quem tenha, pelo menos, conhecimento dessa fraude.”.

Na situação *sub judicio* a facticidade apurada não permite atribuir ao Apelante ou aos Apelados/Autores a responsabilidade pela criação fraudulenta da situação de duplicação das descrições, visto não terem sido, nem o primeiro nem os segundos, quem promoveu o registo em duplicado, pelo que, como o fez o Tribunal *a quo*, a favorabilidade da decisão irá para a parte que provar a posse, ou a melhor posse, que faz presumir a titularidade do direito, nos termos do n.º 1 do art.º 1268.º do C.C..

A posse envolve um elemento empírico – o exercício de poderes de facto – que constitui o “*corpus*”, e um elemento psicológico-jurídico – intenção de agir em termos de um direito real, isto é, a vontade de agir como titular de um direito real, que constitui o “*animus possidendi*”. Uma vez provado aquele elemento material da posse (o *corpus*) presume-se a intenção de exercer o direito real

correspondente àquele domínio de facto, como decorre do art.º 1252.º, n.º 2 do C.C..

Ainda que para a presente situação pouco relevem as características da posse, sempre se dirá que a posse titulada é a que se funda em qualquer modo legítimo de adquirir, independentemente, quer do direito do transmitente, quer da validade substancial do negócio jurídico (ex. comum a venda *a non domino*), não se presumindo o título que tem, por isso, de ser provado por quem o invoca.

A posse diz-se de boa fé quando o possuidor ignorava, no momento em que a adquiriu, que lesava o direito de outrem, presumindo-se de boa fé a posse titulada.

Estes dois elementos da posse não-de ser avaliados no momento da sua aquisição.

Posse pública é a que se exerce de modo a poder ser conhecida ou cognoscível pelos interessados (art.º 1262.º); e por último, no que se refere ao requisito da violência/pacificidade, considera-se violenta a posse quando, para obtê-la, o possuidor usou de coacção física, ou de coacção moral (art.º 1261.º) - cfr. art.º 255.º do C.C. sobre a definição do conceito de coacção moral.

Ora, quem provou ter exercido actos de posse sobre o dito armazém foram, inequivocamente, os Apelados/Autores, que, a partir de Julho de 2012, o começaram a ocupar, procedendo à sua limpeza e à abertura de uma porta lateral.

A posse por eles exercida é de boa fé já que, como se provou, no momento em que a adquiriram estavam convictos de não lesarem direito de outrem; foi desde o início exercida com publicidade e de forma pacífica.

Deste modo, também por esta via se impunha reconhecer-lhes o direito que pretendem fazer valer.

Em face do exposto resulta improcederem os fundamentos do recurso, cumprindo recusar provimento à pretensão do Apelante.

\*\*

### **C) DECISÃO**

Nos termos que se deixam expostos, acordam os Juízes desta Relação em julgar improcedente o presente recurso de apelação, conseqüentemente, confirmando e mantendo a decisão impugnada.

Custas da apelação pelo Apelante.

Guimarães,

*Fernando Fernandes Freitas*

*Alexandra Rolim Mendes*  
*Maria Purificação Carvalho*