

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 1091/20.3T8VCT.G1.S1

Relator: FERNANDO BAPTISTA

Sessão: 02 Março 2023

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: CONCEDIDA

AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO

PRESUNÇÃO JURIS TANTUM

DIREITO DE PROPRIEDADE

COMPRA E VENDA

INSCRIÇÃO MATRICIAL

DESCRIÇÃO PREDIAL

PRÉDIO

RETIFICAÇÃO

ARRESTO

TERMO

APREENSÃO

DEPOSITÁRIO

BOA -FÉ

POSSE

Sumário

I. A presunção resultante do registo predial (art. 7º do C.R.Pr.) abarca a titularidade do prédio descrito nos termos em que o direito aí esteja definido, não abrangendo tal presunção os elementos de identificação do prédio constantes da descrição, tais como área, confrontações, extremas e precisa localização.

II. Se o pedido de rectificação de áreas feito pelo adquirente do imóvel foi suportado numa planta assinada por todos os confrontantes e pela anterior proprietária - vendedora - em que esta declara, nessa qualidade, que determinada parcela faz parte do prédio vendido, o que foi levado ao registo predial, rectificando-se a respectiva descrição, com cumprimento da exigência insita no artº 28º-C, al. b ii) do CRP, o acordo que suporta essa rectificação produz efeito e tem valor do ponto de vista de direito substantivo.

III. Pelo que, vendido o bem, após feita essa rectificação de áreas e levada ao registo tal aquisição, a presunção registal daí decorrente passa a abranger o prédio conforme o resultado daquela rectificação de áreas.

IV. Ao invés, um registo de rectificação de áreas levado a cabo apenas com

base em declaração dos próprios interessados/proprietários/requerentes, corporizada num levantamento topográfico que encomendaram, não tem qualquer valor do ponto de vista de direito substantivo e registal (não pode ter a virtualidade de gerar a aquisição de um direito para o designado sujeito activo do facto sujeito a registo), devendo ser considerado nulo: 1. ou por se considerar “lavrado com base em títulos falsos” (a mera declaração dos próprios interessados réus, interessados na rectificação), ou, então, por ter sido “lavrado com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado” (a mesma singela declaração) – ut art. 16.º, respectivamente, als. a) e b), do CRP.

V. O arresto de imóveis elaborado na vigência do Dec.-Lei nº 329-A/95, de 12.12 não implica a apreensão material dos bens, efectivando-se mediante “termo no processo”, pelo qual os bens se consideram entregues ao depositário – ut art. 838º, nº3 CPC (actualmente, o 755º, nº1 CPC).

VI. Com o registo do arresto, ocorreu uma transferência da posse meramente jurídica. O Tribunal não adquiriu a posse do bem, sendo o depositário, por si nomeado, detentor em nome do arrestado que permaneceu, assim, possuidor.

VII. A boa fé não se basta com o desconhecimento de uma determinada situação; é indispensável que não exista culpa nessa ignorância. A boa fé é, então, sinónimo de desconhecimento não censurável.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça, Segunda Secção Cível

I - RELATÓRIO

REALPLANO - ENGENHARIA, ARQUITECTURA E CONSTRUÇÕES, S.A., com sede na Rua do Sobreiro nº 332 – Senhora da Hora, concelho de Matosinhos, veio instaurar acção, com processo comum, **contra AA e BB**, casados no regime de comunhão de adquiridos, residentes na Quinta ..., Rua ...,, pedindo que se condenem os RR: **1.** a reconhecer a propriedade da Autora sobre o prédio sito no Lugar ..., freguesia ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sob o nº 1018, inscrito na matriz sob o artigo atual 3102º, melhor identificada nos documentos nº 2, 3 e 4; **2.** a

entregar imediatamente a referida parcela de terreno à Autora, abstendo-se, de futuro, de praticar actos que perturbem a posse ou o direito da Autora; **3.** a repor a parcela no estado em que se encontrava antes da ocupação, retirando as coisas e plantações que na mesma colocaram e a pagar a quantia de 106.600,00€, acrescida de juros à taxa legal desde a data da ocupação - Dezembro de 2007 - até integral pagamento.

Alegou a A, em resumo, que os Réus, sem qualquer consentimento, ocuparam parte do seu terreno, correspondente à zona identificada no Doc. nº 6 como C, impedindo-a de entrar pelo portão do mesmo, e, conseqüentemente, impedindo o acesso por aquele local ao seu prédio. Todos estes actos foram praticados sem qualquer comunicação à Autora e contra a sua vontade, impedindo-a de aceder ao terreno e cumprir os fins referidos no art. 10º da p.i., o que lhe causa grave prejuízo e impõe a reposição da situação *ex ante*.

Os RR. apresentaram contestação e deduziram **reconvenção** alegando, sumariamente, que a **“Avenida” (nome utilizado pelos Réus e utilizadores da Quinta ... para se referirem à parcela de terreno que a Autora reclama na presente acção)** não faz, nem nunca fez, parte do terreno do qual a Autora é proprietária, não passando tudo de uma tentativa de apropriação ilegítima e ilícita de património pelos Réus, que os Autores bem sabem não lhes pertencer. Defendem que a Avenida fez sempre e continua a fazer parte do seu prédio, com o qual forma uma unidade incindível. Toda a gente na localidade o sabe e todos os sinais físicos na propriedade o demonstram. Também as evidências de cariz formal relacionadas com a história dos prédios assim o indicam, sem margem para a mais pequena dúvida.

Pedem a declaração de nulidade da rectificação de áreas registada sob a Ap. ...03, sobre o prédio 1018 de ... e o conseqüente cancelamento do averbamento registal efetuado sob tal Ap. **E pedem, ainda (na reconvenção), que a A. seja condenada** a reconhecer que os Réus são titulares plenos do direito de propriedade plena sobre a *Avenida* identificada no artigo 4.º do articulado, por a terem adquirido:

- Por aquisição derivada aquando da compra do prédio descrito sob a descrição 1018 de ...;
- Por, caso assim se não entenda, usucapião que é uma forma válida de aquisição originária da propriedade,

Mais peticionando a condenação da Autora a abster-se, no futuro, de perturbar o seu direito.

A A replicou sustentando, essencialmente, o que consta da petição inicial.

Foi proferida **sentença** que julgou a acção nos seguintes termos:

“Pelo exposto, decide-se:

*1- Julgar parcialmente **procedente, por provada, a presente acção e, conseqüentemente, condenam-se os RR. a:***

· reconhecer a propriedade da Autora sobre o prédio sito no Lugar ..., freguesia ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sob o nº 1018.

· entregar imediatamente a parcela de terreno à Autora, abstendo-se, de futuro, de praticar actos que perturbem a posse ou o direito da Autora.

· repor a parcela no estado em que se encontrava antes da ocupação, retirando tudo o que na mesma colocaram.

2 - determinar a anulação e cancelamento dos averbamentos referidos na Ap. ... de 2008/10/15 e na Ap. 1808 de 2018/11/05 relativas ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº 373.

*3 - mais se decide julgar totalmente **improcedente, por não provada, a reconvenção.** Custas pela A. e pelos RR. na proporção do decaimento.*

Registe e notifique.”

Inconformados, vieram os Réus **AA e BB** interpor recurso de **apelação**, vindo a Relação de Guimarães, em acórdão, a proferir a seguinte

“DECISÃO:

*Pelo exposto, acorda-se nesta secção cível do Tribunal da Relação de Guimarães em julgar **procedente a apelação, revogando-se parcialmente a decisão recorrida e, em consequência:***

- *Exclui-se da condenação dos RR. a reconhecer a propriedade da Autora sobre o prédio sito no Lugar ..., freguesia ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sob o nº 1018, a faixa de terreno em causa nos autos, designada por “Avenida”, correspondente à zona identificada no Doc. nº 6 como C;*
- *Reconhece-se que os RR. adquiriram por usucapião a propriedade sobre a faixa de terreno em causa nos autos, designada por “Avenida”, correspondente à zona identificada no Doc. nº 6 como C;*
- *condena-se a A. a abster-se de perturbar esse direito;*
- *ordena-se o cancelamento da retificação de área registada sob a Ap. ...03, sobre o prédio 1018 de ...”.*

**

Por sua vez inconformada, a Autora **REALPLANO - ENGENHARIA, ARQUITECTURA E CONSTRUÇÕES, S.A.**, veio interpor **recurso de revista**, apresentando alegações que remata com as seguintes

CONCLUSÕES:

I - O Acórdão do TRG conheceu e pronunciou-se sobre questão nova que não foi alegada perante o Tribunal de 1ª instância, designadamente a posse resultante do arresto pelo Tribunal (nomeadamente conclusão UU a ZZ do Recurso de Apelação) ou a falta de posse de CC, que inserem em si uma questão nova que não foi apresentada nos articulados, e conseqüentemente não podia ser apreciada pelo TRG.

II - O recurso exige uma prévia decisão desfavorável, incidente sobre uma pretensão colocada pelo Recorrente perante o Tribunal recorrido, pois só se recorre de uma decisão que analisou uma questão colocada pela parte e a decidiu em sentido contrário ao pretendido. A única exceção a esta regra são as questões de conhecimento oficioso. Ora, nem as questões foram colocadas ao Tribunal de 1ª instância, nem o seu conhecimento é oficioso, não podendo o TRG conhecer as mesmas por impossibilidade legal, o que urge reconhecer.

III - O acórdão padece das nulidades previstas nas als. c e d) do art.s 615º do CPC, designadamente por os fundamentos estarem em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível e ainda quando o juiz deixe de se pronunciar sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.

IV - Com efeito, constata-se que na análise da impugnação da matéria de facto apresentada pelos RR, ora Recorridos, o TRG indeferiu (e bem) a sua pretensão na parte em que pretendiam aditar aos factos provados o seguinte: *“O arresto decretado pelo Tribunal ..., no âmbito do processo judicial número 3607/03...., abrangeu a faixa de terreno em disputa nos presentes autos que é habitualmente designada por “Avenida”*”. Para tal, o TRG fundamentou a sua posição da seguinte forma - com a qual aliás se concorda plenamente: *“Salvo o devido respeito, não pode aditar-se tal ponto. Primeiro porque se trata de uma conclusão, por outro lado, porque da descrição do prédio constante do proc. 3607/03.... não pode retirar-se tal juízo.”*

V - No entanto, o TRG apesar de fundamentar desta forma a recusa em aditar tal matéria de facto, logo adiante entra em contradição insanável ao referir e fundamentar da seguinte forma: *“Acresce que, em 2002 foi efetuado o arresto da “Quinta” (convertido em penhora em 2004) e esse arresto, se analisarmos os documentos do processo onde foi efetuado, abrangia a “Avenida”. **Ou seja, num primeiro momento, o TRG entende que da análise dos documentos - entenda-se certidão de registo predial de fls - não se pode dar como adquirido que a “Avenida” se incluiu no Arresto, para, logo de seguida, afirmar o exatamente oposto - que o Arresto incluiu a “Avenida”, decidindo o recurso com base nesta premissa e nesta contradição.***

VI - Trata-se de contradição insanável que importa retificar, uma vez que, de facto, **o Arresto nunca abrangeu a “Avenida”**, não podendo ser invocada pelos RR/Recorridos a posse decorrente do Arresto realizado pelo Tribunal para usucapir a parcela, até porque após o Arresto um terceiro teve a posse da referida Avenida - CC - Factos 55 e 57, conforme aliás se decidiu acertadamente no Tribunal de 1ª Instância.

VII - Deve esta nulidade ser sanada nos termos e para os efeitos do disposto no art. 684º CPC, considerando-se não existirem quaisquer elementos no processo que demonstrem que o Arresto abrangeu a “Avenida” em discussão nos autos, impondo-se decisão diversa da proferida pelo TRG.

VIII - O acórdão é ainda nulo pelo facto do TRG não se ter pronunciado acerca de duas questões que lhe foram submetidas a apreciação, designadamente a aplicação do AUJ n.º 1/2017 - 2ª parte - “...a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções” e a proteção da A./Recorrente como terceiro de boa-fé - Art. 291º do Código Civil e art. 17º n.º 2 do CRP.

IX - A este propósito e quanto à primeira questão o TRG apenas refere “Uma vez que, no caso, não se provou qualquer fraude, designadamente, não se provou a simulação invocada pelos RR, e existe dupla descrição da faixa de terreno disputada nos autos...”. O TRG apenas se debruçou sobre a ausência de prova quanto à simulação invocada pelos RR/Recorridos, esquecendo a importância da matéria dada como provada - facto n.º 69 a 71 - que foram os RR que criaram a alegada duplicação da faixa de terreno ao requerem a retificação de áreas e composição do seu prédio para que o mesmo passasse a incluir a “Avenida” e dessa forma criarem artificialmente a alegada duplicação de descrições. Trata-se de matéria que constitui a salvaguardada prevista na 2ª parte do sumário do AUJ 1/2017.

X - O TRG não se pronuncia sobre o benefício ilegítimo e contrário à boa fé para os RR/Recorridos ao criarem (artificialmente) a situação de dupla descrição através de uma retificação de áreas e composição do prédio (recorde-se assinada exclusivamente pelo próprio) após terem derrubado a vedação colocada pela A./Recorrente no local, para, mais tarde, invocarem precisamente esta dupla descrição com vista a usucapir a propriedade ?!, em verdadeiro abuso de direito (art. 334º CC) e violando as legítimas expectativas do terceiro de boa fé (A./Recorrente).

XI - Com efeito, os RR requereram a retificação das áreas e composição do seu prédio após a aquisição do prédio pela A./Recorrente e após esta ter vedado o seu prédio através de malha sol e estacas e colocado fechadura e chaves novas no portão - factos n.º 7, 8, 9 e 69 a 71. Apenas após a retificação realizada pelos RR/Recorridos em 15/10/2008 o prédio passou “...a partir dessa data, a constar do registo predial a atual descrição como possuindo: Área Total - 5.963 m2 (mais 1.838 m2 do que antes), Área Coberta - 218 m2 (mais 93 m2 do que antes) e Área Descoberta - 5.745 m2 (**mais 1.745 m2 do que antes**)” conforme Facto Provado n.º 71, passando dessa forma - reitera-se a partir dessa data - a incluir artificialmente a “Avenida”. XII-Esta questão da existência de fraude/má-fé por parte dos RR/Recorridos não foi devidamente analisada e discutida pelo TRG na aplicação do AUJ ao caso *sub judice*, devendo concluir-se que, mesmo a entender-se existir uma dupla descrição da “Avenida”, a

mesma foi artificialmente criada pelos RR ao apresentarem um pedido de retificação de áreas e composição muito depois da aquisição pela A/ Recorrente, não podendo, por conseguinte, os RR/Recorridos beneficiar da “ **regra da destruição recíproca das presunções resultantes do registo** ” sendo este caso a exceção à regra prevista no AUJ, sob pena de se anular a boa fé e a tranquilidade ou segurança de terceiros, merecedores dessa proteção, como sucede com a A/Recorrente que confiou na presunção resultante do registo aquando da compra do referido prédio - facto provado n.º 7. Impondo-se decisão diversa da proferida com análise e discussão desta questão pelo TRG, nos termos e para os efeitos do disposto no art. 684º do C.P.C., o que se requer.

XIII - O TRG omitiu ainda o conhecimento e análise da proteção do terceiro de boa-fé - Art. 291º do Código Civil e art. 17º n.º 2 do CRP. De facto, resultou provado que a aquisição do Pinhal pela A./Recorrente decorreu da realidade que constava no registo predial - Facto n.º 7 “ **E foi com base neste dados e áreas constantes do registo predial que a Autora adquiriu o imóvel.** ”. O TRG não se pronuncia acerca da conduta da A./Recorrente que não desempenhou qualquer papel na compra e venda entre DD e CC, nem na retificação de áreas realizada por esse último, devendo ser qualificada, portanto, como terceiro de boa-fé para aplicação do art. 291.º CC. Na realidade, tendo agora A./Recorrente o benefício da presunção resultante do registo - Art. 7º CRP - desde 05/03/2006, não pode o seu direito ceder perante a presunção resultante da posse dos RR/Recorridos que apenas ocorreu com a adjudicação do terreno em 24/04/2007 - facto provado 18), propriedade que só veio a ser registado em 02/04/2008 - facto provado 14), conforme resulta do art. 1268.º n.º 1 CC.

XIV - Verificada a nulidade por omissão de pronúncia, de acordo com o art. 684.º, n.º 2, do CPC, deve ordenar-se a baixa dos autos ao TRG com vista ao respetivo suprimento.

XV - Da presunção resultante do registo predial - Art 7º CRP - De acordo com a jurisprudência uniformizada no AUJ n.º 1/2017, a situação de dupla descrição predial, ainda que parcial, impede ambos os titulares registrais de 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.

XVI - Antes de mais, para que existisse uma duplicação da descrição predial seria necessário que tal resultasse evidente do registo. Ora é patente que não resulta do registo terem os RR/Recorridos adquirido a “Avenida” quando efetuaram a aquisição da “Quinta” por venda judicial” dado que, como supra se referiu, a Avenida foi vendida juntamente com o Pinhal aquando da compra pelo CC a DD.

XVII - Dos elementos registrais juntos aos autos resulta que a) ***Não é efetuada qualquer menção, formal ou substancial, a uma “Avenida” ou a um acesso, extenso, da habitação à via pública (não pode ser confundida com jardim ou quintal); b) A confrontação com o “Pinhal” (originariamente o seu proprietário seria ainda EE) apenas se dá por um lado (Nascente) e não por dois, com seria natural se a “Avenida” fizesse efetivamente parte da “Quinta” (nesse caso deveria dizer Nascente e Sul). C) A área descoberta declarada de 4000 m² não permite inclusão da “Avenida”, sendo consistente com a dimensão da “Quinta”, precisamente sem essa “Avenida” (ver plantas juntas ao processo). Com efeito, resulta claro que o “Pinhal” sempre confrontou (primeiro a Poente e depois da retificação a Norte) com a EN ...02 e só com a EN ...02.***

XVIII - Ainda que se entendesse existir duplicidade de descrições prediais, no que não se confia e supra se demonstrou, subsidiariamente sempre se dirá que a existir qualquer duplicação da descrição predial a mesma só foi originada pela “retificação” de áreas requerida pelos Réus/Recorrentes em 1/10/2008(!), em que a área passou dos 4.125 m² iniciais para 5.963 m² (mais 1.838 m² do que antes), correspondendo a uma área coberta de 218 m² e descoberta de 5.745 m².

XIX - Ora, importa não olvidar o contexto da referida alteração pelos RR/Recorridos, dado que este pedido de retificação de áreas foi efetuado: a) Depois da A./Recorrente ter adquirido o “Pinhal”; b) Depois dos Réus terem adquirido a “Quinta” por venda judicial (com base numa realidade registal, como vimos, bastante diferente, ou seja, sem “Avenida”); c) Depois do CC ter adquirido o prédio e exercido posse sobre os terrenos por mais de três anos - entre 25/01/2003 e 06/03/2006 (factos provados n.º 2 e 55); d) Depois da Autora manifestar a sua posse sobre a referida parcela de terreno (com a colocação de uma fechadura nova no respetivo portão e a vedação do seu prédio através de estacas de madeira e malha sol - ver factos provados n.ºs 8 e 9; e) Depois dos RR/Recorridos reagido, procedendo ao derrube da vedação

(facto provado n.º 15);

XX - Pelo que a A./Recorrente está inequivocamente de boa fé, uma vez que em nada contribuiu para a duplicação de descrições.

XXI - Enquanto os RR/Recorridos são responsáveis diretos pela duplicação de descrições, uma vez que essa duplicação não existia até à retificação de áreas que concretizaram. E fizeram-no com evidente má-fé, uma vez que conheciam já a existência de uma pretensão contrária (da A./Recorrente) relativamente à parcela de terreno conhecida por “Avenida”, pois fizeram-no após derrubarem a vedação que lá tinha colocado a A./Recorrente.

XXII - Demonstrada a fraude e má fé, não se verifica o efeito da inutilização das descrições, “repristinando-se” as regras de direito registral. Prevalece, assim, a descrição mais antiga, de acordo com o art. 7.º CRP, ou seja, a descrição em favor da A./Recorrente.

XXIII - Seria absolutamente inaceitável que através de uma mera retificação de áreas apresentada pelo próprio interessado, desprovida de qualquer elemento adicional, se pudesse inutilizar outra descrição registral, constituída de acordo com as regras ... A retificação de áreas requerida pelos RR/Recorridos, desprovida de qualquer elemento adicional (como a concordância dos confrontantes) não pode produzir qualquer efeito do ponto de vista do direito substantivo.

XXIV - Conforme ficou demonstrado na decisão de 1ª instância, a A./Recorrente beneficia da presunção do registo dado que conforme resulta da informação registral, a “Avenida” era parte integrante do “Pinhal” foi com ela transmitida na venda efetuada por DD a CC e deste para a Autora/Recorrente que nele exerceu posse ao vedar o seu prédio e colocar fechadura e chaves novas no mesmo - factos n.º 7, 8 e 9 e que a retificação de áreas traduziu para o registo a realidade predial pré-existente.

XXV - Após a retificação de áreas ocorrida a 20/11/2003, instruída com planta assinada por todos os confrontantes e Presidente da Junta de Freguesia, a “Avenida” ficou registada como parte do prédio “Pinhal”.

XXVI - Este requerimento foi assinado pela proprietária do prédio a “Quinta” e proprietário anterior do “Pinhal”, e, nessa qualidade, sujeito indicado para determinar e reconhecer o destino da “Avenida”. XXVII - As confrontações indicadas em ambos os prédios sugerem que a “Avenida” faz parte integrante do “Pinhal” e não da “Quinta”. Embora as confrontações não façam parte da

presunção do registo (art. 7.º CRP), constituem mais um elemento a ser valorado livremente pelo julgador (art. 607.º n.º 5 CPC). Com este entendimento, Ac. STJ de 11/2/2016, (6500/07.4TBBRG.G2.S3), (Lopes do Rego). Com efeito, resulta claro que o “Pinhal” sempre confrontou (primeiro a Poente e depois da retificação a Norte) com a EN ...02 e só com a EN ...02.

XXVIII - O atual titular registado do “Pinhal” (incluindo a “Avenida”) é a A./Recorrente, por aquisição do direito a CC, ocorrida a 6/3/2006 e oportunamente registada.

XXIX - Os RR./Recorridos não lograram provar a tese que apresentaram na contestação, de que se verificou uma simulação entre DD e o CC e não verteram para o processo qualquer facto que permitisse inverter a presunção a favor da Autora na qualidade de titular registado (art. 7.º CRP), funcionando essa presunção em toda a sua plenitude.

XXX - Ainda que outra conclusão fosse possível o que não se concede, sempre se pode afirmar que a A./Recorrente não desempenhou qualquer papel na compra e venda entre DD e CC, devendo ser qualificada, portanto, como terceiro de boa-fé, merecendo total proteção do ordenamento jurídico conferida pelos arts. 291.º CC e 17.º n.º 2 CRP.

XXXI - Os RR./Recorridos, ainda que possuidores da “Avenida” desde a aquisição da “Quinta” em venda judicial (24/4/2007) não podem beneficiar da presunção de titularidade do art. 1268.º CC, uma vez que essa presunção cede em razão do registo em favor da Autora, anterior ao início da posse (15/3/2006).

XXXII - O arresto é um meio de conservação da garantia patrimonial que se traduz numa “apreensão judicial e jurídica” do bem. Deve seguir as regras relativa à penhora (art. 391.º n.º 2 CPC). Concretamente, o arresto de coisa imóvel far-se-á “por comunicação eletrónica do agente de execução ao serviço de registo competente, a qual vale como pedido de registo, ou com a apresentação naquele serviço de declaração por ele subscrita” (art. 755.º n.º 1 CPC).

XXXIII - Concretizando-se o arresto de imóvel por registo, facilmente se compreende e aceita que o prédio arrestado apenas pode ser aquele que consta desse mesmo registo. Não podem os credores ou qualquer outro terceiro interessado contar ou expectar que o arresto tenha por base qualquer outra realidade predial. Concluindo, será objeto de arresto, nem mais nem menos, a realidade predial constante do respetivo registo. XXXIV - Da

descrição predial da “Quinta” e dos elementos aí constantes resulta não estar a “Avenida” integrada nesse prédio. Assim, o arresto da “Quinta” não abrangeu e nem podia abranger a parcela de terreno conhecida por “Avenida”.

XXXV - Verifica-se uma nulidade do registo, uma vez que foi “lavrado com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado” [art. 16.º, al. b) CRP]. Andou bem o Tribunal da 1ª instância quando determinou a anulação e cancelamento dos averbamentos referidos na Ap. ... de 2008/10/15 e na Ap. 1808 de 2018/11/05 relativas ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº 373, decisão que se manteve no Acórdão TRG.

XXXVI- Quanto a usucapião: A posse dos Réus sobre a “Avenida” é de boa fé enão registada, necessitando de 15 anos para a usucapião (art. 1296.º). Adquirindo a posse com a aquisição por venda judicial do prédio (a 24/4/2007), e a ação entrado em 01/04/2020, não estão reunidos os pressupostos para a invocação da usucapião.

XXXVII - O acórdão TRG fundamenta a decisão na acessão da posse relativamente aos possuidores anteriores da “Quinta”, uma vez que teriam também exercido posse sobre a “Avenida”, pelo menos desde 1979, conforme facto dado como provado 24).

XXXVIII - **O arresto ou a venda judicial não fazem cessar a posse exercida sobre um imóvel e que continuou após esses actos**, pelo que, não podia o TRG afirmar o seguinte: *“Assim, com o arresto e subsequente penhora ocorreu o desapossamento1 da Srª DD relativamente, não só à “Quinta”, mas também à “Avenida”, portanto, a Srª DD, não detendo em 2003 a posse da “Avenida”, não a podia transmitir para o então proprietário do “Pinhal” e este não a podia transmitir para a A..”*

XXXIX - Não tendo o Tribunal desapossado a Sra. DD, quer porque não tinha o *animus* para tal, quer porque, e principalmente, o Arresto não incidiu sobre a “Avenida”, podia aquela como o fez dar posse da mesma ao CC e este posteriormente à A/Recorrente.

XL - A união de posses (acessão) pode ser concretizada com benefícios na contagem do prazo para a usucapião quando a posse tenha sido adquirida derivadamente.

XLI - A proprietária anterior cedeu a posse a CC que a adquiriu por tradição. A tradição do imóvel basta-se com a colocação pelo vendedor da coisa à disposição do comprador, não impedindo que este tome para si essa coisa.

XLII - No caso em apreço, verifica-se também a tradição da posse através do requerimento apresentado por vendedora e comprador. Trata-se de uma tradição simbólica (na modalidade de traditio chartam), admitida, de modo expresso, na lei [art. 1263.º, al. b) CC].

XLIII - CC transmitiu a sua posse à A./Recorrente e não aos RR/Recorridos. Estes adquiriram a sua própria posse de modo originário, por apossamento [art. 1263.º, al. a) CC], o que impede qualquer acessão. XLIV - O Tribunal, no âmbito de um arresto sobre imóvel, não se torna possuidor. Não tem corpus (o arresto implica apenas apreensão jurídica e não material) e, sobretudo, não tem animus (não age como beneficiário do direito real ou como titular desse direito). Os poderes do Tribunal sobre a coisa decorrem da aplicação da lei e não de um estatuto de possuidor. Esse possuidor parece continuar a ser o titular do direito real (o arrestado), embora limitado pelos referidos poderes atribuídos por lei ao Tribunal.

XLV - O arresto de imóvel faz-se por comunicação ao registo. Na descrição registral da “Quinta” não existe qualquer menção à “Avenida”, pelo que se deve entender que o arresto não abrangeu a parcela de terreno. XLVI - A eventual inclusão da “Avenida” no arresto torna-o ilícito. Ao não cuidar de saber qual a razão da divergência entre a realidade registral e a aparência material do prédio, o arresto é efetuado com negligência.

XLVII-A posse só será qualificada de boa fé se o desconhecimento fornão censurável. Aposse do Tribunal originada por arresto concretizado nas condições descritas deve ser qualificada de má fé.

XLVIII - A acessão na posse só pode operar dentro dos limites da posse de menor âmbito. A acessão pelos RR/Recorridos à posse do Tribunal implica que toda a posse seja de má fé e passe a exigir 20 anos para usucapir. Tendo o arresto ocorrido em 23/12/2002, não pode ser invocada qualquer usucapião sobre a “Avenida”.

XLIX - Os RR/Recorridos não podiam suceder na posse dos seus antecessores em virtude da interrupção da mesma aquando da venda do prédio pela Sra. DD ao CC em 2003 e ainda pelos atos praticados pela A/Recorrente no prédio conforme se demonstra nos factos provados 8 e 9.

L - Verificando-se a interrupção da posse sobre o prédio não podem os Recorridos/Réus aproveitar da usucapião.

LI - Atentas as considerações vertidas nas páginas anteriores, não nos resta qualquer dúvida sobre o mérito da decisão tomada pelo Tribunal da 1ª instância. Com a mesma foi obtida justiça material no perfeito respeito da lei e do ordenamento jurídico português.

LII - Donde, se nos afigurar ter o Acórdão recorrido, salvo o devido respeito, interpretado erradamente a matéria de facto provada e os comandos legais aplicáveis ao caso em apreço ao não considerar o direito da Autora/ Recorrente, violando as disposições dos art. 291º, 334º, 1253º, 1256º, 1259º, 1260º, 1261º, 1262, 1267º, 1268º, 1292º, 1296º do Código Civil, arts 5º, 6º, 7º 16º, 28º e 119º Cód. Registo Predial e arts 391º, 607º, 608º, 615º, 622º, 627º, 660º, 666º, 755º e 762º do CPC, impondo-se decisão diversa da proferida, reconhecendo-se o direito da Autora/Recorrente.

Nestes termos, e nos melhores de direito, deve ser dado provimento ao presente recurso, revogando-se o Acórdão recorrido e proferindo-se douto Acórdão em que se mantenha o decidido na primeira instância, concluindo-se assim, igualmente, pela procedência da ação, por tal ser de **JUSTIÇA**.

*

Os RR/recorridos apresentaram **contra-alegações**, concluindo que deve “o douto acórdão Recorrido ser confirmado nos seus precisos termos, negando-se a Revista requerida, e clarificando-se apenas que «o cancelamentodaretificaçãoodeárearegistadasobaAp.02/201103, sobre o prédio 1018 de ...» ordenado por aquele Acórdão prevalece sobre «a anulação e cancelamento dos averbamentos referidos na Ap. ... de 2008/10/15 e na Ap. 1808 de 2018/11/05 relativas ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº 373», da Sentença do Tribunal de I Instância, revogando-a nesta parte.”.

**

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

**

II - DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO

Nada obsta à apreciação do mérito da revista.

Com efeito, a situação tributária mostra-se regularizada, o requerimento de interposição do recurso mostra-se tempestivo (artigos 638º e 139º do CPC) e foi apresentado por quem tem legitimidade para o efeito (art.º 631º do CPC) e se encontra devidamente patrocinado (art.º 40º do CPC). Para além de que tal requerimento está devidamente instruído com alegação e conclusões (art.º 639º do CPC).

**

· Questão prévia

Suscitam os RR/Recorrentes, como questão prévia, a de saber se deve ser considerada como questão *nova* - que, como tal, o tribunal *a quo* não pudesse conhecer - a atinente à «posse resultante do arresto pelo Tribunal (nomeadamente conclusão UU a ZZ do Recurso de Apelação) ou a “falta de posse de CC”, ou seja, a de saber se os RR estavam em condições de invocar a usucapião, através de acessão à posse do Tribunal (adquirida mediante arresto, seguido de penhora - art. 1256.º).

Obviamente que se não trata de qualquer questão *nova* cuja apreciação estivesse vedada à apreciação da Relação.

Efectivamente, a questão da *acessão na posse* foi referida nos autos pelos RR (cfr. arts. 135º ss da sua contestação), entendendo os mesmos que nada impedia, para efeitos do prazo de aquisição por usucapião da propriedade da parcela reivindicada, a junção da sua posse à dos seus antecessores.

Com efeito, provado ficou na sentença que o prédio rústico que hoje é dos Réus foi dado de hipoteca pelos DD, em 21/07/2000, à Caixa Económica Montepio Geral, para garantia de uma dívida, tendo, por apresentação de 23 de Dezembro de 2002, o mesmo prédio sido objecto de arresto, em virtude de uma outra dívida, arresto esse que, por apresentação 4 de 12 de Janeiro de 2004, é convertido em penhora (cfr. factos 51-53).

Ora, assentes estes factos, a Relação limitou-se a fazer o seu enquadramento e apreciar da sua eventual relevância jurídica – para a questão ora suscitada importa – em matéria possessória (a referida *acessão na posse* do tribunal – a eventual privação da posse por via do arresto).

Obviamente que o tribunal é livre de fazer as apreciações de direito que julgar pertinentes perante os factos que a demanda lhe facultar.

Portanto, alegando o que alegaram, com assento nos factos provados, os RR/ Recorridos não tinham de alegar mais nada para que se pudesse considerar levantada a questão (se é que se trata de uma *questão* – o que é bem diferente) que a Recorrente ora vislumbra como uma *questão nova*. Que, portanto, o não é.

**

Considerando que o objecto do recurso (o “*thema decidendum*”) é estabelecido pelas conclusões das respectivas alegações, sem prejuízo daquelas cujo conhecimento officioso se imponha, atento o estatuído nas disposições conjugadas dos artigos 663º n.º 2, 608º n.º 2, 635º n.º 4 e 639º n.ºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil (CPC), as **questões** a decidir são:

1. Nulidades do acórdão:

a). Oposição entre nos fundamentos e a decisão ou ocorrência de ambiguidade ou obscuridade que torna a decisão ininteligível – al. c) do n.º 1 do art. 615º CPC;

b) - Omissão de pronúncia – al. d) do n.º 1 do art. 615º CPC (por a decisão recorrida não se ter pronunciado sobre 2 questões: 1ª) - Aplicação do AUJ n.º 1/2017 – 2ª parte (“...a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções”); 2ª) - Proteção da A./Recorrente como terceiro de boa-fé - art. 291º do Código Civil e art. 17º n.º 2 do CRP);

2. Da presunção resultante do registo predial - artº 7º do CRP;

3. Da aquisição por via da usucapião.

**

III - FUNDAMENTAÇÃO

III. 1. FACTOS PROVADOS

É a seguinte a **matéria de facto provada** (fixada na Relação, após impugnação em recurso):

1. A. tem como atividade comercial a construção de imóveis para venda, compra dos prédios e revenda dos adquiridos para esse fim, prospeção, estudos, comercialização e assistência técnica, no âmbito de construção de imóveis, administração de propriedades próprias ou alheias, compra e venda de bens imóveis, engenharia, arquitetura e projetos e prestação de serviços em geral.
2. No exercício da sua atividade, em 06/03/2006, a A. comprou o prédio rústico composto de Pinhal, sito no Lugar ..., freguesia ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sob o n.º 1018, inscrito na matriz sob o artigo 2287º.
3. Atualmente, o prédio está inscrito na matriz sob o art. artigo 3102º.
4. Na caderneta predial respetiva, o prédio composto por PINHAL possui atualmente as seguintes confrontações: *Norte, estrada nacional; Sul, caminho particular; Nascente, FF e Poente, DD.* (alteração da Relação).
5. Antes da aquisição do prédio pela Autora, o prédio possuía as seguintes confrontações: Norte, FF; Nascente: caminho público; Sul, DD e Poente Estrada Nacional.
6. Tendo a descrição predial do mesmo sido alvo de retificação através de requerimento apresentado pelo proprietário anterior - CC - que ficou averbado sob a referência ...2 - Ap. ...03, de forma que o prédio passou a constar com a área de 5.665,00m² e as confrontações que ainda hoje possui.
7. E foi com base neste dados e áreas constantes do registo predial que a Autora adquiriu o imóvel.

8. A partir da aquisição, a Autora procedeu, na parte poente do terreno, à sua vedação através de malha sol e estacas de madeira cravadas no terreno - na zona A indicada na planta junta como Documento n.º 6.
9. Bem como à colocação de uma fechadura nova no portão de acesso ao prédio pela Estrada Nacional ...02.
10. A Autora pretende urbanizar o referido terreno, construindo um empreendimento urbano de 8/9 moradias unifamiliares isoladas ou geminadas.
11. Dado que o referido terreno, segundo o PDM, pertence ao “Espaço Urbano”.
12. Com vista ao desenvolvimento do empreendimento supra referido, em 27/07/2012, a Autora adquiriu ainda o prédio composto de moinho ..., sito em P..., ..., com área de 30 m², freguesia ..., concelho, descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sob o n.º 374, inscrito na matriz sob o artigo atual 209º (proveio do anterior art. 47º), e registado a seu favor através da inscrição AP. ...76 de 2012/07/27
13. Os Réus adquiriram em hasta pública um prédio, anteriormente pertencente a DD, descrito na CRP ... de ... sob o n.º 373 da freguesia
14. A referida aquisição ficou registada em 02/04/2008.
15. Os Réus procederam ao derrube da vedação colocada na parte Poente do prédio da Autora e que confina com o prédio dos mesmos.
16. Alteraram o portão, substituindo a malha verde do mesmo por chapa.
17. Junto ao portão de entrada pela Estrada Nacional, junto ao moinho ..., também implantaram um espigheiro em cimento de cor
18. A 24/04/2007, o prédio referido em 13) foi adjudicado ao Réu, numa venda judicial, no âmbito do processo 3607/03.....
19. A faixa de terreno que se discute nos autos está localizada à face da EN ...02, e está pavimentada estabelecendo uma ligação entre a habitação dos RR. e a dita EN.
20. A faixa de terreno em causa, trata-se de um caminho que se apresenta uniforme e homogéneo, tendo sido feito com os mesmos materiais utilizados na pavimentação que rodeia a habitação dos RR.

21. A dita pavimentação que rodeia a casa dos RR. e o caminho em causa apresentam os mesmos sinais de desgaste.
22. Há uma clara, visível e demarcada fronteira entre o caminho em causa, a que os RR. chamam “Avenida” e o prédio da Autora, estando, ainda hoje, aquele fisicamente separado deste por um socalco que é preciso saltar para passar de um para o outro.
23. Há mais de trinta anos que o dito caminho é utilizado como via principal de acesso à habitação que hoje é propriedade dos RR.
24. A Avenida foi utilizada de forma ininterrupta e exclusiva por todos os sucessivos proprietários da habitação e por todos os que, por qualquer razão, a frequentavam, desde, pelo menos, 1979 e até à presente data.
25. Sempre de forma pública, pacífica e de boa fé, sem a mais pequena oposição de quem quer que fosse.
26. Era e é a entrada principal para a casa dos RR.
27. A outra entrada que existe nunca foi regularmente utilizada, por força da sua localização, numa curva acentuada e sem visibilidade da EN ...02, não garantindo condições mínimas de segurança para quem entrasse e para quem saísse.
28. A faixa de terreno em causa nos presentes autos juntamente com a casa dos Réus e o respetivo quintal apresentam-se como um conjunto arquitetónico uno.
29. Há homogeneidade da pedra utilizada para pavimentar o caminho, o qual está em harmonia perfeita com o chão do espaço que circunda a habitação.
30. Existe uma latada de vinha que se inicia no muro da Avenida junto ao portão, e se prolonga por esse mesmo muro até para lá do caminho ou “Avenida”.
31. Na lateral da parte pavimentada do caminho ou “Avenida” encontram-se uns pilares em pedra que têm no topo encaixados arcos por onde cresce uma vinha.
32. No primeiro arco pode ver-se a data 1959.

33. Estes arcos encontram-se colocados sobre o caminho, “Avenida”, assegurando o seu sombreamento.
34. Na lateral, em pedra, no portão do caminho, “Avenida”, existe uma menção, em azulejo, que diz “Quinta ...”.
35. A mesma menção pode ser encontrada na outra entrada do prédio dos Réus.
36. Os elementos referidos existem há mais de quarenta anos, mostrando sinais de degradação provocada pelo tempo.
37. Em 11/09/1991, DD e seu marido, HH, então proprietários do imóvel que é hoje dos Réus, por escritura pública, adquiriram a EE e esposa II, os três seguintes prédios:
- O Prédio que atualmente pertence aos Réus, sito em ..., Lugar ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº 373 de ...;
- Um outro prédio composto por moinho ..., pertencente atualmente à Autora e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº 347 de ...;
- Prédio localizado a norte do prédio dos Réus, concretamente do outro lado da estrada nacional.
38. Após a aquisição do prédio que atualmente pertence aos Réus, o casal DD realizou nele um conjunto de obras relevantes.
39. Por exemplo, foi colocado, na entrada do prédio (localizada na Avenida), um portão automático cuja eletrificação se localiza na habitação.
40. Foi também no interior da habitação que se colocou (e onde permanece) um dispositivo de abertura autónoma do portão.
41. A campainha colocada nessa entrada tocava e toca dentro da habitação, e permite, pelo intercomunicador, a comunicação entre quem está na habitação e no portão.
42. Toda a Avenida se encontra eletrificada e iluminada, emanando e dependendo da habitação a rede elétrica que serve essa eletrificação e iluminação.
43. Os DD mandaram escavar um poço de água na Avenida para servir a água da habitação.

44. Construindo através da avenida toda a canalização necessária para fazer chegar a água à habitação.
45. O casal DD, proprietários do imóvel que hoje é dos Réus, mandou construir um muro a dividir, em toda a respetiva extensão, o prédio onde se situa o caminho em causa e a casa, do prédio que é hoje da Autora e no qual, através da presente ação, estes pretendem integrar a faixa de terreno em causa - "Avenida".
- 46) Concretamente, o muro em causa inicia-se na entrada do prédio localizada na dita "Avenida", separando a entrada do prédio dos Réus da entrada do Pinhal, segue um pouco para cima e depois corta à direita até ao final da "Avenida".
47. O prédio da A., o "Pinhal", tem, há mais de 20 (vinte) ou 30 (trinta) anos, acesso por um portão verde, que o liga à estrada nacional, o qual sempre funcionou como o acesso ao mesmo.
48. Os DD sempre usaram a "Avenida" para aceder à sua habitação.
49. Sem que ninguém a isso se opusesse.
50. E sem que ninguém a usasse para aceder a qualquer outro imóvel.
51. Em 29 de março de 2000, DD outorgou escritura de justificação notarial relativa ao prédio rústico, composto de pinhal, com a área de quatro mil e cem metros quadrados, sito no lugar ..., freguesia ..., concelho ..., a confrontar de norte com FF, do sul com proprietário, do nascente com caminho público e do poente com estrada nacional, inscrito na matriz sob o art. 2287º.
52. Em 21/07/2000 os DD, hipotecaram à Caixa Económica Montepio Geral o prédio que hoje é dos Réus, para garantia do montante máximo de 80 mil contos (€399.038,22).
53. Por apresentação 5, de 23 de Dezembro de 2002, o mesmo prédio é objeto de arresto, em virtude de uma sua outra dívida no valor de €184.823,44.
54. Arresto que, por apresentação 4, de 12 de janeiro de 2004, é convertido em penhora.
55. Em novembro de 2003, a senhora DD vende a CC o prédio correspondente ao Pinhal - art.1018 de

56. Vindo este CC, em 20-11-2003, requerer a retificação do prédio do pinhal, alterando a respetiva área de 4.100,00m², para 5.665,00m².
57. Suportando essa retificação numa Planta assinada pelos confrontantes da parcela e pela própria senhora DD e em que esta declara, na qualidade agora de proprietária do imóvel da Avenida e da Casa, que ainda lhe pertencia, que a Avenida é parte do Pinhal.
58. O Réu adquiriu a sua propriedade confiando que a Avenida fazia parte do prédio que adquiriu.
59. Em 2005, o Réu AA, foi informado de que o prédio estaria para venda, tendo, nessa sequência, ido conhecer o aludido prédio.
60. A visita foi realizada com os Senhores JJ e marido que, juntamente com a funcionária da casa, a Senhora D. KK, apresentaram o prédio ao Réu.
61. Nessa data, o prédio foi apresentado para venda, ao Réu, com a inclusão da Avenida.
62. O Réu, para visitar o prédio, acedeu pela entrada da Avenida.
63. Mais tarde, aquando da venda judicial, o Réu revisitou o prédio, acedendo novamente à habitação através da Avenida.
64. (eliminado pela Relação - passou para a matéria de facto não provada).
65. Os Réus procederam ao derrube da aludida vedação.
66. Desde a data da adjudicação da proposta do Réu AA e até aos dias de hoje, os Réus utilizam a Avenida, dela retirando todas as utilidades, agindo como proprietários e assim considerados por todos os que os visitam, de forma contínua e ininterrupta, à vista e com conhecimento de toda a gente e apenas com oposição da A.
67. Os Réus acedem ao prédio sempre pela Avenida, tal como fazem os seus convidados, fornecedores e toda a gente que os visita.
68. Procedem regularmente à sua limpeza, e aí cultivam vinha e kiwis.
69. Após o registo da aquisição dos RR, em 02/04/2008, procederam estes à retificação da composição e da área do terreno.

70. Tal pedido de retificação à descrição predial foi apresentado pelos RR em 15/10/2008 acompanhado de um levantamento topográfico.

71. Passando, a partir dessa data, a constar do registo predial a atual descrição como possuindo: Área Total - 5.963 m² (mais 1.838 m² do que antes), Área Coberta - 218 m² (mais 93 m² do que antes) e Área Descoberta - 5.745 m² (mais 1.745 m² do que antes).

72. A Autora, em março de 2008, em defesa da sua propriedade, enquanto proprietária ofendida na sua posse, apresentou providência cautelar de restituição provisória da posse e queixa crime pelos atos praticados pelos RR, descritos na petição inicial.

*

Não se provou que:

I. Desde a sua aquisição, a A. passou a ocupar o prédio à vista de todas as pessoas, de forma ininterrupta e sem oposição de quem quer que seja.

II. A normal utilização do prédio de que é proprietária traria à A. um aumento do património de cerca de 105.000,00 €.

III. Os RR. retiraram a fechadura colocada pela Autora e colocaram uma nova.

IV. Os danos causados pelo RR, quer na vedação, quer na fechadura do portão, ascendem a cerca de 1.600,00€.

V. A braços com uma situação económica difícil e para obter uma contrapartida financeira mais elevada pelo Pinhal, a Senhora DD acedeu em transmitir ao adquirente CC a Avenida (incluindo os seus socalcos inferiores), que lhe asseguram uma ampla frente de Rua.

VI. Ardilosamente optaram, comprador e vendedora do Pinhal, por proceder a uma retificação de áreas do prédio do Pinhal, deste modo, conseguindo “transferir” a Avenida da descrição a que pertencia, sem necessidade de a transmitir, colocando-a desta forma na descrição do Pinhal, livre de ónus ou encargos.

VII. Mais tarde, após a adjudicação do prédio no processo judicial, foi informado pela mesma D. KK de que a Autora estava a vedar a Avenida

(constituía o ponto 64 dos factos provados na sentença e que a Relação dali eliminou).

**

III. 2. DO MÉRITO DO RECURSO

Analisemos, então, as questões suscitadas na revista.

1. DAS NULIDADES

Da nulidade do acórdão por oposição entre os fundamentos e a decisão ou ocorrência de ambiguidade ou obscuridade que torna a decisão ininteligível - *ut al. c)* do n.º 1 do art. 615º CPC.

Diz a Recorrente que a referida contradição entre os fundamentos e a decisão ocorre pelo facto de a Relação, num primeiro momento dizer que da *“certidão de registo predial de fls ... não se pode dar como adquirido que a “Avenida” se incluiu no Arresto, para, logo de seguida, afirmar o exatamente oposto - que o Arresto incluiu a “Avenida”*.

Não há contradição alguma - nem, obviamente, qualquer ambiguidade ou obscuridade na fundamentação da Relação.

Como é sabido, na nulidade consubstanciada na **oposição entre os fundamentos e a decisão**, está-se perante um vício lógico da sentença/ decisão que a compromete; *«se, na fundamentação da sentença, o julgador seguir determinada linha de raciocínio, apontando para determinada conclusão, e em vez de a tirar, decidir noutro sentido, oposto ou divergente, a oposição será causa de nulidade da sentença»*[\[1\]](#). Não se trata de um simples erro material (em que o juiz, por lapso, escreveu coisa diversa da que pretendia escrever - contradição ou oposição meramente aparente), mas de

um erro lógico-discursivo, em que os fundamentos invocados pelo juiz conduziram logicamente, não ao resultado expresso na decisão, mas a resultado oposto ou, pelo menos, direção diferente (contradição ou oposição real)[2]. O que não é, também, confundível com o chamado erro de julgamento, isto é, com a errada subsunção dos factos concretos à correspondente previsão normativa abstrata, nem, tão pouco, a uma errada interpretação desta, vícios estes só sindicáveis em sede de recurso jurisdicional[3]. Na verdade, quando, embora indevidamente, o juiz entende que dos factos apurados resulta determinada consequência jurídica e este seu entendimento é expresso na fundamentação, ou dela decorre, está-se perante o erro de julgamento e não perante oposição geradora de nulidade; mas já se o raciocínio expresso na fundamentação apontar para determinada consequência jurídica e na conclusão for tirada outra consequência, ainda que esta seja juridicamente correta, verifica-se a apontada nulidade.

Ora, a Relação, em sede de impugnação da matéria de facto apresentada pelos RR/Recorridos, indeferiu a pretensão destes na parte em que pretendiam aditar aos factos provados que *“O arresto decretado pelo Tribunal ..., no âmbito do processo judicial número 3607/03..., abrangeu a faixa de terreno em disputa nos presentes autos que é habitualmente designada por “Avenida””*.

E a fundamentação foi esta: *“Salvo o devido respeito, não pode aditar-se tal ponto. Primeiro porque se trata de uma conclusão, por outro lado, porque da descrição do prédio constante do proc. 3607/03.... não pode retirar-se tal juízo.”*

Ora, referindo, é certo, a Relação que *“...em 2002 foi efetuado o arresto da “Quinta” (convertido em penhora em 2004) e esse arresto, se analisarmos os documentos do processo onde foi efetuado, abrangia a “Avenida”, não se pode concluir pela existência da aludida contradição vislumbrada pelos RR.*

Com efeito, o que a Relação constatou é uma evidência: o que ali se pretendia fosse levado ao elenco dos factos provados não passa de pura conclusão, como tal não passível de ser inserido naquele elenco factual.

Mas mais: o que a Relação veio depois a fazer foi, **simplesmente**, analisar os **«documentos do processo onde foi efetuado»** o arresto para deles concluir que o arresto do processo 3607/03.... abrangia a “Avenida” da descrição

registal do prédio objecto do arresto. Percute-se: essa conclusão foi extraída pela Relação, não da decisão (cautelar e meramente perfunctória) que decretou o arresto, mas na **posterior** análise dos «**documentos do processo**» onde o mesmo foi requerido.

Conclusão da Relação que – certa ou errada, não releva para a ora suscitada *nulidade* do acórdão – , numa primeira vista, não se vislumbra censurável, desde logo perante o teor do documento junto a fls. 525, referido na alínea J, das conclusões das alegações de Recurso de Apelação dos Réus/Recorridos.

Não há, portanto, contradição alguma. O Tribunal da Relação, ao analisar **todos** os meios de prova constantes do processo e deles retirando as ilações que julgou pertinentes, limitou-se a fazer a sua apreciação final, concluindo (após a sua análise dos *documentos do processo*) que a “Avenida” estava abrangida no arresto da “Quinta” identificada nos autos.

Ou seja, é manifesto que **a ora arguida nulidade mais não consubstancia do que uma divergência da Recorrente relativamente à visão jurídica da Relação** relativamente à factualidade provada. O que nada tem a ver com a suscitada *nulidade* do acórdão.

*

Como igualmente não há qualquer **obscuridade ou ambiguidade da decisão que a torne ininteligível** – nem tal, diga-se, vem fundamentado ou explicado pela Recorrente. Ao invés, a decisão é perfeitamente clara, independentemente de com ela se concordar ou não.

Como refere o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 22-01-2019^[4], “*A nulidade ancorada na ambiguidade ou obscuridade da decisão proferida, remete-nos para a questão dos casos de ininteligibilidade do discurso decisório, concretamente, quando a decisão, em qualquer dos respectivos segmentos, permite duas ou mais interpretações (ambiguidade), ou quando não é possível saber com certeza, qual o pensamento exposto na sentença (obscuridade).*”.

2. Da nulidade do acórdão por omissão de pronúncia - *ut al. d)* do n.º 1 do art. 615º CPC (por a decisão recorrida não se ter pronunciado sobre 2 questões: 1ª) - Aplicação do AUJ n.º 1/2017 - 2ª parte (“...a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções”); 2ª) - Proteção da A./Recorrente como terceiro de boa-fé - art. 291º do Código Civil e art. 17º n.º 2 do CRP);

Não se verifica a apontada *nulidade*.

Como é amplamente sabido e vem sendo reiterado na doutrina e jurisprudência, a nulidade prevista no art.º 615º, n.º 1 al. d) só ocorre quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento. Esta nulidade está directamente relacionada com o comando previsto no art.º 608º, n.º 2 do Cód. Proc. Civil, e serve de cominação para o seu desrespeito^[5]. O dever imposto no art.º 608º, n.º 2 do Cód. Proc. Civil diz respeito ao conhecimento, na sentença, de todas as questões de fundo ou de mérito que a apreciação do pedido e causa de pedir apresentadas pelo autor (ou, eventualmente, pelo réu reconvinente) suscitam, quanto à procedência ou improcedência do pedido formulado^[6]. E para que este dever seja cumprido, é preciso que haja identidade entre a causa petendi e a causa judicandi, entre a questão posta pelas partes (sujeitos), e identificada pelos sujeitos, pedido e causa de pedir, e a questão resolvida pelo juiz, identificada por estes mesmos elementos. Só estas questões é que são essenciais à solução do pleito^[7]. E é por isto mesmo que já não o são os argumentos, razões, juízos de valor ou interpretação e aplicação da lei aos factos^[8] de que as partes se socorrem quando se apresentam a demandar ou a contradizer, para fazerem valer ou naufragar a causa posta à apreciação do tribunal - embora seja conveniente que o façam, para que a sentença/acórdão, vença e convença as partes^[9].

Como ensina ALBERTO DOS REIS^[10], «[Q]uando as partes põem ao tribunal determinada questão, socorrem-se, a cada passo, de várias razões ou fundamentos para fazer valer o seu ponto de vista”; contudo, “o que importa é que o tribunal decida a questão posta; não lhe incumbe apreciar todos os fundamentos ou razões em que elas se apoiam para sustentar a sua pretensão».

A Relação apreciou as questões que tinha de apreciar - as que lhe foram suscitadas.

Com efeito, regressando aos dois aspectos referidos pela Recorrente como consubstanciando *omissão de pronúncia* da Relação, constata-se, com toda a clareza, o seguinte:

- **Quanto à primeira questão** (aplicação do AUJ n.º 1/2017 - 2ª parte (“...a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções”) - , o acórdão recorrido não fugiu a ela, bem pelo contrário: abordou-a para a afastar, em face da análise dos factos provados.

Com efeito, escreveu-se, expressamente, no texto do acórdão que “(...) no caso, não se provou qualquer fraude, designadamente, não se provou a simulação invocada pelos RR. e existe dupla descrição da faixa de terreno disputada nos autos (...)”.

- **Quanto à segunda questão** (proteção da A/Recorrente como terceiro de boa-fé - art. 291º do Código Civil e art. 17º n.º 2 do CRP), como a Relação já referiu em decisão da conferência, não tinha que ali ser abordada a *proteção* da A. como terceiro de boa fé, uma vez que **tal questão não estava em causa nos autos**, pois não ocorreu (nem estava em causa) qualquer *nulidade* ou *anulação de negócio jurídico* e o disposto nos arts. 291º do C. Civil aplica-se a tais situações. Como também não está em causa qualquer nulidade do registo que merecesse a ponderação de aplicação do 17º do CRP.

**

2. DA PRESUNÇÃO RESULTANTE DO REGISTO PREDIAL - artº 7º do CRP

Diz o Acórdão recorrido que a Autora, ora Recorrente, não provou *ser proprietária da parcela*

de terreno em disputa (a “Avenida”), uma vez que não pode beneficiar da presunção de registo em seu nome (art. 7.º CRP). Como não pode beneficiar da presunção do registo, uma vez que se verificaria uma situação de dupla descrição predial (pelo menos parcial) do mesmo prédio, decorrente do facto de também os Réus beneficiarem de registo em seu nome. A dupla descrição predial impede que qualquer um dos titulares registados possa invocar a seu favor a presunção do art. 7.º CRP, devendo o conflito ser resolvido de acordo com as regras e princípios de direito substantivo, conforme resulta no seu entendimento do Acórdão Uniformador de Jurisprudência 1/2017, de 23/2/2016.

Desta conclusão/decisão da Relação discorda a Recorrente, uma vez que (diz) «*Conforme ficou demonstrado na decisão de 1ª instância, a A./Recorrente beneficia da presunção do registo porquanto, conforme resulta da informação registral, a “Avenida” era parte integrante do “Pinhal”*».

Vejamos.

*

Em causa está, desde logo, aferir da eventual existência de duplicação de descrições registais e suas consequências face ao princípio da prioridade do registo.

É manifesto que o simples facto de a Autora/Recorrente ser a titular registal do “Pinhal” **não permite concluir que beneficia da presunção de ser proprietária da “Avenida”** (a parcela aqui reivindicada), uma vez que a presunção resultante do registo (art. 7º do C.R.Pr.) **abarca a titularidade do prédio descrito, nos termos em que o direito aí esteja definido.** E, como é sabido, **a presunção decorrente daquele artigo 7º não abrange** os elementos de identificação do prédio constantes da descrição, tais como área, confrontações, extremas e precisa localização[11].

Mas atentemos nos factos e sua relevância.

Diz a Autora/Recorrente que «a sua conclusão resulta como inequívoca após a rectificação de áreas requerida em 20/11/2003, passando o pinhal de uma área de 4100 m2 para uma área de 5665 m2. **Esta retificação foi instruída por planta que mostra, indubitavelmente, que o “Pinhal” integra a “Avenida”,** parecendo, pois, claro que a Autora beneficia, como concluiu e bem o Tribunal, da presunção atribuída ao titular registado. Note-se, fator da maior relevância, que **tal retificação foi requerida e assinada por CC, proprietário do “Pinhal” à data dos factos, e por DD, proprietária da “Quinta” no mesmo momento e anterior proprietária do “Pinhal”**» - facto este que a Autora considera ser um «facto ... primordial, por se tratar da declaração da titular da propriedade confinante (e potencial titular de direitos conflitantes sobre a “Avenida”) e anterior titular de ambos os prédios, o que não pode deixar de produzir o efeito pretendido.».

A questão tem, desde logo, a ver com o **valor da rectificação de áreas leva a cabo pelo CC (a quem a Senhora DD o vendera em Novembro de 2003).**

Provado está, a propósito, que:

- Em Novembro de **2003**, a senhora DD vende a CC o prédio correspondente ao Pinhal - art.1018 de ... (facto 55);

- Vindo este CC, **em 20-11-2003, a requerer a rectificação do prédio do pinhal, alterando a respetiva área de 4.100,00m2, para 5.665,00m2** (facto 56);

- **Suportando essa rectificação numa Planta assinada pelos confrontantes da parcela e pela própria senhora DD e em que esta declara, na qualidade agora de proprietária do imóvel da Avenida e da Casa, que ainda lhe pertencia, que a Avenida é parte do Pinhal.** (facto 57).

- Tendo a **descrição predial do mesmo sido alvo de rectificação** através de requerimento apresentado pelo proprietário anterior - CC - que ficou averbado sob a referência ...2 - Ap. ...03, **de forma que o prédio passou a constar - com a área de 5.665,00m2 e as confrontações que ainda hoje possui** (facto 6).

- Em **06/03/2006**, a **A. comprou o referido prédio** rústico composto de *Pinhal* (descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sob o referido n.º 1018) - facto 2

- **Tendo sido “com base neste dados e áreas constantes do registo predial” - ou seja, nos decorrentes da aludida rectificação de áreas - “que a Autora adquiriu o imóvel”** (facto 4), **o qual registou, tal como o adquiriu - a seu favor.**

- A partir da aquisição, a Autora procedeu, na parte poente do terreno, à sua vedação através de malha sol e estacas de madeira cravadas no terreno - na zona A indicada na planta junta como Documento n.º 6 (facto 8), “bem como à colocação de uma fechadura nova no portão de acesso ao prédio pela Estrada Nacional ...02” (facto 8).

Em jeito de adiantamento, diga-se, desde já, que **essa rectificação não pôs, nem pode pôr, em causa o que ficou dito quanto à abrangência (melhor, à não abrangência) da presunção emergente do registo -** falamos de composição de áreas de prédio. E estas, como vimos, não estão abrangidas pela presunção decorrente do registo.

É certo que a rectificação de áreas não foi feita de forma leviana ou irregular (não teve como suporte uma mera declaração do próprio interessado na rectificação).

Com efeito, o CC, adquirente do *Pinhal* à Senhora DD, suportou o requerimento de rectificação **numa “Planta assinada pelos confrontantes da parcela e pela própria senhora DD e em que esta declara, na qualidade agora de proprietária do imóvel da Avenida e da Casa, que ainda lhe pertencia, que a Avenida é parte do Pinhal”.** (facto 57).

Ou seja, a vendedora e todos os confinantes (incluindo “o Presidente da Junta LL - cfr. fls. 20) declararam, dessa forma, que o que o comprador do “Pinhal” - o CC - havia adquirido com esse negócio jurídico (compra e venda) era um prédio que abrangia a Avenida aqui reivindicada pela Autora.

Percute-se: quem o afirmou foi a própria anterior proprietária do imóvel, que o vendeu ao CC, **com corroboração de todos os confinantes do mesmo prédio vendido.**

Ou seja, cumpriu-se com toda a precisão, a exigência ínsita no artº 28º-C, al. b ii) do CRP, que reza:

“2 - Quando exista divergência de área, entre a descrição e o título, em percentagens superiores às previstas no artigo 28.º-A, a atualização da descrição é feita nos seguintes termos:

(...).

ii) Planta do prédio e declaração dos confinantes de que não ocorreu alteração na configuração do prédio.”[\[12\]](#).

Vistas assim as coisas, o que temos é que a rectificação de áreas leva a cabo pelo CC (a quem a Senhora DD o vendera em Novembro de 2003), pela forma como ocorreu e posterior venda do prédio à Autora, permite concluir que o que a Autora adquiriu do CC abrangia a “Avenida”.

Sendo assim, o que temos, então, é que a presunção registal, actual, a favor da Autora passou a abranger a “Avenida”, pois tal parcela integrou o objecto vendido.

O que, percute-se, nada tem a ver com a referida questão, abstracta, de saber se a presunção registal abrange, ou não, as áreas do prédio.

O mesmo não tendo acontecido com os RR.

Efectivamente, não se **pode atribuir qualquer valor à rectificação de áreas levada a cabo pelos RR,** do prédio **que adquiriram em hasta pública** (no processo 3607/03....), que também fora propriedade da DD, e que a seu favor **registaram em 02/04/2008** (portanto, depois do registo da Autora).

Trata-se de um prédio que foi **arrestado** em 23.11.2002, por dívidas, arresto esse que foi convertido em penhora em 12.01.2004.

Ora, **ao contrário do que ocorreu com a rectificação de áreas do prédio adquirido pela Autora**, o prédio adquirido pelos RR em tribunal viu a sua composição e área ser rectificada a seu pedido, mas não apenas vários anos depois da referida rectificação do prédio da Autora, pelo comprador CC (**em 2003**) - pois **a rectificação à descrição predial do terreno dos RR apenas ocorreu em 15.10.2008 - , como ainda suportando tal rectificação somente num “levantamento topográfico” (facto 70), “passando, a partir dessa data”** (e, portanto, com base apenas na própria palavra dos RR/requerentes/interessados), **“a constar do registo predial a actual descrição como possuindo: Área Total - 5. 963 m2 (mais 1 838 m2 do que antes), Área Coberta - 218 m2 (mais 93 m2 do que antes) e Área Descoberta - 5 745 m2 (mais 1 745 m2 do que antes)”** - facto 71.

Assim sendo, o prédio que os RR adquiriram, rectificaram áreas e levaram ao registo nada, mesmo nada, tem a ver com a reivindicada “Avenida”. Pois que:

1. O prédio arretado e que os RR vieram a comprar em tribunal **não corresponde ao que vieram a registar na sequência da rectificação da composição e área do terreno que, eles próprios e só eles**, levaram a cabo;

2. o documento que serviu de suporte à rectificação de áreas, **esse sim - ao invés do que serviu de suporte à rectificação da área do prédio da Autora - , não tinha a virtualidade para alterar a realidade existente sobre que incidiu o arresto, alteração da realidade essa que o registo não podia corporizar ou alterar**, dado tal rectificação não ter obedecido ao comando ínsito no artº 28º-C, al. b ii) do CRP (*Planta do prédio e declaração dos confinantes de que não ocorreu alteração na configuração do prédio*).

O objecto do arresto foi, assim, apenas e só, a realidade registal que à data existia, bem diferente, portanto, daquela que os RR lhe pretenderam dar com a subsequente (mas incorrecta - e ineficaz, por *contra legem*) **rectificação de áreas** (por, repete-se, apenas ter sido feita com suporte ... na vontade dos próprios RR interessados, corporizada num levantamento topográfico que mandaram elaborar segundo a sua indicação e interesses).

Assim, o prédio arrestado - a “Quinta” - , diferentemente daquele que os RR registaram após rectificarem a área e composição, é um prédio com 4125 m² [125 m² de área coberta - a habitação - e 4000 m² de área descoberta (quintal com 2800 m² e jardim com 1200 m² (cfr. ver certidão predial junta ao processo)].

Não vemos, portanto, como atribuir qualquer valor probatório à rectificação de áreas requerida pelos RR, de forma a, por via desse requerimento, lograrem a sua pretensão de ver integrar a “Avenida” reivindicada pela Autora na descrição predial de que actualmente dispõem. Pois que, **essa rectificação de áreas pelos RR (no fito de inserir a “Avenida” no prédio que adquiriram) apenas teve lugar:**

1. depois da Autora/Recorrente ter adquirido o “Pinhal”;
2. depois dos RR/Recorrente terem adquirido a “Quinta” por venda judicial (com base numa realidade registal muito diferente daquela que resulta da rectificação - isto é, como visto, não incluindo a “Avenida”);
3. depois do CC ter adquirido o prédio e exercido posse sobre os terrenos por mais de três anos - entre 25/01/2003 e 06/03/2006 (cfr. factos provados n.º 2 e 55);
4. depois da Autora ter manifestado a sua posse sobre a referida parcela de terreno (colocando uma fechadura nova no portão e a vedação do seu prédio através de estacas de madeira e malha sol - cfr. factos provados n.ºs 8 e 9);
5. depois dos RR/Recorridos terem reagido, procedendo ao derrube da vedação (facto provado n.º 15).

O que tudo significa que tal rectificação de áreas feita pelos RR, e só por eles, sem que se tenha provado acordo de qualquer dos confrontantes, não tem qualquer efeito e valor do ponto de vista de direito substantivo - e, obviamente, muito menos registal, pois que o registo tem de ter correspondência com o próprio direito registado.

Assim se vê que se (como dissemos) a área e as confrontações não beneficiam da presunção registal ínsita n o art. 7.º CRP, **os referidos elementos não devem (não podem) ser, sem mais, ignorados pelo tribunal,** antes os

deverá apreciar livremente no juízo a fazer na decisão da acção (art. 607.º n.º 5 CPC).

Cremos, assim, que assiste razão à Recorrente/Autora, quando remata que dos referidos dados ressaltam três conclusões:

- Não é efetuada qualquer menção, formal ou substancial, a uma “Avenida” ou a um acesso, extenso, da habitação à via pública (não pode ser confundida com jardim ou quintal);

- A confrontação com o “Pinhal” (originariamente o seu proprietário seria ainda EE) apenas se dá por um lado (Nascente) e não por dois, com seria natural se a “Avenida” fizesse efetivamente parte da “Quinta” (nesse caso deveria dizer Nascente e Sul).

- A área descoberta declarada de 4000 m2 não permite a inclusão da “Avenida”, sendo consistente com a dimensão da “Quinta”, precisamente sem essa “Avenida” (cfr. plantas juntas ao processo). E que:

“Em função do referido, parece razoável concluir que o arresto da “Quinta” não incluiu a “Avenida”, não podendo o credor arrestante ou eventual terceiro contar com uma realidade predial diferente. Ainda que as circunstâncias materiais apontassem noutra direção (utilização da “Avenida” pelos proprietários da “Quinta”), tendo o arresto por base a realidade registral, **apenas terá sido judicialmente apreendido aquele prédio como é descrito no registo, com 4000 m2 de área descoberta, com aquelas confrontações e sem qualquer menção à “Avenida”.**

Os atos posteriores, como a conversão do arresto em penhora (mediante averbamento no registo predial - art. 762.º CPC) e/ou a venda judicial apenas tiveram como objeto a referida realidade predial registada.

Percute-se: o registo da rectificação de áreas levado a cabo pelos RR **com base na simples declaração...deles próprios** não tem qualquer valor do ponto de vista de direito substantivo e registal – sendo que a presunção do registo do prédio a favor da Autora abrangeu a “Avenida”, dado que, por via da compra que fez ao CC (**após a referida rectificação de áreas**), a parcela

reivindicada havia integrado a “Avenida” - , devendo ser considerado nulo, ou porque foi *lavrado com base em títulos falsos* (a declaração dos próprios réus, interessados na rectificação), **ou porque** foi **“lavrado com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado” [13]** (a mesma simples declaração) - *ut art. 16.º, respectivamente, als. a) e b), do CRP.*

Não se pode, com efeito, aceitar que se venha tentar inutilizar a descrição registal existente a favor da Autora, quando constituída em conformidade com a lei - artº 28º-C, al. b ii) do CRP -, com base num simples pedido de rectificação de áreas feito pelos próprios interessados (os RR) que apenas é suportado na sua própria vontade e em levantamento topográfico que mandaram elaborar, naturalmente conforme as indicações que, para o efeito, forneceram ao técnico!

Não pode (como ressalta do ensinamento de RUI PINTO DUARTE [14]), **aceitar-se que a mera inscrição pelos RR no registo predial da parcela da “Avenida”, por si só - isto é, desacompanhada de suporte bastante, nos termos do aludido artº 28º-C, al. b ii) do CRP - , possa ter a virtualidade de gerar a aquisição de um direito para o designado sujeito activo do facto sujeito a registo.**

Assim também ALBERTO VIEIRA [15], referindo que *“um proprietário cujo prédio “ganhou” área do prédio vizinho por declaração falsa no registo (...) não se torna proprietário da parte que não é sua se não ocorrer um facto aquisitivo com eficácia real a seu favor. E a descrição predial ou o averbamento não é obviamente esse facto” [16].*

**

Assim se vê que a realidade registal não consubstancia uma duplicidade de descrições prediais - parcial (sobre a “Avenida” - parcela de terreno aqui pela Autora reivindicada).

Não há, de facto, duplicação de registos sobre o mesmo prédio.

Efectivamente, **não pode dizer-se que haja disputa entre o titular do direito relativamente a determinada parcela de terreno, se ambos os**

proprietários aceitam e declaram com eficácia absoluta e junto de qualquer terceiro (veja-se que o registo é condição de eficácia em relação a terceiros, *ut artº 5º, nº1 CRP*) que tal parcela pertence, sem qualquer dúvida, a um dos prédios. Aceitação e declaração que ocorreu, como visto, relativamente ao prédio da Autora: todos declararam e aceitaram que a parcela reivindicada (a “Avenida”) fazia parte do prédio que a Autora veio a adquirir ao CC e que levou ao registo predial, passando a beneficiar da respectiva presunção registal.

E não havendo tal duplicidade de descrições (repete-se, os RR não podem beneficiar da rectificação de áreas que levaram a cabo sem cumprir as exigências contidas no CRP, com o intuito de fazer caber no prédio que adquiriram em tribunal a parcela que a Autora reivindica), **não pode deixar de aqui valer a regra da prioridade do registo prevista no artº 6º do CRP**, ao dispor que *“O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem **relativamente aos mesmos bens**, por ordem da data dos registos ...”* - destaque nosso (como vimos, as duas descrições registais não incidem sobre os *mesmos bens* - ou seja, sobre a reivindicada *Avenida*).

*

Daqui, também, que **deixe de fazer sentido chamar-se à colação o AUJ 1/2017[17]**, pois só há lugar à *destruição recíproca de presunções* ali referidas no caso de efectiva *dupla descrição predial* - caso, sim, em que a situação teria de ser resolvida por outra via.

O que já bastava para a procedência da revista.

**

3. DOS REQUISITOS DA AQUISIÇÃO POR VIA DA USUCAPIÃO

Vingando a regra da prioridade do registo, nos sobreditos termos, cremos que a confirmação da sentença já se imporia, sem necessidade de chamar à colação o instituto da usucapião.

Sem embargo, permitimo-nos dizer o seguinte.

Como referido, os RR adquiriram a “Quinta” em **venda judicial ocorrida em 24.4.2007**, na sequência de um arresto, convertido em penhora.

Questiona-se se o arresto retirou a posse da “Quinta” (com a Avenida nela incluída) **à DD** (anterior proprietária do terreno), passando-a para o tribunal.

A resposta afigura-se-nos negativa.

Em causa, um **arresto preventivo decretado em 2002** para prevenir a garantia da satisfação de uma dívida dos DD, vindo, como dito, a senhora DD a vender o prédio correspondente ao Pinhal (art.1018 de ...) ao CC, em Novembro de 2003, tendo este rectificado as áreas, ali incluindo a “Avenida”, como visto supra, com a expressa declaração da anterior proprietária e todos os confinantes de que tal correspondia à realidade, o que veio a ser levado ao registo.

Ora, sendo o arresto anterior à venda ao CC, ou seja, quando a propriedade da Quinta ainda pertencia à senhora DD, é claro que, como acima se mostrou, **não foi arrestada a faixa de terreno ora em litígio.**

Donde nos parecer evidente que **os RR, com a aquisição do prédio, não acederam na posse dos possuidores antecedentes.**

E, desde logo, não a receberam do CC, este que com a compra do Pinhal à DD passou a ser o possuidor do mesmo, uma vez que é a própria vendedora a reconhecer no processo de rectificação de áreas levado a cabo pelo CC que a “Avenida” fazia parte do Pinhal que lhe vendeu.

Aliás, **se, por hipótese, se entendesse** que o CC não sucedeu (à Sr^a DD) na posse do imóvel, então, ao comprar o prédio à Sr^a DD sempre depararíamos em Novembro de 2003 com uma situação de **interrupção da posse** (*ut art. 325^o ex vi do art^o 1292^o*, ambos do CC - assim se inutilizando, para efeitos de

usucapião, todo o prazo de posse anterior), na medida em que nessa data a Sr^a DD (anterior proprietária do Pinhal) declarou, de forma expressa e inequívoca, na Planta entregue para rectificação de áreas, que o que vendeu ao CC foi o Pinhal **com a “Avenida”, ou seja, “que a Avenida é parte do Pinhal”** (pontos 56 e 57 dos factos provados). Isto é, **é a própria Sr^a DD a expressamente reconhecer e aceitar que a posse que detinha deixou de a ter com a venda ao CC (ou, pelo menos, com aquele pedido de rectificação)!**

Mas **regressando ao arresto** (anterior à referida venda ao CC), temos que o mesmo, enquanto providência cautelar naturalmente destinada a converter-se em penhora, **não conflitua, em princípio, com quaisquer outros direitos reais de gozo ou garantia.**

Nada impede que seja nomeado fiel depositário o detentor ou possuidor dos bens – o que, aliás, normalmente sucede.

À data do arresto vigorava o Dec.-Lei n^o 329-A/95, de 12.12 (16^a versão do CPC).

Assim, e sendo o regime jurídico do arresto de imóveis decalcado das normas especialmente dedicadas à penhora (art^o 406^o, n^o2 CPC), ínsitas nos arts. 838^o ss do CPC, temos que, ao contrário do que sucede com os móveis, **o arresto de imóveis não implica a sua apreensão dos bens**, pois ele **efectiva-se mediante termo no processo** pelo qual os bens se consideram entregues ao depositário – *ut* art. 838^o, n^o3 CPC, sendo que a execução da providência arresto se realizava por comunicação (não electrónica – hoje faz-se por “*por comunicação electrónica do agente de execução ao serviço de registo competente, o qual vale como pedido de registo, ou com a apresentação naquele serviço de declaração por ele subscrita*”, *ut* art^o 755^o, n^o1 CPC) do oficial de justiça à conservatória do registo predial competente (cfr. arts. 838.^o, n.^o 4, do CPC 48.^o, n.^o 1, do Código do Registo Predial, devidamente adaptados). Resulta dos actuais arts. 757^o e 762^o do CPC que a apreensão material do bem apenas ocorre mais tarde, com a conversão do arresto em penhora, se tal vier a ocorrer.

Com o registo do arresto, ocorre uma **transferência da posse meramente jurídica.**

Não vemos que o tribunal se apodere materialmente de uma parcela de terreno, de forma a passar a exercer poderes de facto sobre o mesmo, após o arresto e subsequente penhora, pois, para tal, teria de passar a praticar sobre tal parcela os inerentes actos possessórios, como limpeza da mata, etc., etc. O que se não indicia nos autos ter ocorrido no período subsequente o arresto - **ao invés**, o que se mostra é que **quem exerceu esses poderes de facto foi, depois da Sr^a DD, o CC que, apesar do anterior arresto, o comprou em 2003 à Sr^a DD, vindo a requerer e concretizar a rectificação de áreas e posteriormente a vendê-lo à Autora.**

Ou seja, apesar do arresto e posterior penhora do bem, não se mostra nos autos, **bem pelo contrário**, que o arrestado (a Sr^a DD) tenha perdido os poderes de gozo/poderes de facto que até então exercia sobre o bem, o mesmo se dizendo relativamente ao CC que dela veio a adquirir o bem, em 2003.

Não se desconhece que, em sede geral, doutrina há a sustentar que o arresto priva o arrestado da posse, do mesmo modo que a penhora priva da posse o executado, passando esta a ser exercida pelo Tribunal, através do depositário judicial[18]; mas outra doutrina e jurisprudência há a sustentar o contrário [19].

O certo, porém, é que no caso dos autos não apenas resulta provado que, apesar do arresto, a anterior proprietária e, depois da venda por ela, o CC continuaram a exercer poderes de facto sobre a “Avenida”, como resulta à evidência que o que foi arrestado não incluía a “ Avenida” (cfr. áreas referidas supra - facto provado 71) , apenas vindo essa parcela de terreno a ser “adquirida” pelos RR - compradores ao tribunal do bem arrestado - depois de uma rectificação que os mesmos levaram a cabo, mas apenas em 2008 e com base em singela e única declaração sua levada a um levantamento topográfico que encomendaram para ser junto ao pedido de rectificação.

E, repete-se, a realidade material que os RR adquiriram ao tribunal - ou seja, o prédio arrestado - **não pode ser diferente daquela que o próprio arresto materializava ou consubstanciava.**

Veja-se que **após e durante os cerca de 5 anos e 4 meses que durou o arresto (de 23.12.2002 a 02.04.2008 - data do registo da venda judicial**

aos RR) não houve qualquer manifestação por banda do tribunal de qualquer das características da posse (*corpus e/ou animus*) sobre a parcela reivindicada (a Avenida).

A posse é “o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real” (artº 1251º CC). O que, como visto, no todo dos factos assentes, não pode considerar-se ter sido exercida por banda do tribunal.

Portanto, apesar da ocorrência do arresto do bem imóvel, no caso concreto dos autos não resulta provado que o tribunal tenha retirado **a posse da “Quinta” (com a Avenida nela incluída) à DD** (anterior proprietária do terreno).

Percute-se: tal providência cautelar nunca podia retirar a posse da “Avenida” (aqui reivindicada) pela simples razão de que, como vimos, **o objecto (material) do arresto não incluía essa parcela [como ressalta, à evidência, do facto provado 71,** a área total arrestada foi de 4.125 m², sendo que apenas com a subsequente rectificação de áreas pelos RR (em 2008) veio tal área total a ser de 5.963 m² (ou seja, a área descoberta aumentou (só então) em 1.745 m² - naturalmente, para que nela ficasse incluída a “Avenida”, parcela aqui reivindicada pela Autora)]. Se a Avenida estivesse contida no prédio arrestado, não careciam os RR da ulterior rectificação de áreas **(muito menos com aquela amplitude!).**

E reitera-se que sendo o arresto um acto eminentemente registal, apenas pode ser objecto do mesmo arresto o prédio descrito no registo - **e o que ali constava à data do arresto e subsequente conversão em penhora era um prédio com a amplitude acima descrita (excluindo, portanto, a parcela da “Avenida”).**

Assim, portanto: a posse **da parcela reivindicada, a designada “Avenida”,** não passou para o tribunal.

Donde, também, **não poderem os RR beneficiar da presunção de titularidade do direito referida no artº 1268º do CC** (o “*possuidor goza da presunção da titularidade do direito excepto se existir, a favor de outrem, presunção fundada em registo anterior ao início da posse*”): porque a sua posse apenas teve lugar em 24.4.2007, a respectiva presunção não pode deixar de ceder perante o anterior registo em nome da Autora (desde

15.3.2006)

**

Sendo assim - **e sem embargo do que se disse acerca da presunção registal de que beneficia a Autora** - , nunca levariam os RR de vencida a sua pretensão de aquisição da “Avenida” por usucapião, desde logo porque não havia decorrido o prazo legal para o efeito.

É que, **mesmo que, por hipótese, aceitássemos que o tribunal, com o arresto, passou a ser o possuidor da parcela reivindicada** - e vimos que os factos apontam, precisamente, em sentido contrário - , ainda assim não beneficiariam os RR de prazo bastante para a aquisição da parcela reivindicada por usucapião, pois sempre **teríamos uma posse de má fé**, a exigir o decurso de um prazo de **20 anos** para a aquisição por usucapião, nos termos do artº 1296º, nº1 *fine* CC.

É que, como observa a Recorrente, **a boa fé não se basta com o desconhecimento de uma determinada situação; é indispensável que não exista culpa nessa ignorância**. A boa fé é, então, sinónimo de **desconhecimento não censurável**[\[20\]](#).

“Ao não se cuidar de saber se a “Avenida” pertencia efetivamente à “Quinta”, uma vez que esse elemento não resultava da descrição registal do prédio, existiu negligência” da parte da “entidade que realizou o arresto” - pois, tal entidade deveria ter percebido a clara desconformidade entre o prédio arrestado e a sua correspondente descrição registal e, como tal, o proprietário do prédio confinante (o “Pinhal”) deveria ter sido citado a fim de confirmar se essa parcela reivindicada lhe pertencia (cfr. artº 119º do CRP) - , “que obriga a classificar uma posse daí resultante como de má fé”.

E a ser de má fé essa posse, caso os RR a pretendam juntar à sua, então, necessariamente, a posse dos RR também tinha de ser considerada de má fé (“a acessão só se dará dentro dos limites daquela que tem menor âmbito”[\[21\]](#) - *ut* artº1256, nº2 CC)

Portanto, tendo o arresto sido levado a cabo em 23.12.2002, é claro que à data da instauração da acção - melhor, da dedução da reconvenção - não tinha decorrido aquele prazo a que alude o artº 1296º do CC.

*

Regressando, então, ao princípio, a conclusão é que não pode deixar de vingar a presunção do registo a favor da Autora (o primeiro), uma vez que o registo dos RR não apenas foi posterior ao por ela efectuado, como, nos termos supra demonstrados, não incluía a parcela de terreno (a “Avenida”) aqui reivindicada.

Assim procede o recurso.

IV. DECISÃO

Face ao exposto, acorda-se em julgar **procedente o recurso** e, consequentemente, **conceder a revista, revogando-se o acórdão recorrido e mantendo-se o decidido na sentença.**

Custas a cargo dos RR/Recorridos.

Lisboa, 02 de março de 2023

Fernando Baptista de Oliveira (Juiz Conselheiro Relator)

Vieira e Cunha (Juiz Conselheiro 1º adjunto)

Ana Paula Lobo (Juíza Conselheira 2º Adjunto)

[1] JOSÉ LEBRE DE FEITAS e ISABEL ALEXANDRE, *Código de Processo Civil Anotado*, vol. 2º, 3ª ed., Almedina, p. 736. [2] Cfr. ALBERTO DOS REIS, *Código de Processo Civil Anotado*, vol. V, 1984, Coimbra Editora, p. 141 e ANTUNES

VARELA, J. MIGUEL BEZERRA e SAMPAIO NORA, *Manual de Processo Civil*, 2ª ed., Coimbra Editora, 1985, p. 690.

[3] Cfr. FRANCISCO MANUEL LUCAS FERREIRA DE ALMEIDA, *Direito Processual Civil*, Vol. II, 2015, Almedina, p. 371.

[4] Disponível em www.dgsi.pt.

[5] Vd. J. A. REIS, *Cód. Proc. Civil Anot.*, Vol. V, págs. 142-143 nota 5 e 53 e segs.; J. RODRIGUES BASTOS, *Notas ao Cód. Proc. Civil*, Vol. III, pág. 247 nota 5 e 228 nota 2.

[6] J. RODRIGUES BASTOS, *Notas...*, loc. cit.

[7] Vd. Ac. do STJ de 09-07-1982: B.M.J. 319 pág. 199.

[8] Vd. J. A. REIS, *Cód. Proc. Civil Anot.*, Vol. V, págs. 49 e segs.; J. Rodrigues Bastos, *Notas...*, loc. cit.; J. LEBRE DE FREITAS e outros, *Cód. Proc. Civil Anot*, Vol. 2, Coimbra Editora - 2001, págs. 645-646 nota 2. No sentido de que os motivos, argumentos, razões, juízos de valor ou interpretação e aplicação da lei aos factos não figuram entre as questões a apreciar no art.º 660º, n.º 2 do Cód. Proc. Civil, como jurisprudência unânime, pode ver-se, de entre muitos exemplos, p. ex., RT 61º-134, 68º-190, 77º-147, 78º-172, 89º-456, 90º-219 citados apud ABÍLIO NETO, *Cód. Proc. Civil Anot.* 8.ª Ed. (1987), págs. 514-515 nota 5, em anotação ao art.º 668º. Vd. ainda, v. g., Ac. do STJ de 01-06-1973: B.M.J. 228 pág. 136; Ac. do STJ de 06-01-1977: B.M.J. 263 pág. 187.

[9] Vd. . RODRIGUES BABSTOS, *Notas...*, loc. cit.

[10] *Código de Processo Civil Anotado*, Volume V, 3.ª ed., 1952, reimpressão por Coimbra Editora, Coimbra, 2007, págs. 142-143).

[11] Entre muitos outros, os Acs. do STJ de 27.1.93 (CJ STJ I, p.100), 11.5.93 (CJ STJ II, p.95) e Acs. da R.P. de 16.1.95 (CJ I, p.197), 01/02/2001, 03/02/2003, 29/09/98, 18/01/99, 15/06/99, 30/10/2000, 16/10/2000, 21/06/2001 e 02/04/2002, todos sumariados na Internet, em www.dgsi.pt/jtrp.

[12] Veja-se, aliás, que a planta anexa ao requerimento de rectificação está também assinada pelo Presidente da Junta de Freguesia: **mesmo é dizer que todos estes intervenientes tiveram oportunidade de “afirmar” que a planta entregue no registo correspondia à realidade predial.**

[13] Destaque nosso.

[14] *Curso de Direitos Reais*, 4ª ed., Princípia, Lisboa, 2020, pág. 202.

[15] *Direitos Reais*, 2ª ed., Almedina, Coimbra, 2018, pp 261/2.

[16] Destaque nosso.

[17] O **Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 1/2017** - pronunciando-se sobre a questão jurídica de se saber: “perante o caso de duplicação de descrições prediais e linhas de registo incompatíveis, qual o

valor a atribuir ao registo derivado do acto mais antigo?" - uniformizou 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”.

Deste modo, o Aresto sufragou a tese do acórdão recorrido e afastou-se da posição adoptada pelo acórdão fundamento - o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 23/02/2012 -, nos termos da qual: “constatando-se uma concorrência de presunções derivadas do registo predial, deve prevalecer a que derivar do acto de registo mais antigo, valendo para o efeito a data de apresentação a registo ou, tendo a mesma data, o respectivo número de ordem.”.

[18] ALBERTO DOS REIS, *Código de Processo Civil Anotado*, II, p. 101-102 e LEBRE DE FREITAS, *A Acção Executiva, À luz do Código Revisto*, p. 277. E Acórdãos da Relação de Guimarães de 14/04/2012, proc. 32/11.3TBCBT-AG1 e da Relação de Lisboa de 21/05/2013, proc. 1242/12.1TVLSB-A.L1-7, quanto ao depositário de bens penhorados.

[19] V.g., os Acs. do STJ, de 19.09.2002 (proc. 02B1839, in www.dgsi.pt) e de 25.3.2003 (proc. 03B3639 - Moitinho de Almeida).

Idem ANA SEQUEIRA, in *“Do Arresto como Meio de Conservação da Garantia Patrimonial*, Almedina, Coimbra, 2020, p. 368, **ao sustentar que o Tribunal não adquire a posse do bem e que o depositário, por si nomeado, é detentor em nome do arrestado que permanece, assim, possuidor.**

Acrescentando esta Autora que o arrestado continua a beneficiar da presunção da posse, a responder pela perda e deterioração das coisas e a ter direito aos frutos e às benfeitorias.

[20] CARVALHO FERNANDES, *Direitos Reais*, 6ª ed., *Quid Juris*, Lisboa, 2009, p. 302; MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, 7ª ed., Almedina, 2018, p 125; MENEZES CORDEIRO, *A Posse: perspectivas dogmáticas actuais*, Almedina, Coimbra 2ª reimpressão da 3ª ed., 2000, p 96.

Não desconhecemos, porém, que neste ponto a doutrina diverge: há, com efeito, quem defenda que a boa fé é um conceito puramente psicológico, residindo esta na pura ignorância, ou ignorância efectiva, de que se lesam direitos alheios - boa ou má fé que se avalia no momento da aquisição da posse (PIRES DE Lima e ANTUNES VARELA, *Anotado III*, 2ª Ed., pág. 20, ORLANDO DE CARVALHO, *Introdução à posse*, II Rev. Leg. Jur., ano 122, pág.

292 e HENRIQUE MESQUITA, Direitos Reais, Lições 1966-67, pág. 91).

[\[21\]](#) Destaque nosso.