Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 594/23.2T8SCR.L1-6

Relator: NUNO LOPES RIBEIRO

Sessão: 22 Maio 2025

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

JUSTIFICAÇÃO NOTARIAL

IMPUGNAÇÃO

ÓNUS DA PROVA

Sumário

I. Com a justificação notarial pretende-se estabelecer o trato sucessivo através de um expediente técnico simplificado, com vista a obter a primeira inscrição registral de um prédio que alguém afirma ser seu.

II. Porque a escritura de justificação notarial não oferece adequadas garantias de segurança e de correspondência com a realidade, a Lei prevê a faculdade de impugnação do facto justificado.

III. Tratando-se de uma acção declarativa de simples apreciação negativa, recai sobre o réu o ónus da prova dos factos constitutivos daquele direito de que na escritura de justificação se arrogou.

(Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Integral

Acordam os Juízes da 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa

I. O relatório

AA

e

BB

interpuseram a presente acção comum, contra

CC,

peticionando:

Nestes termos e nos melhores de direito que V. Exa. doutamente suprirá, deverá:

a) ser declarada a inexistência do direito titulado pela escritura de dia 1 de

Junho de 2023, mediante a qual o réu se declarou dono e legítimo possuidor, com exclusão de outrem do prédio rústico, localizado no Sítio..., freguesia do Caniço, concelho de Santa Cruz, com a área total de 570m2, composto por cultura arvenses de sequeiro, leitos de curso de água e pastagem, a confrontar a norte com DD, sul com EE, nascente com FF e o Caminho e Ponte com GG, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ..., e descrito na Conservatória de Registo Predial de Santa Cruz - madeira sob o numero ...

b) deverão ser cancelados todos os registos efetuados ou a efetuar com base na escritura impugnada, no que ao aludido prédio rústico se refere.

Invocam os autores, em síntese, que a declaração prestada pelo réu naquela escritura pública, no sentido de que teria adquirido o prédio por compra verbal aos titulares inscritos, mantendo a posse contínua, pacífica e pública desde há mais de 20 anos, é falsa.

O réu contestou, alegando a veracidade das declarações prestadas na referida escritura pública, impugnando os factos invocados na petição inicial e propugnando pela improcedência da demanda.

Mais deduziu o réu pedido reconvenicional, nos seguintes termos:

Nestes termos, deve o pedido reconvenicional ser julgado provado e procedente e, em consequência, os AA/Reconvindos, condenados a reconhecer o direito de propriedade do Réu/Reconvindo sobre o prédio rústico sito ao ..., freguesia do Caniço, concelho de Santa Cruz, e melhor identificado no artigo 1.º e 25º desta contestação/Reconvenção, em consequência a restituir ao Réu/Reconvinte, o prédio que ocupam, livre de pessoas e bens e absterem-se de praticar quaisquer actos de perturbação da posse do Réu.

Os autores replicaram, propugnando pela improcedência da reconvenção e peticionando a condenação do réu como litigante de má fé, em multa e indemnização não inferior a € 2.000,00.

Com dispensa da audiência prévia, foi proferido despacho saneador tabelar, identificado o objecto do litígio e selecionados os temas da prova.

Realizada audiência final, foi proferida sentença, em 14/2/2025, com o seguinte dispositivo:

Em face da argumentação expendida e tendo em conta as disposições legais citadas decide-se:

a) declarar impugnado, para todos os efeitos legais, o facto justificado na escritura de justificação notarial outorgada a dia 1 de Junho de 2023, exarada a fls. 35 a 37, do Livro de Notas para Escrituras Diversas nº 56-v, no Cartório Notarial do Cartório Notarial de Santa Cruz, no que concerne a aquisição nos termos aí exarados, por parte do aqui réu do prédio rústico, localizado no Sítio..., freguesia do Caniço, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ..., e descrito na Conservatória de Registo Predial de Santa Cruz - Madeira sob o

numero ..., pelo que a mesma é ineficaz e de nenhum efeito;

b) ordenar o cancelamento de quaisquer registos operados com base na dita escritura de justificação;

c) absolver os autores do pedido reconvençional.

Inconformado, o réu interpôs recurso de apelação para esta Relação, formulando na sua alegação as seguintes conclusões:

A) Com o presente recurso visa, o Recorrente, questionar sobre matéria de direito, normas jurídicas interpretadas e aplicadas, a cuja apreciação feita do que resultará ser posta em crise a douta decisão na parte respeitante ao Recorrido, visando, ver reapreciados e alterada a decisão.

B) Foi celebrado pelo recorrente escritura de justificação notarial em 1 de Junho de 2023, em que declara ser possuidor do prédio rústico, localizado ao Sítio..., freguesia do Caniço, concelho de Santa Cruz, com a área total de 570 m2, composto de cultura de arvense de sequeiro, leitos de curso de água, inscrito na matriz sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Cruz - Madeira, sob o número ...

C) Veio à sua posse em maio de 2003, por compra feita verbalmente aos titulares inscritos.

D) Essa escritura serviu de título para registar na Conservatória do Registo Predial de Santa Cruz, o direito de propriedade a favor do recorrente.

E) Ao contrário os recorridos de nenhum título são detentores, nem juntaram aos autos título mais antigo do que o recorrente apresentou.

F) O recorrente invocou nos autos a posse titulada e apresentou o título sobre o qual invocava.

G) A escritura de justificação notarial outorgada em 1 de junho de 2023 no Cartório Notarial de Santa Cruz.

H) A douta sentença recorrida, interpretou e aplicou em sentido diverso, no entender do Recorrente, o disposto nos artigos, 1254.º, 1255.º, 1256.º 1258.º, 1263.º e 1287.º, 1079º e 1081.º, todos do Código Civil, omitindo a aplicação do artigo 1259.º e n.º 2 do artigo 1260.º, todos do Código Civil, devendo ser revogada.

*Termos em que V. Exa concedendo provimento ao recurso e alterando a douta decisão recorrida nos termos pugnados nas presentes alegações,
Fará inteira JUSTIÇA!*

Os autores contra-alegaram, propugnando pela improcedência do recurso.

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

Corridos os vistos legais, cumpre decidir.

*

II. O objecto e a delimitação do recurso

Consabidamente, a delimitação objectiva do recurso emerge do teor das conclusões do recorrente, enquanto constituam corolário lógico-jurídico correspectivo da fundamentação expressa na alegação, sem embargo das questões de que o tribunal *ad quem* possa ou deva conhecer *ex officio*.

De outra via, como meio impugnatório de decisões judiciais, o recurso visa tão só suscitar a reapreciação do decidido, não comportando a criação de decisão sobre matéria nova não submetida à apreciação do tribunal *a quo*.

Por outro lado, ainda, o recurso não é uma reapreciação '*ex novo*' do litígio (uma "segunda opinião" sobre o litígio), mas uma ponderação sobre a correcção da decisão que dirimiu esse litígio (se padece de vícios procedimentais, se procedeu a incorrecta fixação dos factos, se fez incorrecta determinação ou aplicação do direito aplicável). Daí que não baste ao recorrente afirmar o seu descontentamento com a decisão recorrida e pedir a reapreciação do litígio (limitando-se a repetir o que já alegara na 1ª instância), mas se lhe imponha o ónus de alegar, de indicar as razões porque entende que a decisão recorrida deve ser revertida ou modificada, de especificar as falhas ou incorrecções de que em seu entender ela padece, sob pena de indeferimento do recurso.

Ademais, também o tribunal de recurso não está adstrito à apreciação de todos os argumentos produzidos em alegação, mas apenas - e com liberdade no respeitante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito - de todas as "questões" suscitadas, e que, por respeitarem aos elementos da causa, definidos em função das pretensões e causa de pedir aduzidas, se configurem como relevantes para conhecimento do respectivo objecto, exceptuadas as que resultem prejudicadas pela solução dada a outras.

Assim, em face do que se acaba de expor e das conclusões apresentadas, são as seguintes as questões a resolver por este Tribunal:

Verificação dos pressupostos de procedência da acção de impugnação de escritura de justificação.

*

III. Os factos

Receberam-se da 1ª instância os seguintes factos provados:

2.1.1. - *Por escritura de justificação outorgada a 01/06/2023, exarada a fls. 35 a 37, do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 56-v, no Cartório Notarial do Cartório Notarial de Santa Cruz, o réu CC declarou o seguinte:*

«que é dono e legítimo possuidor, com exclusão de outrem, do prédio rústico, localizado no Sítio..., freguesia do Caniço, concelho de Santa Cruz, com a área

total de 570m², composto por cultura arvenses de sequeiro, leitos de curso de água e pastagem, a confrontar a norte com DD, sul com EE, nascente com FF e o Caminho e Ponte com GG, inscrito na respetiva matriz sob o artigo ..., em nome de HH, cabeça de casal da herança de, com o valor patrimonial e atribuído de vinte e cinco euros e dezasseis cêntimos.

O imóvel encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Cruz - Madeira sob o número .../... dois zero nove, onde a aquisição encontra-se registada a favor de II, JJ e esposa KK e LL, em comum e sem determinação de parte ou de direito (...).

O indicado imóvel veio à posse do aqui justificante, em dia que não consegue precisar, mas no final do mês de maio do ano de dois mil e três, já no estado de divorciado, por compra feita verbalmente aos titulares inscritos, os referidos, II, JJ e esposa KK e LL, os quais adquiriram o referido prédio por sucessão hereditária por óbito de MM, viúva, todos residentes que foram na Rua..., Brasil, nunca se tendo reunido as condições necessárias para a realização das competentes escrituras, pelo que não é detentor de qualquer título formal que legitime o domínio do referido prédio, para que o mesmo possa ser registado na competente Conservatória do Registo Predial.

Que, não obstante isso, o referido prédio tem sido usufruído em nome próprio, desde a referida data, há mais de vinte anos, com conhecimento de todos e sem oposição de ninguém desde o seu início, posse que sempre exerceram contínua e ostensivamente, de boa fé por ignorarem lesar direto alheio, pacificamente porque sem violência, sendo reconhecido como seu dono por toda a gente, com ânimo de quem exercita direito próprio, praticando, por si, todos os atos inerentes à sua qualidade de proprietário, nomeadamente limpando o terreno e plantando batatas, couves, cebolas e nabijas, e colocando uma cabra a pastar.

Que dadas as características de tal posse, em nome próprio, pacífica, contínua e pública e a impossibilidade de ser comprovado pelos meios normais, adquiriu o citado imóvel por usucapião, que invoca, recorrendo assim à presente justificação para fins de estabelecimento de novo trato sucessivo no registo predial”

2.1.2. -Declarações estas que foram confirmadas naquela escritura por NN, OO e PP.

2.1.3. - Pela Ap. 2358 de 2023/07/11 foi registada a aquisição, por usucapião, a favor do Réu CC, do prédio acima descrito em 2.1.1.

2.1.4. - Desde 2006 que o Autor mantém a posse prédio acima identificado em 2.1.1., com exclusão de outrem, como se proprietário fosse, de forma pacífica, continuada, à vista de todos e sem oposição de ninguém, limpando o prédio, plantando batatas, feijão, abóbora e cebolas, tendo instalado um sistema de

rega, incluindo taques de rega.

2.1.5. - Tendo o Autor posto uma cabra a pastar no dito prédio.

2.1.6. - Em 2012 o Autor solicitou apoio para exploração agrícola do prédio identificado em 2.1.1. junto do IFAP - INSTITUTO DE FINANCIAMENTO DA AGRICULTURA E PESCAS (doravante IFAP).

2.1.7. - Desde então os Autores beneficiam de apoio do IFAP para a exploração agrícola do prédio acima identificado em 2.1.1., que exercem de forma continuada e até à data.

2.1.8. - Desde então que a referida entidade (IFAP) tem realizado diversas ações de fiscalização ao prédio acima identificado em 2.1.1. para aferir se o prédio se mantém cultivado e se o Autor cumpre as medidas acordadas.

*

IV. O Direito

Com a justificação notarial pretende-se estabelecer o trato sucessivo através de um meio ou expediente técnico simplificado, de obter a primeira inscrição registral de um prédio que alguém afirma ser seu.

Como salientado no acórdão do STJ de 24-6-2004 (Lucas Coelho), disponível em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/03b3843-2004-88820775>, representando a justificação notarial um expediente legal tendente ao suprimento de «certas insuficiências documentais» e nomeadamente a «facilitar a comprovação do direito de propriedade», a mesma não deixa efectivamente de constituir «um processo anormal de titular actos ou factos jurídicos sujeitos a registo». Reconhecendo-se, em todo o caso, «a grande utilidade desta medida excepcional para a prossecução de fins de interesse público», já que, possibilitando «a harmonização da situação registral com a realidade jurídica», «permite a publicitação dos direitos inerentes às coisas imóveis», constituindo, ademais, «instrumento imprescindível para a concretização dos interesses dos particulares», impedidos em princípio de «formalizar certos negócios jurídicos» na «falta de consonância» entre aquelas duas realidades. Assim, a justificação notarial não é «um acto translativo», visto pressupor sempre «um negócio jurídico válido que legitime a titularidade do direito a favor do justificante» ou actos equivalentes conducentes, por exemplo, a usucapião.

Sucedo, todavia, que o «meio legal de justificação notarial não tem as necessárias garantias de correspondência com a realidade, sendo suficiente a declaração do interessado, confirmada por três declarantes, que, aliás, não são perguntados pelo notário quanto à sua razão de ciência, nem são confrontados com outra qualquer razão diferente, embora os outorgantes sejam advertidos de poderem incorrer nas penas aplicáveis ao crime de falsas declarações, se, dolosamente e em prejuízo de outrem, as tiverem prestado ou

confirmado».

Neste contexto compreende-se que a escritura de justificação notarial nem sempre ofereça adequadas garantias de segurança e de correspondência com a realidade, possibilitando até a sua utilização enganosa e permitindo que o justificante da mesma se sirva para titular direitos que não possui, pondo em causa direitos de terceiros.

Dai a faculdade oferecida pela lei de impugnação do facto justificado mediante o processo judicial previsto no art.º 101 do Código do Notariado.

Não oferecerá dúvida que a acção de impugnação de justificação notarial que acabámos de referir é uma acção declarativa de simples apreciação negativa, visto com ela se pretender a declaração da inexistência do direito arrogado na escritura que, no caso dos autos, é o direito de propriedade ali referido.

Daí, recair sobre o réu o ónus da prova dos factos constitutivos daquele direito de que na escritura de justificação se arrogou - os factos por ele invocados como integrantes de causa de aquisição do direito de propriedade de que naquela escritura se atribuiu a titularidade - consoante decorre do art.º 343, nº 1, do CC.

Os autores configuraram a presente acção como uma acção de impugnação de justificação notarial, configuração de que o réu não divergiu.

Os autores mencionaram a outorga da escritura de justificação e o conteúdo da mesma, reputando de falsa a factualidade que nela foi referida (e relatando a sua própria perspectiva dos factos) e concluíram terem «o direito de impugnar judicialmente a pretensa justificação.

O réu articulou na contestação aquilo que por si já fora apontado na escritura de justificação - designadamente a compra verbal do prédio, o cultivo do mesmo e aproveitamento dos respectivos produtos.

Pese embora a factualidade alegada na contestação apresentada, não logrou o réu proceder à respectiva prova.

Consoante resulta do art.º 1251 do CC «posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de qualquer outro direito real», decorrendo do art.º 1287 do CC que a posse do direito de propriedade, ou de outro direito real de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação - a isto se chamando usucapião.

Obviamente que a factualidade apurada não permite concluir pela posse por parte do réu nem conduz à aquisição de qualquer direito por usucapião.

O réu não adquiriu, pois, o direito de propriedade do prédio identificado na escritura de justificação notarial, como por si invocado.

Daí a procedência da acção e improcedência da demanda reconvenicional, face

à regra do ónus da prova acima mencionada.

Como se refere no Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, de 15/02/2018 (Paulo Pereira Gouveia), disponível em www.dgsj.pt:

Em sede do chamado ónus da prova (cf. precisamente ANSELMO DE CASTRO, DPCD, III, p. 350 ss; LEBRE DE FREITAS, Introdução..., 4ª ed., p. 41 ss; e, menos precisamente, CASTRO MENDES, DPC, II, p. 669; A. VARELA et al., Manual..., p. 450-451 e 455-457), (...):

a) não se trata de um dever ou de uma obrigação processuais;

b) o chamado ónus da prova deveria modernamente chamar-se “encargo conveniente da prova”, podendo definir-se como a indicação pelo direito objetivo de qual será a parte que, normalmente, suportará as consequências desfavoráveis decorrentes de não se provar no processo uma factualidade que, segundo as normas de direito substantivo, é favorável aos interesses dessa parte (cf. artigos 411º, 413º e 414º do CPC e artigos 342º e 343º do CC);

c) equivale, pois, à conveniência de ter a iniciativa da prova dos factos-fundamento sujeitos ao ónus da alegação fáctica, num contexto em que dominam os artigos 411º, 413º e 414º do CPC;

d) trata-se, assim, de um ónus muito imperfeito, que condiciona o inquisitório e um ónus predominante de iniciativa da prova;

e) mais importante do que tal ónus imperfeito, é saber quais os factos concretos que importa provar, tendo por bússola as normas de direito substantivo aplicáveis ao litígio;

f) as regras legais (e, nalguns raros países, pretorianas) sobre a repartição geral do ónus objetivo da prova resultam de imperativos de lógica, racionalidade, normalidade, proporcionalidade e tutela jurisdicional efetiva, tendo presente as funções criadora, extintiva, modificativa ou bloqueadora das normas de direito substantivo presentes no litígio concreto; é o caso da conjunção normativa, dominante no mundo moderno democrático, que resulta do disposto nos artigos 342º/1/2 e 343º/1 do CC português, sem prejuízo de regras especiais ou específicas, ou mesmo sem prejuízo de uma repartição flexível ou dinâmica e excecional do risco da não prova dos factos-fundamento convenientes a cada interesse em jogo na lide.

Improcedendo naturalmente a apelação.

*

V. A decisão

Pelo exposto, os Juízes da 6.ª Secção da Relação de Lisboa acordam em, na improcedência da apelação, manter a decisão recorrida.

Custas pelo recorrente.

*

Lisboa e Tribunal da Relação, 22 de Maio de 2025

Nuno Lopes Ribeiro
Jorge Almeida Esteves
Eduardo Petersen Silva