

**Tribunal da Relação de Coimbra**  
**Processo nº 396/24.9T8TND.C1**

**Relator:** ANABELA MARQUES FERREIRA

**Sessão:** 24 Junho 2025

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** CONFIRMADA

**RATIFICAÇÃO DE EMBARGO DE OBRA NOVA**

**QUESTÃO NOVA**

**TRANSAÇÃO JUDICIAL HOMOLOGADA**

**INTERPRETAÇÃO DO CLAUSULADO**

**DECLARATÁRIO NORMAL**

## Sumário

I - O uso de uma expressão conclusiva num dos articulados, não tendo sido tema de debate no julgamento, acabando por ficar consignada na sentença nos seus exatos termos, é questão que não pode ser apreciada pelo Tribunal ad quem, por se tratar de questão nova.

II - Um acordo homologado judicialmente é um contrato cuja interpretação segue o regime geral do negócio jurídico, previsto nos artºs 217º e segs., do Código Civil.

III - A vontade real do declaratário é matéria de facto, a apurar em sede de julgamento.

IV - Nada se tendo apurado, cumpre levar em conta o sentido objetivo da declaração, por referência à impressão de um declaratário normal, honesto e diligente, colocado na posição do real declaratário.

V - Homem normal que, neste caso, se deve entender como um homem normal com formação jurídica, dada a intervenção de mandatários na elaboração do acordo.

(Sumário elaborado pela Relatora)

## Texto Integral

**Apelação nº 396/24.9T8TND.C1**

Juízo de Competência Genérica de Tondela

Recorrente **AA**

Recorrida **BB**

**Juiz Desembargador Relator:** Anabela Marques Ferreira

**Juízes Desembargadores Adjuntos:**

Maria João Areias

Chandra Gracias

**Sumário** (da responsabilidade do Relator – artº 663º, nº 7, do Código de Processo Civil)

(...).

**Acordam os juízes que nestes autos integram o coletivo da 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Coimbra:**

## **I - Relatório**

Nos autos de procedimento cautelar de ratificação de embargo de obra nova, que correram termos no Juízo de Competência Genérica de Tondela, a Requerente BB demandou a Requerida AA, pedindo: *Ao disposto no artigo 397.º, n.º 2 e 3 do Código de Processo Civil, se digne ordenar a ratificação do embargo extrajudicial efectivado a em 10 de Outubro de 2024, pelas 11 horas, na pessoa do encarregado da obra, CC, residente na Rua ..., ..., ... .., perante as testemunhas, confirmando-se a ordem de suspensão dos trabalhos e ordenando-se a reposição do “status quo ante”. observando-se o disposto no artigo 400.º do mesmo Diploma e seguindo-se os demais termos até final.*

*Alega em síntese que a requerida ordenou a construção de um muro, numa propriedade que confina com a sua, e na construção não respeitou os seus limites.*

*Citada a requerida, veio o mesmo deduzir oposição, alegando, em síntese, que o*

*local onde foi implantado o muro se encontra adstrito à sua propriedade, sendo que nunca invadiu qualquer parcela da propriedade da requerente, mantendo-se sempre nos limites da propriedade confinante.*

*Termina pedindo a improcedência do presente procedimento cautelar.*

Foi proferida sentença, decidindo: *Por todo o exposto o tribunal decide, julgar como provado e procedente o presente procedimento cautelar de ratificação de embargo de obra nova requerida, determinando que a requerida não continue com a obra em causa.*

A Recorrente AA interpôs recurso da sentença, concluindo, nas suas alegações, que:

(...).

A Recorrida BB interpôs respondeu ao recurso, concluindo, nas suas contra-alegações, que:

(...).

## **II - Objeto do processo**

Dispensados os vistos legais, prestados contributos e sugestões pelos Exmos. Juízes Desembargadores Adjuntos e realizada conferência, cumpre decidir.

Da conjugação do disposto nos artºs 635º, nºs 3 e 4, 637º, nº 1 e 639º, todos do Código de Processo Civil, resulta que são as conclusões do recurso que delimitam os termos do recurso (sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso - artº 608º, nº 2, *ex vi* artº 663º, nº2, ambos do mesmo diploma legal), não vinculando, porém, o Tribunal *ad quem* às soluções jurídicas preconizadas pelas partes (artº 5º, nº 3, do Código de Processo Civil). Assim:

### **Questões a decidir:**

1) Da alteração da decisão relativa à matéria de facto

2) Da interpretação da transação judicial homologada nos autos n.º 446/22....

### **III - Fundamentação**

#### **A) Fundamentação de facto**

Factos julgados indiciariamente provados na sentença recorrida:

1. *A requerente é a titular inscrita na matriz e no registo predial do seguinte prédio: Misto, situado em ..., ..., freguesia ..., concelho ..., composto de terreno de cultura com árvores de fruto, pinhal, casa de dois pavimentos e casa da eira, com a área total de 22.500m<sup>2</sup>, incluindo a parte urbana, a confrontar do norte com herdeiros de DD, do sul com EE, herdeiros de FF e herdeiros de DD, nascente com estrada camarária, AA e herdeiros de DD e poente com estrada nacional e herdeiros de GG, inscrito na matriz, a parte rústica sob o artº ...27 (parte) e a urbana sob o artº ...28 (parte) e ...32 (actualmente ...92), todos da freguesia ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...75, inscrito a favor da requerente pela Apresentação ...55 de 2018/01/24.*
2. *A requerente adquiriu este prédio por doação verbal que lhe foi feita, no ano de mil novecentos e noventa e quatro, por seus avós HH e II e pelos seus tios-avós JJ e mulher, KK e LL.*
3. *A requerente, por si e antepossuidores, tem vindo a usar este prédio, há mais de 30,40 e 50 anos, procedendo à sua limpeza, mandando cortar eucaliptos e pinheiros, tratando das árvores e colhendo os respectivos frutos, procedendo a obras de reconstrução, reparação e conservação da parte urbana, utilizando-a como habitação, e nela exercendo a actividade de alojamento local.*
4. *À vista de toda a gente, ininterruptamente, sem oposição de ninguém, na convicção de que é coisa sua, ignorando que lese direitos de outrem, sem oposição e quem quer que seja.*
5. *A requerida consta, do ponto de vista fiscal, como titular dos rendimentos tributáveis do prédio "um barracão e casa, dando origem ao Prédio Urbano, composto por casa com r/c e sótão e barracão anexo com s/c de 162 m<sup>2</sup>, logradouro e quintal com 578 m<sup>2</sup>, sito às ..., que confronta do nascente com MM, do norte, poente e sul com DD, com a área total de cerca de 740 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz sob o artº ...06, omissa na Conservatória do Registo Predial.*

6. Na Acção Judicial de Processo Comum que correu seus termos por este juízo, à qual foi atribuído o nº 446/22...., a ora requerida AA demandou a aqui requerente, pedindo:

"Deve a acção ser julgada procedente por provada e conseqüentemente a R. condenada a reconhecer que:

I - O prédio identificado no artº 1º da p.i., hoje tem a configuração descrita no artº 4º da p.i. e que os limites do prédio identificado em 1, com o prédio da R. se situa desde o peirão em granito (vértice mais a sul/poente) onde existe a cerca de 7 metros em linha recta no sentido sul norte um marco em pedra e enterrado, que segue em linha diagonal em cerca de 49m2 em direcção ao pial de pedra existente a norte, devendo o mesmo ser entregue à A. livre e desimpedido sem quaisquer ónus ou encargos;

II - Condenando-se ainda a R. remover todos os postos, rede e vedação colocados sob o prédio da A. na extrema dos prédios A. e R., identificados nos artºs 1º, 4º e 5º, respectivamente na extrema poente do prédio da A. e extrema nascente do prédio da R."

7. A requerente, na qualidade de Ré, contestou tal acção, pedindo que a mesma fosse julgada totalmente improcedente e ela absolvida do pedido.

8. Esta acção terminou por transacção, de 4 de Junho de 2024, com o seguinte teor:

#### *Cláusula Primeira*

"A Ré aceita alterar a localização do portão que se encontra no caminho principal de acesso à sua propriedade para o seguinte local: em linha recta, no alinhamento com o limite superior da parte designada com a letra D do Anexo I ao Relatório Pericial junto aos autos:

a) O topo a poente dessa parte D tem a extensão de 7,10 m, tendo o portão a largura de 4,50 m;

b) A vedação que actualmente separa a parte B da parte C do mesmo Anexo I ao Relatório Pericial será retirada (do início até ao sexto poste sendo que este se manterá onde se encontra), numa extensão de aproximadamente 16 m e será recolocada a partir do limite direito do portão, em linha diagonal até ao referido sexto poste (extensão de 11,50m) - tudo conforme documento que ora se junta com a respectiva marcação e legendas (Anexo I)

## *Cláusula Segunda*

*"O espaço que fica livre em consequência desta alteração ficará afecto ao uso do prédio da Autora, identificado no artº 4º, da P.I."*

## *Cláusula Terceira*

*" Tanto o caminho principal de acesso à quinta como o caminho paralelo ao cordão de videiras, já discutido na Providência Cautelar apensa, deverão manter- se sempre livres e desimpedidos de forma a que não haja qualquer obstáculo às passagens de pessoas ou viaturas pelos mesmos".*

## *Cláusula Quinta*

*" A rede que delimita a parte D (do Anexo I do Relatório Pericial dos autos) com o caminho principal será retirada pela Ré, no momento da recolocação do portão e postes anteriormente mencionados"*

*9. A requerente recolocou o portão e rede tendo retirado a rede que limitava a parte D).*

*10. No dia 10 de Outubro, de 2024, pelas 10h, no espaço que resultou das alterações acordadas na transacção judicial, a requerida (que se encontra habitualmente acamada), por intermédio da sua irmã que com ela habita, NN, e um trabalhador, andavam a abrir uma vala junto à rede.*

*11. Iam construir muros para delimitar a área que pertencia ao prédio da requerida.*

*12. A requerente, pelas 11 horas do dia 10 de Outubro corrente, embargou extrajudicialmente a obra, na pessoa do encarregado que estava a fazer os trabalhos de abertura da vala para construção do muro, CC, residente na Rua ..., ..., ..., e na presença da representante da requerida, NN.*

*13. Na altura, a obra encontrava-se no estado que as fotos documentam - Docs nºs 3 e 4 juntos co o RI.*

*14. Nesta parte, o encarregado, na altura, respeitou o embargo, mas começou a abrir outra vala, considerando o limite da parte designada por D do Anexo I do Relatório Pericial.*

15. A obra continuou em seguida, no ponto em que tinha começado, encontrando-se, a 15 de Outubro de 2024, pelas 13 horas, no estado que documentam as fotografias juntas como Doc.s nºs 5, 6 e 7, com o RI.

16. O presente procedimento deu entrada neste tribunal no dia 15-10-2024, pelas 16:51 horas.

Mais se diz na sentença recorrida:

*Não se provaram outros factos com relevância para a decisão da causa.*

Da alteração da decisão relativa à matéria de facto

*Veio a Recorrente alegar que Da prova produzida não podia ser dado provimento ao embargo, atendendo que, a Requerida nunca foi interpelada, nem sequer as pessoas que as testemunhas mencionaram estar no local no dia 10 de outubro, foram advertidas de que a obra estava embargada, pois que, as duas testemunhas ouvidas nos presentes autos mencionaram apenas que foi dito aquelas duas pessoas que tinham de parar a obra.*

Trata-se de uma questão nova, levantada pela primeira vez em sede de recurso.

Na verdade, a Requerente, no requerimento inicial, utilizou, em parte, uma expressão conclusiva para descrever o ato de embargo:

*A requerente, pelas 11 horas do dia 10 de Outubro corrente, embargou extrajudicialmente a obra, na pessoa do encarregado que estava a fazer os trabalhos de abertura da vala para construção do muro, CC, residente na Rua ..., ..., ..., e na presença da representante da requerida, NN.*

Já a Requerida, na sua oposição, não pôs em causa a existência do embargo, não o impugnando, dando-se por notificada - Assim, não se compreende qual o fundamento para os presentes embargos de obra nova -, discutindo apenas o seu direito à utilização/vedação do espaço nos termos em que o fez, na sequência do acordo firmado nos autos que correram termos no Juízo de competência genérica de Tondela, sob o nº 446/22...., e sua interpretação.

Não tendo esse sido tema de debate no julgamento efetuado, acabou por ficar consignada na sentença tal expressão conclusiva, nos seus exatos termos.

Não pode agora a Recorrente trazer tal questão à apreciação deste Tribunal *ad quem*, por se tratar de questão nova.

Como se diz no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 8 de Outubro de 2020, proferido no processo nº 4261/12.4TBBRG-A.G1.S1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt):

*I - Os recursos são meios a usar para obter a reapreciação de uma decisão mas não para obter decisões de questões novas, isto é, de questões que não tenham sido suscitadas pelas partes perante o tribunal recorrido.*

*II - As questões novas não podem ser apreciadas, quer em homenagem ao princípio da preclusão, quer por desvirtuarem a finalidade dos recursos: destinam-se a reapreciar questões e não a decidir questões novas, por tal apreciação equivaler a suprir um ou mais graus de jurisdição, prejudicando a parte que ficasse vencida. (sublinhado nosso)*

Ainda que assim não fosse, sempre estaria por cumprir o ónus da impugnação da matéria de facto, a que alude o artº 640º, nº 1, al.s a) e c), do Código de Processo Civil.

Assim, improcede o recurso na parte relativa à forma como o embargo foi efetuado.

Da matéria de facto provada consolidada

A supratranscrita, que não se mostra necessário reproduzir aqui novamente.

## **B) Fundamentação de Direito**

Da interpretação da transação judicial homologada nos autos n.º 446/22....

Assim, a questão que resta apreciar prende-se com a interpretação da transação judicial homologada nos autos n.º 446/22....: se dela resulta que a parcela de terreno em causa passou a integrar o terreno da Recorrente, ou se, pelo contrário, se mantém propriedade da Recorrida.

Diz-se na sentença recorrida que:

*É manifesto que com tal transacção não foi transferida a propriedade do terreno apenas e só "O espaço que fica livre em consequência desta alteração ficará afecto ao uso do prédio da Autora".*

*Ou seja, ficará afecto mediante uma servidão predial ao prédio da aqui requerida, mas não se transfere a propriedade.*

*Com efeito, nesses autos discutia-se a existência ou não de uma servidão de passagem, sobre o prédio da aqui requerente a favor do prédio da aqui requerida.*

*Dos elementos literais da transacção, entendemos não ser possível retirar outra conclusão.*

*Vejam.*

*Na petição inicial dos autos onde veio a ser celebrado o acordo (certidão junta aos autos a 18/10/2024), diz a Autora, aqui Requerida e Recorrente, que:*

*É precisamente em relação a tal trato de terreno que se instaura a presente acção, porquanto, a A. desde a doação do prédio identificado em 1 que passou a cultivar tal trato de terreno,*

*Assim, há mais de 20, 30, 40 anos que a A., por si e pelos seus antepassados, vêm possuindo tal trato de terreno como coisa exclusivamente sua, à vista de toda a gente, sem oposição de quem quer que seja, continuamente, neles semeando milho, erva, batatas, hortaliças e outros mimos, quer fosse estacionando viaturas.*

*Mais diz:*

*Com a colocação dos postes, rede e portão a requerente não consegue aceder aos seus prédios, nem de carro nem a pé.*

*Pois que, há longos anos que a A. e sobrinha por serem acamadas necessitam de ser semanalmente levadas ao hospital para tratamentos e sempre que o condutor da ambulância ai se dirigia era nesse espaço que efetuava as manobras.*

*Colocou, portanto, duas questões a julgamento, por um lado, a propriedade da parcela de terreno e, por outro lado, a possibilidade de por ele passar para aceder aos seus prédios.*

Vejamos.

No acordo celebrado, diz-se que:

#### *Cláusula Primeira*

*"A Ré aceita alterar a localização do portão que se encontra no caminho principal de acesso à sua propriedade para o seguinte local: em linha recta, no alinhamento com o limite superior da parte designada com a letra D do Anexo I ao Relatório Pericial junto aos autos:*

*a) O topo a poente dessa parte D tem a extensão de 7,10 m, tendo o portão a largura de 4,50 m;*

*b) A vedação que actualmente separa a parte B da parte C do mesmo Anexo I ao Relatório Pericial será retirada (do início até ao sexto poste sendo que este se manterá onde se encontra), numa extensão de aproximadamente 16 m e será recolocada a partir do limite direito do portão, em linha diagonal até ao referido sexto poste (extensão de 11,50m) - tudo conforme documento que ora se junta com a respectiva marcação e legendas (Anexo I)*

#### *Cláusula Segunda*

*"O espaço que fica livre em consequência desta alteração ficará afecto ao uso do prédio da Autora, identificado no artº 4º, da P.I."*

#### *Cláusula Terceira*

*" Tanto o caminho principal de acesso à quinta como o caminho paralelo ao cordão de videiras, já discutido na Providência Cautelar apensa, deverão manter-se sempre livres e desimpedidos de forma a que não haja qualquer obstáculo às passagens de pessoas ou viaturas pelos mesmos".*

#### *Cláusula Quinta*

*" A rede que delimita a parte D (do Anexo I do Relatório Pericial dos autos) com o caminho principal será retirada pela Ré, no momento da recolocação do portão e postes anteriormente mencionados" (sublinhado nosso)*

Um acordo homologado judicialmente é um contrato cuja interpretação segue o regime geral do negócio jurídico previsto nos artºs 217º e segs., do Código Civil, dispondo o seu artº 236º, que:

*1. A declaração negocial vale com o sentido que um declaratário normal, colocado na posição do real declaratário, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele.*

*2. Sempre que o declaratário conheça a vontade real do declarante, é de acordo com ela que vale a declaração emitida.*

A vontade real do declaratário é matéria de facto, a apurar em sede de julgamento, nada se tendo apurado aqui.

Assim, resta apurar o sentido objetivo da declaração, por referência à impressão do declaratário, um declaratário normal, honesto e diligente, colocado na posição do real declaratário.

Neste sentido, Manuel Pita, “Código Civil anotado”, coordenação de Ana Prata, volume I, 2ª edição, pág. 323:

*Este ecletismo está presente no texto do artigo 236.º. O ponto de partida é objetivista e está consagrado no n.º 1: a declaração vale com um sentido que lhe possa ser atribuído por um declaratário, não com o sentido que lhe tenha sido atribuído pelo declarante. Mas este declaratário não é o declaratário real, é um declaratário normal, um cidadão honesto e diligente, colocado na posição do declaratário real, nas circunstâncias do declaratário real. Contudo, é o comportamento do declarante que deverá ser tido em conta pelo intérprete, e o*

*sentido a deduzir pelo intérprete terá de ser imputável ao declarante: no dizer da lei, a declaração não pode ter um sentido com que o declarante não podia razoavelmente contar. Com este texto, o legislador pretendeu receber a teoria da impressão do destinatário.*

Homem normal que, neste caso, se deve entender como um homem normal com formação jurídica, dada a intervenção de mandatários na sua elaboração.

Ver acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 12 de Setembro de 2023, proferido no processo nº 7624/15.0T8LSB.L1-7, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), onde se diz:

*1. A transação judicial reveste a natureza de um contrato processual, bivinculante, oneroso, constitutivo de obrigações recíprocas para os litigantes, dirimente da relação material controvertida trazida à liça no processo e, por consequência, extintivo da relação processual em causa.*

2. Como contrato que é, a transação judicial está sujeita ao regime geral do negócio jurídico (arts. 217.º ss. do CC), gozando as partes, dentro dos limites legalmente estabelecidos, da liberdade de o conformarem, pela melhor forma que satisfaça os seus interesses (art. 405.º do CC).

3. Por conseguinte, o seu sentido e o seu alcance, terão de ser aferidos, o mesmo é dizer, interpretados, à luz das regras contidas nos arts. 236.º, n.º 1 e 238.º, n.º 1, do CC.

4. (...).

5. O homem normal e médio a colocar na posição de real declaratório de uma transação judicial e da sentença que a homologou, para efeitos da sua interpretação, não é um qualquer leigo em matéria de direito civil ou de direito processual civil, mas o advogado, mandatário judicial, profissional do foro, cuidadoso, empenhado e de elevado saber técnico-jurídico, que responde aos legítimos anseios do seu constituinte, esclarecendo-o sobre o direitos de que desfruta e da obrigações que sobre ele impende.

*In casu*, como vimos acima, nos autos que correram termos no Juízo de competência genérica de Tondela, sob o nº 446/22...., onde foi homologada a transação em análise, foram colocadas duas questões a julgamento, por um lado, a propriedade da parcela de terreno e, por outro lado, a possibilidade de por ela se passar para aceder aos seus prédios da aí Autora.

Objetivamente analisado o acordo, verificamos que, em momento algum se diz que se reconhece que o espaço que ficou livre, em consequência da alteração da vedação, integre o terreno da aí a Autora, aqui Requerida e Recorrente, bem pelo contrário.

Se assim fosse, para tanto bastaria dizer: "*O espaço que fica livre em consequência desta alteração integra o prédio da Autora, identificado no artº 4º, da P.I.*", mas não se disse, certamente porque se não quis dizer.

Do acordo celebrado, atenta a sua letra e contexto em que foi celebrado, resulta claramente que a aí Ré, aqui Requerente e Recorrida, aceitou o segundo pedido - direito de passagem - mas não primeiro, tendo sido nesses termos que foi celebrada a transação.

Assim, também nesta parte, improcede o recurso.

#### **IV - Decisão**

Nestes termos, acordam os Juizes Desembargadores da 1ª Secção deste Tribunal da Relação em julgar improcedente o recurso, mantendo a decisão recorrida.

Custas pela Apelante - artºs 527º, nºs 1 e 2, 607º, nº 6 e 663º, nº 2, todos do Código de Processo Civil.

Coimbra, 24 de Junho de 2025

Com assinatura digital:

*Anabela Marques Ferreira*

*Maria João Areias*

*Chandra Gracias*