

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 2486/24.9T8LLE.E1

Relator: MANUEL BARGADO

Sessão: 18 Setembro 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO RECORRIDA

DEMARCAÇÃO

REIVINDICAÇÃO

PROPRIETÁRIOS CONFINANTES

Sumário

I - Pode suceder que os proprietários confinantes estejam em desacordo quanto aos limites, e, nessa medida, necessitando o proprietário lesado, para o integral reconhecimento do seu direito de propriedade e restituição da parte ocupada, a delimitação precisa das áreas de que é titular.

II - O reconhecimento de propriedade com base nos títulos pode não ser suficiente por si só, para estabelecer os limites e confrontações, mas, confere justificação ao pedido delimitador e, por sua vez, este pedido de demarcação legitima objetivamente o pedido de restituição da parte indevidamente “ocupada” uma vez que a linha divisória se venha a demonstrar violada.

Texto Integral

Proc. nº 2486/24.9T8LLE.E1

Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora

I - RELATÓRIO

AA instaurou a presente ação declarativa, sob a forma de processo comum, contra BB, pedindo a condenação do réu a:

a) proceder à demarcação da parte nascente do terreno do seu prédio rústico no sítio de Sítio 1, da freguesia de Local 2, inscrito na matriz sob o artigo 3979, composto de terra de cultura (com oito figueiras), confinando do norte, sul e nascente com CC (atualmente com o autor), e do poente com DD, com uma largura de 22m e de 62m de comprimento, de onde resulta a área de 1.358m², em vez dos 1.166m² que o Réu declarou em 16/04/2015, quando registou o referido prédio a seu favor através da Ap. 8563, que deu origem à descrição n.º ...562/20150416 da Conservatória do Registo Predial de Cidade 1, conforme consta do doc. n.º 2;

b) reconhecer o autor como dono e legítimo proprietário do prédio rústico, no mesmo sítio e freguesia, inscrito na matriz sob o artigo 3978 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Cidade 1 sob o n.º ...516/19880308 da freguesia de Local 2, com a área de 13.515m², resultante da soma das áreas que constam do cadastro experimental de Cidade 1 com 11.228m², constante da ficha n.º 136644/2024, acrescida da área da parcela de terreno situada a norte do terreno do prédio rústico do réu, com 1.358m², e da área resultante da diferença entre a área que consta do cadastro experimental do terreno do prédio rústico do réu, constante da ficha n.º 136648/2024 (2.287m²), e a área correta de 1.358m², correspondente a 929m²;

c) reconhecer que a configuração do prédio rústico do réu é de forma retangular, com uma largura de 22m e um comprimento a 62m, perfazendo a área equivalente a 1.358m², confrontando do norte, sul e nascente com o autor.

Alega, em resumo, que o réu indicou no cadastro uma área que não corresponde à área real do seu prédio, existindo assim uma desconformidade entre as extremas do seu prédio e as extremas do prédio do autor. Uma vez que foi indicada no cadastro uma área que não corresponde à área real, o autor viu-se impedido de registar a área correta do seu prédio.

Regularmente citado, o réu não contestou nem constituiu mandatário.

Foi proferido despacho a considerar confessados os factos articulados pelo autor e, cumprido o disposto no nº 2 do artigo 567º do CPC, não foram apresentadas alegações.

Foi de seguida proferida sentença que julgou a ação improcedente e absolveu o réu dos pedidos formulados.

Inconformado, o autor apelou do assim decidido, finalizando a respetiva alegação com a formulação das conclusões que se transcrevem:

«I

A presente ação de demarcação não é uma ação real, mas pessoal, porque não se pretende, por meio dela, a declaração de qualquer direito real ou da sua amplitude, mas sim a fixação das respetivas extremas e não constitui causa de pedir o facto ou factos que originaram os invocados direitos de propriedade.

II

Tendo como objetivo obrigar os donos de prédios confinantes a concorrerem para a demarcação das extremas respetivas, destinando-se a tornar essa linha certa, determinada e definida.

III

Na presente ação de demarcação, tendo o Autor provado que é proprietário confinante com o prédio do Réu, e tendo este aceite que a demarcação seja feita e concretizada numa linha divisória proposta pelo Autor, deverá ser ordenado conforme se requer, porque tem em vista a fixação das respectivas extremas, sem pôr em causa os respectivos títulos de aquisição.

IV

O terreno do prédio do Réu confina do norte, nascente e sul com o terreno do prédio do Autor, enquanto que no cadastro ficou a confinar com este apenas do nascente e sul.

V

As áreas dos prédios, considerando o que consta do registo predial do terreno do prédio do Autor (12.704m²), acrescido da área que consta no cadastro do prédio do Réu (2.287m²), perfazem ambos a área total de 14.991m²;

VI

Enquanto que a área objeto de demarcação dos terrenos de ambos os prédios é apenas 14.873m², resultante da soma das áreas respetivamente de 13.515m² para o terreno do prédio do Autor, e de 1.358m² para o terreno do prédio do Réu, inferior àquela que consta dos respetivos títulos, em (14.991m² - 14.873m² =) 118m².

VII

Sendo o recurso à demarcação judicial aquela que é adequada a proceder à correta demarcação de ambos os prédios, a fim de poderem ser transacionados corretamente, com as suas configurações e respectivas áreas.

Termos em que requer a Vs. Ex.^{as} se dignem conceder provimento ao presente recurso e, por via disso, que seja ordenada a demarcação dos terrenos dos prédios do Autor e do Réu, conforme petitionado, ou seja, que a demarcação entre os prédios confinantes se terá de fazer segundo a configuração constante da planta de localização com as respectivas delimitações (doc. n.º 9), de onde resulta que o prédio rústico do Réu, inscrito na matriz sob o artigo 3979, confronta do norte, sul e nascente com o terreno do prédio do Autor, e tem a largura de 22m e o comprimento de 62m, perfazendo a área correta de 1.358m² (em vez de 2.287m² que consta da ficha do cadastro - Doc. n.º 3), e o terreno do prédio rústico do Autor, inscrito na matriz sob o artigo 3978, que confina com o prédio rústico do Réu, tem a configuração que consta da mesma planta de localização junta como doc. n.º 9 da P.I., com a área correta de 13.515m² (em vez de 12.704m² que consta do registo predial - Doc. n.º 5)».

Corridos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

II - ÂMBITO DO RECURSO

Sendo o objeto do recurso delimitado pelas conclusões das alegações, sem prejuízo das questões cujo conhecimento oficioso se imponha (arts. 608º, nº 2, 635º, nº 4 e 639º, nº 1, do CPC), a questão essencial a decidir é a de saber se ocorreu erro de julgamento ao não ter sido ordenada a demarcação dos terrenos dos prédios do autor e do réu, conforme petitionado.

III - FUNDAMENTAÇÃO

OS FACTOS

Na 1.^a instância foram dados como **provados** os seguintes factos:

1. Através da Ap. 8563, de 16/04/2015, encontra-se inscrita a aquisição [sucessão hereditária], a favor do réu BB, do prédio rústico sito no sítio de Sítio 1, da freguesia de Local 2, composto de terra de cultura com oito figueiras, com a área de 1.166m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Cidade 1 sob o número ...562/20150416 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3979. [Certidão de Registo Predial e Caderneta Predial Rústica - documentos 1 e 2 da Petição Inicial]
2. Através da Ap. 2160, de 13/08/2020, encontra-se inscrita a aquisição [compra], a favor do autor AA, do prédio rústico sito no sítio de Sítio 1, da freguesia de Local 2, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cidade 1 sob o número ...516/19880308 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3978. [Certidão de Registo Predial e Caderneta Predial Rústica - documentos 4 e 5 da Petição Inicial]
3. O autor procedeu ao levantamento topográfico do prédio descrito no ponto 1. que indica que o mesmo tem uma largura de cerca de 22 metros e um comprimento aproximado a 62 metros, perfazendo uma área aproximada de 1 364 m².
4. O autor apurou que o prédio descrito no ponto 2. tem uma área aproximada de 13 515 m².

5. O prédio descrito no ponto 1. confina a norte, sul e nascente com o prédio descrito no ponto 2..

6. O Réu indicou no cadastro registal no concelho de Cidade 1 que o prédio descrito no ponto 1. tem uma área de 2 287m².

7. A indicação da área descrita no ponto 6. fez com que o autor tivesse de declarar no cadastro que o prédio descrito no ponto 2. tem uma área de apenas 11 228m².

8. Ao indicar a área indicada no ponto 6., o prédio descrito no ponto 1., ficou a confinar no cadastro com um prédio urbano contíguo pelo lado norte do terreno.

9. O terreno do prédio rústico do Réu e o terreno do prédio rústico do Autor constituíam antigamente um único prédio rústico que foi constituído em parcelas idênticas entre si, com área equivalente à parcela de terreno com a área de 1 358m² do prédio rústico do Autor, situada a norte do terreno do prédio rústico do Réu.

10. Em momento anterior a 30/07/2020, antes de reclamação apresentada nas Finanças, a área do prédio descrito no ponto 2. era de 9 000 m².

11. Após despacho administrativo proferido em 30/07/2020, a área do prédio indicado no ponto 2. foi alterada para 12 704 m².

12. A presente ação foi intentada pelo autor em 13/09/2024.

Consignou-se na sentença que «[c]om relevância para a boa decisão da causa, não se provaram quaisquer outros factos não compagináveis com os acima indicados», e que «[n]ão se consideraram os demais «factos» insuscetíveis de prova pela sua natureza conclusiva, probatória ou de direito».

O DIREITO

Escreveu-se na sentença recorrida:

«No caso em apreço, o autor não alega que o prédio ou parte do prédio que lhe pertence está sob o domínio factual do réu, nem pede a restituição de qualquer parte do seu terreno. No entanto, pretende que seja reconhecido que o seu prédio tem uma área superior à área que consta quer da certidão do registo predial e da certidão matricial. Entendemos assim que este pedido configura uma ação de reivindicação e terá de ser apreciado em conformidade.

Ao mesmo tempo, o autor requer a demarcação da parte nascente do prédio do réu, pretendendo ver reconhecido que o prédio apresenta uma área inferior à área declarada no cadastro predial. Não se entende que haja uma incompatibilidade de pedidos (apenas se entendendo que nenhum dos pedidos poderá proceder em face da factualidade alegada pelo autor na petição inicial, como infra explicaremos)».

De seguida, a sentença apreciou os pedidos de reivindicação e de demarcação, julgando ambos improcedentes.

Quanto à dicotomia entre pedido de reivindicação e pedido de demarcação, mais concretamente relativamente à cumulação de pedidos, pode ler-se no sumário do acórdão deste Tribunal da Relação de Évora de 09.02.2023¹:

«- Pode acontecer que os proprietários confinantes estejam em desacordo quanto aos limites, tenham inclusivamente edificado sobre parte que o outro reclama como sua e, nessa medida, o proprietário lesado necessite para o integral reconhecimento do seu direito de propriedade e restituição da parte ocupada, a delimitação precisa das áreas de que é titular.

- Ora esse reconhecimento de propriedade é legitimador do pedido seguinte: de demarcação. Não prejudica este, o reconhecimento de propriedade com base nos títulos pode não ser suficiente por si só, para estabelecer os limites e confrontações, mas, confere justificação a este pedido delimitador. E, por sua vez este pedido de demarcação legitima objetivamente o pedido de restituição da parte indevidamente “ocupada” uma vez que a linha divisória se venha a demonstrar violada.

- Complementam-se, assim, os pedidos de reconhecimento de propriedade - demarcação - restituição, não havendo qualquer incompatibilidade substancial ou contradição entre os pedidos de reivindicação e de demarcação.»

Afigura-se correto este entendimento, pois apesar de ambas as ações de demarcação e de reivindicação terem objetivos e fundamentos distintos, sucede com frequência embrenharem-se num mesmo processo, como sucede *in casu*.

Com efeito, ao invés do defendido pelo autor/recorrente, não estamos na presença de uma ação de demarcação *tout court*, como resulta, desde logo, do pedido formulado sob a alínea b) de reconhecimento do autor “como dono e

legítimo proprietário do prédio rústico ...”, não deixando de estar implicitamente em causa nos pedidos formulados sob as alíneas a) e c) do petitório, a restituição de uma parcela de terreno do prédio registado a favor do réu.

Lê-se na sentença recorrida:

«O autor não alega (...) qualquer factualidade relativamente a uma ocupação efetiva por parte do réu de parte do seu prédio. Simplesmente, pretende ver reconhecida que o seu prédio tem uma determinada área, sendo certo que a área que pretende ver reconhecida é superior à área indicada no registo predial, na matriz e no cadastro predial. Sucede que, não basta ao autor indicar que o prédio tem uma determinada área superior uma vez que para que ocorra o reconhecimento da propriedade, ou seja, seria necessário que o autor invocasse e demonstrasse a aquisição originária ou derivada dessa parcela - uma vez que a presunção decorrente do registo apenas abarca o que resulta do facto jurídico inscrito tal como foi registado (que uma inscrição de compra e venda traz, como resultado, a presunção do comprador ser o proprietário). Assim, a declaração/ reconhecimento de que o autor é proprietário do prédio descrito no ponto 2. não significa, a inerência dos seus direitos de propriedade incidirem, necessária e automaticamente, sobre tantos m² quantos os m² que constam da identificação que a descrição predial faz dos prédios.

Sendo a aquisição derivada, não basta ao autor provar que comprou o prédio. Nem a compra e venda é constitutiva do direito de propriedade, mas apenas translativas desse direito. Assumem, então, relevo as presunções legais resultantes da posse e do registo (art.º 1268.º do Código Civil e art.º 7.º do Código de Registo Predial).

Se o autor, por essas vias, demonstrar o seu direito, o possuidor só pode evitar a restituição da coisa se conseguir provar uma de três situações: a) que a coisa lhe pertence, por qualquer dos títulos admitidos em direito; b) que tem

sobre a coisa direito real que justifique a sua posse; c) que detém a coisa por virtude de direito pessoal bastante². Cabe, pois, ao autor alegar e provar factos demonstrativos do ato ou facto jurídico concreto que gerou o seu alegado direito de propriedade e factos demonstrativos da ocupação abusiva ou dos atos que impeçam, estorvem ou dificultem o exercício daquele direito.

No caso concreto, essa aquisição, se não é controvertida relativamente ao prédio como um todo, coloca-se quanto a uma parcela de terreno que alegadamente o réu registou no cadastro como sua e pertence ao autor. Sucede que, não sendo o título que o autor possui suficiente, impunha-se que o autor tivesse invocado um modo de aquisição originário gerado na sua própria esfera jurídica, ou daquele ou daqueles que lhe transmitiram a posse. Uma vez que a força probatória do registo não se estende à definição das áreas, confrontações ou limites dos prédios cuja propriedade está inscrita e o autor não alegou nem demonstrou a posse (nomeadamente, através da usucapião), da parcela de terreno que entende fazer parte do seu prédio (cuja área é superior à área registada), entendemos que não podemos dar como procedente o pedido de reconhecimento de que o autor é proprietário do prédio rústico, inscrito na matriz sob o artigo 3978 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Cidade 1 sob o n.º ...516/19880308 da freguesia de Local 2, com a área de 13 515m².

O autor pretende ainda que seja reconhecido que o prédio rústico registado em nome do réu tem uma área de 1 358 m². Sucede que essa área também é superior à área indicada quer no registo (que é de apenas 1 166m²), quer na matriz (supondo-se que a área declarada é a área constante do título de aquisição do referido prédio). Em face do exposto, não se mostra suficiente o levantamento topográfico realizado pelo autor (com os limites por si indicados) para alteração da área do prédio do réu. Não tendo sido alegado que o réu está na posse dessa área pelo período de tempo suscetível de originar uma aquisição originária (uma vez que mais nenhum título foi indicado), não se poderá dar como procedente o aumento de área nos termos requeridos pelo autor.»

Porque nos revemos inteiramente nesta fundamentação, haverá que concluir pela improcedência do pedido de reconhecimento do autor como dono e legítimo proprietário do prédio rústico no sítio de Sítio 1, da freguesia de Local 2, inscrito na matriz sob o artigo 3978 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Cidade 1 sob o n.º ...516/19880308, pois aquilo que o autor verdadeiramente quer ver reconhecido é que este prédio tem uma área de 13.515 m², de forma a poder posteriormente ver a atual área de 11.228m² corrigida no cadastro predial, sendo que a aquisição da propriedade daquela área teria de ser demonstrada através de um dos modos de aquisição previstos no art. 1316º do CC, designadamente a usucapião, o que o autor não logrou fazer, desde logo porque não alegou factos donde pudesse resultar tal aquisição.

E porque assim é, está também irremediavelmente condenado ao insucesso o pedido de demarcação formulado.

Na verdade, apenas o reconhecimento de propriedade é legitimador do pedido de demarcação. Não prejudica este, porque o reconhecimento de propriedade com base nos títulos não é suficiente, por si só, para estabelecer os limites e confrontações, mas, confere justificação a este segundo pedido delimitador. E, por sua vez, este pedido de demarcação legitima objetivamente o pedido de restituição da parte indevidamente “ocupada” uma vez que a linha divisória se venha a demonstrar violada².

Ademais, como bem se aduz na sentença recorrida, «o autor apenas alega que existe uma desconformidade no cadastro predial, sendo que as áreas registadas no cadastro não correspondem às áreas reais. Não alega qualquer factualidade que faça o tribunal considerar que existe uma incerteza ou desconhecimento das respetivas linhas divisórias entre os prédios. E ainda que se pudesse considerar que, em abstrato, ao declarar no cadastro uma área que não corresponde aos limites dos prédios, o réu colocaria em causa os limites dos prédios (tais como configurados pelo autor), verifica-se que em face dos factos alegados pelo autor e dos documentos por si juntos na petição inicial não é possível apurar o modo de proceder à demarcação entre os prédios por

falta de elementos suficientes (os títulos constantes não são conclusivos sobre esta matéria, não é possível recorrer à posse ou a outros meios de prova, porque nada foi alegado nesse sentido - não sendo suficiente a junção de um print de uma planta que nada refere relativamente aos concretos limites físicos - sendo certo que também não existem elementos para se fazer aqui uma distribuição em partes iguais pelos dois confinantes».

Por conseguinte, o recurso improcede.

Vencido no recurso, suportará o autor/recorrente as respetivas custas - art. 527º, nºs 1 e 2, do CPC.

Sumário:

(...)

IV - DECISÃO

Pelo exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar improcedente a apelação, confirmando a sentença recorrida.

Custas pelo recorrente.

*

Évora, 18 de setembro de 2025

Manuel Bargado (relator)

José António Moita

Maria Adelaide Domingos

(documento com assinaturas eletrónicas)

1. Proc. 338/22.6T8ORM-A.E1. No mesmo sentido, o acórdão da Relação de Coimbra de 07.05.2024, proc. 1193/21.9T8CVL.C2, ambos disponíveis in www.dgsi.pt.↵

2. Cf. o citado acórdão da Relação de Évora de 09.02.2023.↵