

Tribunal da Relação do Porto Processo nº 3627/23.9T8PNF.P1

Relator: JOSÉ EUSÉBIO ALMEIDA

Sessão: 12 Dezembro 2025

Número: RP202512123627/23.9T8PNF.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA

FUNDAMENTAÇÃO DA DECISÃO DE FACTO

Sumário

Se a decisão proferida sobre algum facto essencial não estiver devidamente fundamentada, impedindo que se conheça a base da convicção da 1.^a instância, a Relação deve determinar a remessa dos autos ao Tribunal da 1.^a instância, nos termos do artigo 662, n.^º 2, alínea d) do CPC.

Texto Integral

Processo n.º 3627/23.9T8PNF.P1

Recorrente - AA

Recorridos - BB e CC

Relator - José Eusébio Almeida

Adjuntos - Manuel Fernandes e Miguel Baldaia de Moraes

Acordam na 3.^a Secção Cível (5.^a Secção) do Tribunal da Relação do Porto:

I - Relatório

AA instaurou a presente ação contra BB, CC e DD, pedindo que: a) seja reconhecido o direito de propriedade do autor sobre o prédio rústico melhor identificado na alínea b) do artigo 15.^º da petição inicial; b) seja reconhecido que este prédio do autor está onerado com a servidão legal de passagem que vem alegada na petição inicial, constituída por destinação do pai de família, a

favor do prédio urbano identificado na alínea a) do mesmo artigo 15.º; c) seja reconhecido ao autor o direito de preferência no contrato de compra e venda celebrado em 12 de agosto de 2022 titulado pelo documento particular autenticado cuja certidão constitui o documento 9 junto com a petição inicial, em que os primeiros réus foram compradores e a primeira ré a vendedora, o qual teve por objeto o prédio urbano identificado na citada alínea a) do artigo 15.º, e bem assim no artigo 9.º; d) E, em consequência, se substitua o autor aos primeiros réus na compra que estes fizeram à segunda ré mediante o depósito efetuado da quantia de setenta mil euros, que corresponde ao preço pago por aqueles a esta.

Fundamenta estes seus pedidos alegando, em síntese, que, em 27.04.973, o seu pai adquiriu a EE e mulher FF o rústico “composto de casa térrea e colmaça e um cerrado de terra culta e inulta no lugar ..., freguesia ..., concelho de Amarante, que, posteriormente submeteu a licenciamento municipal o projeto, que executou, de reconstrução e ampliação da casa que compunha o prédio, consistente numa casa de um só fogo, de cave, rés-do-chão e andar. O autor veio a adquirir a propriedade deste prédio por remição, em venda em hasta e, posteriormente procedeu a uma operação de destaque junto da CM de ..., da qual resultou a divisão do mesmo em urbano (matriz ...), e o rústico (matriz ...). Em 2002, o autor vendeu à 2.ª ré, sua mãe, o urbano e, em agosto de 2008, doou-lhe o rústico, enquanto a mãe, por sua vez, por conta da quota disponível, lhe doou esse rústico, em dezembro de 2016. Por fim, a 12.08.2002, a 2.º ré vendeu aos primeiros réus, por setenta mil euros, o mesmo urbano. Aquando da separação dos prédios, quer na venda de 2002, quer na doação de 2016, nada foi determinado quanto ao caminho de acesso e, por isso, a propriedade dos prédios pertença de donos diferentes fez constituir uma servidão de passagem a pé e em veículos de tração animal ou mecânica, cujo prédio serviente é o rústico, atualmente descrito na CRP de Amarante, com a inscrição Independentemente da aquisição resultante da doação, sempre o autor, por si e antepossuidores tem vindo a cultivar o rústico, continuadamente, há mais de 10, 15 e 20 anos à vista de toda a gente e sem oposição e sempre admitiu e respeitou a servidão de passagem, pois só através dessa servidão pode ser acedida a garagem do rés-do-chão por veículo automóvel e, com a comodidade normal, a residência, quer a pé, quer em veículos.

Citados, a ré DD não apresentou contestação e os réus BB e mulher CC, apresentaram contestação/reconvenção, sustentando a improcedência da ação, e, na sua pretensão reconvencional, caso a ação proceda, a condenação

do reconvindo a) no depósito do preço em falta e b) no pagamento, a título de benfeitorias, da quantia total de 60.867,35€.

O autor replicou, opondo-se à pretensão reconvencional e os réus contestantes exerceram o contraditório relativamente aos documentos juntos com a réplica.

Foi proferido despacho saneador, onde se fixou o valor da causa, o objeto do litígio, a factualidade assente e os temas da prova. A reconvenção foi aí admitida.

Procedeu-se a audiência de discussão e julgamento e foi proferida sentença com o seguinte dispositivo: “a) reconhecer o direito de propriedade do autor sobre o prédio rústico descrito na ficha ... e inscrito no artigo ... da matriz rústica de ...; b) reconhecer que prédio rústico do autor descrito na ficha ... e inscrito no artigo ... da matriz rústica de ... está onerado com a servidão legal de passagem descrita nos factos provados, constituída por destinação do pai de família, a favor do prédio urbano descrito na ficha ... e inscrito no artigo ... da matriz urbana de ..., Amarante; c) absolver os réus dos pedidos deduzido pelo autor na petição inicial sob as alíneas c) e d); d) considerar prejudicado o conhecimento do pedido reconvencional deduzido pelos primeiros réus reconvintes”.

II - Do recurso

Inconformado, o autor veio apelar. Pretendendo a revogação da sentença e a procedência dos pedidos formulados na petição, apresentou as seguintes

Conclusões:

(...)

Os réus responderam ao recurso, defendendo a sua improcedência.

O recurso foi recebido nos termos legais e os autos correram *Vistos*. O seu objeto, atentas as conclusões do apelante, traduz em saber se a) deve ser alterada a decisão relativa à matéria de facto e b) com que consequências, nomeadamente se a sentença deve revogar-se e em sua substituição proferir-se decisão que julgue procedente a ação.

III - Fundamentação

III.I - Fundamentação de facto

O tribunal recorrido deu como provada e como não provada a factualidade que se transcreve, sublinhando-se a impugnada pelo apelante:

Factos provados

1 - Por contrato de compra e venda de 27 de Abril de 1973, titulado pela escritura exarada a fls.13V, do livro ..., do Cartório Notarial de Amarante, GG, pai do autor, adquiriu a EE e mulher FF o prédio rústico “composto de casa térrea e colmaça e um cerrado de terra culta e inculta no lugar ..., freguesia ..., concelho de Amarante, inscrito na matriz no art. ... e descrito na Conservatória sob o n.º ...”, nos moldes vertidos no Doc. 1 junto com a petição inicial (alínea A) dos factos assentes).

2 - Na respetiva descrição da Conservatória do Registo Predial, pela Ap. ..., foi registada a favor do autor AA a aquisição da propriedade do prédio descrito no ponto anterior, aí se inscrevendo como causa da aquisição “por remição da arrematação da hasta pública”.

3 - O referido prédio foi, posteriormente, sujeito a uma desanexação, da qual resultou a desanexação do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Amarante na ficha ... e inscrito na respetiva matriz no artigo ..., ambas da freguesia ... (alínea B) dos factos assentes).

4 - Em 06 de dezembro de 2000, o autor vendeu à 2.ª ré, sua mãe, o prédio urbano atrás identificado, venda essa titulada pela escritura de compra e venda lavrada de fls. 32 a fls. 33 do livro de notas para escrituras diversas ..., do Cartório Notarial de Penafiel, nos moldes vertidos no Doc. 6 junto com a petição inicial (alínea C) dos factos assentes com a retificação introduzida na ata de 3/12/...).

5 - E, em 26 de agosto de 2008, o autor doou à mesma ré, sua mãe, o prédio rústico descrito na mesma conservatória na ficha ... e inscrito na respetiva matriz no artigo ..., da mesma freguesia, doação essa titulada pela escritura exarada de fls. 32 a 33, do livro n.º ... de notas para escrituras diversas do Cartório Notarial da Notária Dra. HH, em Amarante, nos moldes descritos no Doc. 7 junto com a petição inicial (alínea D) dos factos assentes).

6 - E por conta da sua quota disponível, a 2.ª ré doou ao autor o mesmo prédio rústico em 23 de Dezembro de 2016, doação essa titulada pelo documento particular autenticado cuja cópia se juntou com a petição inicial sob o Doc. 8 e cujo teor se dá qui por integralmente reproduzido (alínea E) dos factos assentes).

7 - A aquisição da propriedade do prédio rústico pelo autor, pela doação identificada supra, foi por ele levada ao registo, nos moldes vertidos no Doc. 4 junto com a petição inicial (alínea H) dos factos assentes).

8 - Em 12 de agosto de 2022, a 2.ª ré declarou vender aos primeiros, livre de ónus ou encargos e pelo preço declarado de 70.000,00€, o mesmo prédio urbano, ou seja, o “prédio urbano destinado à habitação, composto de casa de cave, rés do chão, andar e logradouro, sito em ..., inscrito na matriz urbana sob o artigo ... (anteriormente omissos), da freguesia ... e Concelho de Amarante” e descrito na Conservatória do Registo Predial de Amarante sob o número ..., como melhor consta do documento particular autenticado que titula o respetivo contrato de compra e venda cuja certidão foi junta com o requerimento de 29/11/2023 (ref. 47286523) como Doc. 9 (alínea F) dos factos assentes).

9 - O prédio descrito na ficha ... e inscrito no artigo ... da matriz urbana de ..., Amarante, tem agora a seguinte composição e confrontações: Prédio de cave com garagem; R/C com hall, sala comum, cozinha, casa de banho e cômodo identificado no projeto de licenciamento da obra de reconstrução e ampliação como garagem; Andar com 4 quartos, quarto de costura, hall e 2 casas de banho; com a área total de 3.000 m², tendo o logradouro a área de 2.850 m². e que confronta: a norte, com AA (o A.); a sul, com caminho público (Rua ...); a nascente, com II e a poente, com JJ e outro (em parte correspondente à alínea G) dos factos assentes).

10 - Por carta datada de 28 de Abril de 2023, a si endereçada pela representante do réu, o autor foi confrontado com a exigência de remoção dos bens que guardava na habitação que compõe identificado prédio urbano, nos moldes vertidos na carta que constituiu o Doc. 12 junto com a petição inicial (alínea I) dos factos assentes).

11 - Em nome de BB e CC não existia, até à data de 19/06/..., qualquer pedido de licenciamento junto da Câmara Municipal ... referente a obras de transformação do 1.º andar de edifício em duas habitações (alínea J) dos factos assentes).

12 - No ano de 1984, o pai do autor submeteu a licenciamento municipal o projeto, que executou, com exceção da localização da garagem nele prevista, de reconstrução e ampliação da casa que compunha o identificado prédio urbano, consistente numa casa de um só fogo, de cave, rés-do-chão e andar.

13 - Aquando da desanexação referida no anterior ponto 3 junto dos serviços de urbanismo da Câmara Municipal ..., o prédio mãe manteve-se na mesma descrição, qual seja, a descrição n.º ..., a corresponder, à data, ao artigo matricial rústico ..., prédio esse que, entretanto, foi descrito em ficha e está hoje descrito na ficha ... e na matriz rústica sob o artigo ..., ou seja, o prédio mãe, hoje ficha ... de ..., corresponde à anterior descrição em livro n.º ..., do livro n.º

14 - Da desanexação referida no anterior ponto 3 resultou a manutenção do prédio descrito na Conservatória no citado n.º ..., com uma área inferior à que anteriormente tinha, dividido do prédio urbano destacado descrito na Conservatória do Registo Predial de Amarante na ficha ... e inscrito na respetiva matriz no artigo

15 - O primitivo prédio rústico tinha inscrita na respetiva ficha de descrição da Conservatória do Registo Predial uma a área aproximada de 6.860 m2.

16 - E a forma de um pentágono irregular, com o vértice do ângulo agudo virado a norte.

17 - E tanto pelo norte, como pelo sul, confrontava com caminhos públicos, hoje, respetivamente, Rua ... e Rua

18 - Situando-se a “casa térrea e colmaça” e, depois, o edifício que resultou da sua reconstrução e ampliação, a alguns metros da estrema sul e da Rua

19 - No decurso da reconstrução e ampliação daquela “casa térrea e colmaça”, como o caminho público, agora Rua ..., se situava e situa a uma cota inferior, em cerca 5/6 metros, à base do rés-do-chão daquela casa, ou cota da soleira, à base do rés-de-chão do edifício, que veio a resultar daquela reconstrução e ampliação, e à base do logradouro lateral direito e traseiro desse edifício, que envolve o mesmo pelo seu lado direito e traseiras, atento o sentido sul/norte, e como se pretendeu ligar essa zona do prédio à Rua ..., o acesso a esse logradouro (lateral e traseiro) de veículo passou a ser feito através de um caminho, em terra batida de trilho e leito bem definidos, que os passou a ligar à mencionada Rua ..., a norte, caminho este aberto, nessa altura, pelo pai do autor.

20 - O prédio descrito na ficha ... e inscrito no artigo ... da matriz rústica de ..., Amarante, tem agora a seguinte composição e 9 confrontações: S(C)errado da Casa - cultura, ramada, videiras, pinhal e pastagem, com a área de 3.860 m2 e que confronta: do norte, com KK e caminho (Rua ...); do Sul com AA

(agora com os 1.ºs RR); do nascente, com KK, LL e herdeiros de II e do poente, com JJ.

21 - A divisão do primitivo prédio da descrição n.º ..., em resultado da desanexação por via do destaque requerido pelo autor, foi feita na horizontal, situando-se o urbano a sul e o rústico a norte.

22 - O caminho em terra batida que supra vem referido atravessava o primitivo prédio da descrição ... do norte para sul, a partir do caminho público agora pavimentado e denominado Rua ..., passando pelo logradouro traseiro do edifício resultante dessa mencionada reconstrução e ampliação até às traseiras deste, numa distância total aproximada entre os ... e 100 metros.

23 - Este caminho inicia-se na linha divisória com a Rua ..., onde entronca com uma abertura de cerca de cinco metros de largura, a partir de cerca de 1,5 m de distância do vértice do ângulo agudo supra referido, para poente.

24 - E atravessa, sensivelmente a meio o identificado prédio rústico, em linha reta, no sentido do sul, numa distância aproximada entre os ... e 100 metros.

25 - Continuando no logradouro traseiro do referido prédio urbano, descrito na Conservatória do Registo Predial de Amarante na ficha ..., onde o caminho termina.

26 - A partir desse logradouro traseiro e circundando o mesmo, a pé ou de carro, pelo alçado lateral da casa pelo lado esquerdo, atento o sentido norte/sul, pode-se aceder à entrada do rés-do-chão do edifício.

27 - E a partir daí, descendo-se, a pé, uma escadaria, pode-se aceder: a uma garagem situada na cave do edifício; e ao logradouro da frente do edifício, no qual existe, desde data contemporânea à existência do descrito caminho, uma entrada, a pé e de veículo automóvel, que liga e entronca na Rua ... e permite, a partir desta rua, aceder, a pé e de veículo automóvel, à referida garagem situada na cave do edifício, e bem assim às referidas escadas que, a pé, dão acesso ao restante logradouro do prédio e à entrada no rés-do-chão deste, e vice-versa.

28 - Dessa rua e através da entrada referida no ponto anterior, o acesso a tal prédio é feito, imediatamente, através dos portões pequeno e grande, conforme seja a pé ou por qualquer veículo.

29 - Seguindo daí para o logradouro da frente do edifício e para a garagem situada na cave mencionada no anterior ponto 27 ou, através da escadaria

menção nesse mesmo ponto, para aceder, a pé, ao logradouro lateral e traseiros supra mencionados e para os demais andares do edifício.

30 - Após a entrada a partir da Rua ..., o leito do caminho afunila até à largura de cerca de dois metros, que se mantém constante até atingir o local referido no anterior ponto 25.

31 - A delimitação do mencionado caminho com a Rua ... é feita por um portão de duas folhas com estrutura em ferro e malha em rede, com a altura de cerca de 1,5m.

32 - Portão esse que o autor manteve aberto, para não perturbar o trânsito a pé e, sobretudo, em veículos automóveis de e para o identificado prédio urbano.

33 - Este caminho existe, com as atuais características que vêm descritas, desde seguramente há 35 anos, sendo a sua existência com essas características anterior à supra referida desanexação.

34 - Efetuada a referida divisão desse prédio no urbano e no rústico, o mesmo caminho manteve-se assente nos dois prédios, nos moldes descritos, em benefício do prédio urbano.

35 - O acesso de veículos automóveis ao logradouro traseiro e lateral esquerdo do referido edifício do prédio urbano supra identificado, atento o sentido norte/sul, ou de tração animal, até à data da propositura da ação, só era feito através do mencionado caminho, atento o facto de esse logradouro traseiro e lateral e as traseiras daquele edifício se situarem a uma cota superior à Rua ... que confronta com o mencionado prédio urbano.

36 - Sempre o autor, por si (de 19/04/1990 até 26/08/08 e a partir de 23/12/2016 até hoje - por referência à data da propositura da ação) e antepossuidores (antes de 19/04/1990 até 19/04/1990 e de 26/08/2008 até 23/12/2016), tem vindo a cultivar e a extrair do prédio rústico supra identificado todas as utilidades que ele produz, ou pode produzir, em nome próprio, por si, ou por intermédio de pessoas ao seu serviço.

37 - É o autor que, por si e antepossuidores, há mais de 10, 15 e 20 anos, cultiva e ordena o seu cultivo, ordena e procede ao corte de matos e de árvores e demais vegetação e colhe em seu proveito os frutos e demais utilidades que o mesmo prédio produz, ou pode produzir.

38 - E pratica todos estes atos à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém, com a exclusão de terceiros, com a convicção de não causar prejuízos a quem quer que seja e de exercer o direito próprio de propriedade sobre o mesmo prédio, ou de deter coisa sua.

39 - Enquanto legítimo proprietário deste prédio rústico, sempre admitiu e respeitou a servidão de passagem pelo caminho em terra batida que o atravessa pelo meio, em toda a sua extensão, no sentido norte-sul, a partir da via pública - Rua ... - a favor do prédio urbano supra identificado, nos moldes descritos.

40 - Servidão de passagem com a extensão que vem descrita supra.

41 - O autor reconheceu e reconhece a realidade descrita nos anteriores pontos 19, 22 a 32 e 35.

42 - No projeto apresentado a licenciamento municipal pelo pai do autor, a única garagem aí prevista para equipar a casa de habitação seria situada no rés-do-chão do edifício.

43 - Não estando prevista em projeto uma garagem na cave.

44 - Os 1.ºs réus conhecem a realidade descrita nos anteriores pontos 19, 22 a 32 e 35.

45 - A planta anexa ao mencionado título de aquisição a favor dos 1.ºs réus representa uma intenção do autor de loteamento do seu prédio rústico aqui em causa.

46 - E onde vem representado um caminho de servidão de passagem que vem identificado com um traçado e leito diferentes do existente e supra descrito, tendo o traçado e leito sido, nessa planta, ajustados ao regime legal dos loteamentos para edifícios destinados à habitação, como arruamento de serventia dos aí denominados lotes nos. ... e ..., tudo nos moldes vertidos no Doc. 9.

47 - Os réus não deram prévio conhecimento ao autor da sua intenção de celebrar o supra referido contrato de compra e venda.

48 - O autor só teve conhecimento dos elementos essenciais do mesmo contrato, nomeadamente do preço da venda - 70.000,00 euros - nos primeiros dias de junho de 2023, ou seja, mediante a leitura da cópia do título particular

autenticado do mesmo contrato que nessa altura lhe foi facultada pelo Senhor Solicitador que o representava.

49 - E que lhe tinha sido enviada, a seu pedido, pela mesma Senhora Dra. MM em 31 de maio último, por email.

50 - Para a compra mencionada no anterior ponto 8 os primeiros réus realizaram despesas, concretamente: de IMT os primeiros réus pagaram a quantia de 1.040,26€; os réus pagaram a quantia de 789,43€ de imposto de selo; de emolumentos notariais os réus pagaram a quantia de 282,90€ e de registo predial pagaram os primeiros réus a quantia de 250,00€.

51 - Os reconvintes pagaram à primeira ré, a título de preço e em cheque, a quantia de 70.000€00.

52 - Os reconvintes, após aquela compra realizaram obras naquele prédio, com vista ao seu arrendamento, cujas quantidades de mão-de-obra e materiais e respetivos preços não foi possível apurar.

53 - Tais obras consistiram na alteração do interior do seu primeiro andar, criando duas habitações independentes, com alteração das suas divisões.

54 - Obras essas que decorreram entre os meses de março a dezembro de 2023.

55 - As referidas obras aumentaram, em valor que em concreto não foi possível determinar, o valor do prédio.

56 - Criou-se um T2, composto por 2 quartos, 1 cozinha / sala, 1 casa de banho e 1 corredor com hall.

57 - E criou-se um T1, composto por 1 quarto, 1 casa de banho e 1 cozinha / sala.

58 - Obras que necessitaram, em ambas as habitações, de intervenção de trolha, de picheleiro, de carpinteiro e de eletricista.

59 - Foi também intervencionado o exterior do prédio com a criação de rotas, para ligação de quadros de saneamento, de água e de eletricidade independentes.

60 - Estas obras, concretamente, em mão-de-obra de trolha, picheleiro, carpinteiro e eletricista, importaram numa quantia global que, em concreto, não foi possível determinar.

... - Estas obras implicaram a utilização de materiais de construção de trolha, de pichelaria, de carpintaria e de eletricidade, cujo valor não foi possível determinar.

62 - Após a citação para os presentes autos, o réu realizou trabalhos de abertura de um acesso automóvel desde o logradouro superior, que se localiza à mesma cota o rés-do-chão, até ao mencionado logradouro da frente que se situa sensivelmente ao nível da cave, ao lado do local onde outrora existiam apenas umas escadas e um jardim.

Factos não provados

1. A remição em venda em hasta pública inscrita nos moldes descritos no ponto 2 dos factos provados tivesse tido lugar em processo de execução hipotecária movida contra pais do autor.
2. O caminho descrito nos pontos 23 a 25 dos factos provados se prolongasse até ao patamar de acesso à garagem do rés-do-chão e à entrada principal da casa implantada no prédio urbano descrito no ponto 9 dos factos provados.
3. O caminho descrito nos factos provados já existisse, com as características que vêm descritas nesses factos, na data da aquisição pelo pai do autor, de nome GG, do prédio descrito em 1 dos factos provados, e bem assim que esse caminho desembocasse, atento o sentido norte/sul, na “casa térrea e colmaça” nele implantada, e bem assim que o leito do caminho se prolongasse até junto da parede traseira e lateral esquerda, atento aquele sentido, do edifício resultante da reconstrução e ampliação daquela casa.
4. A manutenção do caminho em causa nos autos após a apurada divisão dos prédios tivesse sido em benefício do prédio rústico da descrição ... (hoje descrito na ficha ...).
5. O acesso de veículos automóveis, ou de tração animal, à garagem, ao logradouro da frente e à entrada referidos em 27 dos factos provados, que compõe o prédio urbano melhor identificado nos factos provados, só fosse possível, com a comodidade normal, através do caminho referido nos factos provados; o acesso à residência existente nesse prédio urbano, quer a pé quer de veículos, só fosse possível, com a comodidade normal, através desse caminho; e bem assim que o prédio urbano melhor descrito nos factos provados não tivesse comunicação com a via pública.

6. A garagem do edifício existente no prédio urbano melhor descrito nos factos provados tivesse sido executada pelo pai do autor de acordo com o projeto referido no ponto 42 dos factos provados, ou seja, no rés-do- chão desse edifício.

7. O apurado trânsito efetuado pelo caminho de servidão descritos nos factos provados visasse aceder a uma garagem situada no rés-do-chão do edifício.

8. Antes, no momento ou posteriormente à compra do seu prédio, nunca os primeiros réus foram, por ninguém, nem por qualquer meio, informados da existência de tal servidão.

9. Desde aquela compra que os primeiros réus, seus inquilinos e outras pessoas acedem ao seu prédio pela sua confrontação do seu lado Sul, precisamente pelo caminho público aí existente, denominado Rua ..., seu único acesso, com entrada e saída pelo número de polícia

10. O caminho constante da planta anexa ao título aquisitivo do prédio urbano dos primeiros réus tratou-se de uma confusão da vendedora, ora segunda ré.

11. Tal caminho não atinge sequer o prédio dos ora primeiros réus, desvia-se muito para nascente.

12. Os primeiros réus, aquando da compra referida no ponto 8 dos factos provados, ignorassem qualquer lesão de direito alheio sobre o prédio adquirido.

13. O preço real da venda, acordado entre os reconvintes e a segunda ré, foi na quantia de 130.000€00 e não na quantia de 70.000€00.

14. Os reconvintes pagaram, daquele preço, à segunda ré, em dinheiro, a quantia de 60.000,00.

15. As obras realizadas pelos primeiros réus tivessem sido levadas a cabo ignorando qualquer lesão de direito alheio sobre o prédio.

16. As obras referidas nos pontos 52 e 53 dos factos provados tivessem implicado a realização de todas as obras descritas na tabela junta com a contestação como documento 11, que aqui se dá por integralmente reproduzido.

17. As referidas obras tivessem importado na quantia total de 48.256€00, assim, discriminadas: - de BB, na quantia de 27.931€00, por 7 meses de

trabalho, de Março a Setembro de 2023, 6 dias por semana a 15€00/ hora, mais 6 horas de Domingo nos dias 25 de Junho e 2 de Julho de 2023, 2 dias em Outubro e 9 dias em Novembro de 2023; - de CC, na quantia de 600€00, por 3 horas em 2 domingos, 2 dias em Outubro e 9 dias em Novembro de 2023 a 6 €00 / hora; - do Senhor NN, carpinteiro, na quantia de 300€00, por 2 dias, 10 horas a 15€00 / hora, em Junho de 2023; - de OO, na quantia de 60€00, por 3 horas num Domingo, em 25 de Junho de 2023; - de PP, trolha, na quantia de 15.408€00, por 6 meses de trabalho, 6 dias por semana a 10€00 / hora, de Março a Agosto de 2023; - do picheleiro, na quantia de 1.900€00, por 2 casas de banho e duas cozinhas e por ligações exteriores de água e saneamento; - de QQ, carpinteiro, na quantia de 1.400€00, por afinação de sanefas e portas e por montagem de móveis de cozinha; - do Senhor RR, na quantia de 600€00, por reparação de todos os estores do prédio e - do SS, a quantia de 57€00, por ajuda de 1 dia para abertura de rota de saneamento.

18. Os materiais de construção de trolha referidos no ponto ... dos factos provados tivessem sido todos os materiais descritos nas faturas juntas com a contestação, e bem assim que tivessem custado a quantia total de € 7.407,87, melhores discriminados nas faturas n.ºs ..., na quantia de 179€92, ..., na quantia de 262€22, ..., na quantia de 86€09, ..., na quantia de 7€29, ..., na quantia de 83€55, ..., na quantia de 134€44, ..., na quantia de 30€00, ..., na quantia de 105€66, ..., na quantia de 9€99, ..., na quantia de 42€00, ..., na quantia de 226€81, ..., na quantia de 119€85, ..., na quantia de 109€79, ..., na quantia de 1€35, ..., na quantia de 10€00, ..., na quantia de 203€20, ..., na quantia de 3€90, ..., na quantia de 60€00, ..., na quantia de 47€15, ..., na quantia de 11€40, ..., na quantia de 139€25, ..., na quantia de 80€44, ..., na quantia de 20€71, ..., na quantia de 817€56, ..., na quantia de 303€60, ..., na quantia de 9€95, ..., na quantia de 983€37, ..., na quantia de 14€62, ..., na quantia de 226€52, ..., na quantia de 9€95, ..., na quantia de 268€71, ..., na quantia de 44€21, ..., na quantia de 168€47, ..., na quantia de 63€01, ..., na quantia de 44€50, ..., na quantia de 12€00, ..., na quantia de 60€00, ..., na quantia de 88€29, ..., na quantia de 115€40, ..., na quantia de 18€80, ..., na quantia de 18€79, ..., na quantia de 30€00, ..., na quantia de 32€90, ..., na quantia de 11€40, ..., na quantia de 77€10, ..., na quantia de 95€01, ..., na quantia de 35€67, ..., na quantia de 28€20, ..., na quantia de 28€20, ..., na quantia de 24€80, ..., na quantia de 15€60, ..., na quantia de 871€23, ..., na quantia de 17€00 e ..., na quantia de 898€00.

19. Os móveis e outras despesas importaram na quantia total de 2.110€00, assim discriminada, a quantia de 1.140€00 em combustível, a quantia de 550 €00 em máquina de terraplanagem, a quantia de 200€00 em compra de 2

móveis de WC a particular, a quantia de 20€00 em 3 caixas de betão mais tampas, a quantia de 50€00 em 1 porta em ferro para o contador da água, a quantia de 150€00 em banca usada.

20. Em mão de obra e em materiais de eletricidade, as obras importaram a quantia total de 3.093€48: sendo a quantia de 2.600€00 em mão de obra e a quantia de 493€48 em materiais, melhores descritos nas fatura n.ºs ..., na quantia de 170€48, ..., na quantia de 24€14, ..., na quantia de 50€39, ..., na quantia de 50€39, n.º ..., na quantia de 99€04 e ..., na quantia de 99€04.

21. Os trabalhos referidos no ponto 62 dos factos provados tivessem sido realizados com o propósito de justificar o que os primeiros réus alegaram na sua contestação, qual seja, negar a existência do caminho de servidão que onera o prédio do autor e que serve o prédio dos réus.

22. O acesso referido em 62 não permitisse o acesso a todos os veículos.

III.II - Fundamentação de Direito/Impugnação da decisão relativa à matéria de facto

Segundo o n.º 1 do artigo 662 do Código de Processo Civil (CPC), a decisão proferida sobre a matéria de pode ser alterada pela Relação, “se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa”. Para tanto, haverá o recorrente que dar cumprimento à oneração decorrente do disposto no artigo 640 do mesmo diploma.

Entendemos que o apelante cumpre suficientemente o ónus de quem impugna a decisão relativa à matéria de facto, quando, concretamente, questiona (e pretende a alteração) dos factos provados **9** [- O prédio descrito na ficha ... e inscrito no artigo ... da matriz urbana de ..., Amarante, tem agora a seguinte composição e confrontações: Prédio de cave com garagem; R/C com hall, sala comum, cozinha, casa de banho e cômodo identificado no projeto de licenciamento da obra de reconstrução e ampliação como garagem; Andar com 4 quartos, quarto de costura, hall e 2 casas de banho; com a área total de 3.000 m2, tendo o logradouro a área de 2.850 m2. e que confronta: a norte, com AA (o A.); a sul, com caminho público (Rua ...); a nascente, com II e a poente, com JJ e outro (em parte correspondente à alínea G) dos factos assentes]; **12** [No ano de 1984, o pai do autor submeteu a licenciamento municipal o projeto, que executou, com exceção da localização da garagem nele prevista, de reconstrução e ampliação da casa que compunha o identificado prédio urbano, consistente numa casa de um só fogo, de cave, rés-

do-chão e andar]; **13** [A quando da desanexação referida no anterior ponto 3 junto dos serviços de urbanismo da Câmara Municipal ..., o prédio mãe manteve-se na mesma descrição, qual seja, a descrição n.º ..., a corresponder, à data, ao artigo matricial rústico ..., prédio esse que, entretanto, foi descrito em ficha e está hoje descrito na ficha ... e na matriz rústica sob o artigo ..., ou seja, o prédio mãe, hoje ficha ... de ..., corresponde à anterior descrição em livro n.º ..., do livro n.º ...] e ... [As referidas obras aumentaram, em valor que em concreto não foi possível determinar, o valor do prédio]. E, quanto aos factos dados como não provados, os pontos **2** [O caminho descrito nos pontos 23 a 25 dos factos provados se prolongasse até ao patamar de acesso à garagem do rés-do-chão e à entrada principal da casa implantada no prédio urbano descrito no ponto 9 dos factos provados]; **5** [O acesso de veículos automóveis, ou de tração animal, à garagem, ao logradouro da frente e à entrada referidos em 27 dos factos provados, que compõe o prédio urbano melhor identificado nos factos provados, só fosse possível, com a comodidade normal, através do caminho referido nos factos provados; o acesso à residência existente nesse prédio urbano, quer a pé quer de veículos, só fosse possível, com a comodidade normal, através desse caminho; e bem assim que o prédio urbano melhor descrito nos factos provados não tivesse comunicação com a via pública]; **6** [A garagem do edifício existente no prédio urbano melhor descrito nos factos provados tivesse sido executada pelo pai do autor de acordo com o projeto referido no ponto 42 dos factos provados, ou seja, no rés-do-chão desse edifício]; **7** [O apurado trânsito efetuado pelo caminho de servidão descritos nos factos provados visasse aceder a uma garagem situada no rés-do-chão do edifício] e **21** [Os trabalhos referidos no ponto 62 dos factos provados tivessem sido realizados com o propósito de justificar o que os primeiros réus alegaram na sua contestação, qual seja, negar a existência do caminho de servidão que onera o prédio do autor e que serve o prédio dos réus].

No entanto, os autos impõem a apreciação de outra, e prévia, questão.

Questão prévia - *Se a motivação da decisão de facto, nos termos em que se encontra exposta, permite perceber quais os elementos probatórios e o peso destes na formação e convicção do tribunal recorrido.*

Citamos António dos Santos Abrantes Geraldes: “ligado ao poder de reapreciação da decisão sobre a matéria de facto está o dever de fundamentação introduzido pela reforma operada em 1961, reforçado em 1995 e agora transferido para a própria sentença que simultaneamente deve conter e enunciação dos factos provados e não provados e as respetivas

implicações jurídicas. A exigência legal impõe que se estabeleça o fio condutor entre a decisão sobre os factos provados e não provados e os meios de prova usados na aquisição da convicção, fazendo a respetiva apreciação crítica nos seus aspetos mais relevantes. Por conseguinte, quer relativamente aos factos provados quer quanto aos factos não provados, o juiz deve justificar os motivos da sua decisão, declarando por que razão, sem perda da liberdade de julgamento garantida pela manutenção do princípio da livre apreciação das provas (art. 607.º, n.º 5) deu mais credibilidade a uns depoimentos e não a outros, julgou relevantes ou irrelevantes certas conclusões dos peritos ou achou satisfatória ou não a prova resultante de documentos".[\[1\]](#)

José Lebre de Freitas, por sua vez, realça que a "convicção tem de ser fundamentada, procedendo o tribunal à análise crítica das provas e à especificação das razões que o levaram à decisão tomada sobre a verificação de cada facto (art. 607, n.ºs 4[\[2\]](#), 1.ª parte, e 5)"[\[3\]](#). O mesmo autor, juntamente com Isabel Alexandre, em anotação ao artigo 607 do CPC, acrescentam que a "fundamentação passou a exercer, pois, a dupla função de facilitar o **reexame da causa** pelo tribunal superior e de reforçar o **autocontolo do julgador**, sendo um elemento fundamental na **transparência da Justiça**"[\[4\]](#).

Quando a decisão proferida sobre a matéria de facto (provada e não provada), envolvendo algum facto essencial não se mostrar adequadamente fundamentada, o Tribunal da Relação "deve determinar a remessa dos autos ao tribunal de 1.ª instância, a fim de preencher essa falha com base nas gravações efetuadas ou através de repetição da produção de prova, para efeitos da inserção da fundamentação da decisão sobre a matéria de facto"[\[5\]](#). É, precisamente, o que resulta do disposto no artigo 662, n.º 2, alínea d) do CPC.

Nesse preciso sentido se tem pronunciado a jurisprudência. A título exemplificativo, referimos o acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 11.02.20 [Processo n.º 37/08.1TBSCD.C1, Relatora, Desembargadora Maria João Areias, *dgsi*] com o seguinte sumário: "O dever de fundamentação da decisão proferida em sede de matéria de facto - imposto pelo nº 4 do art. 607º CPC - não se mostra cumprido com um simples resumo das afirmações proferidas por cada uma das testemunhas e depoentes, por uma identificação de cada um dos documentos juntos aos autos e por um resumo do teor do relatório pericial e esclarecimentos prestados pelos srs. peritos, se tal exposição não se encontrar acompanhada da explicitação, relativamente a cada um dos factos ou matérias em causa, de quais, de entre esses meios de

prova ou alguns deles, foram relevantes, por que deu mais credibilidade a uns depoimentos e não a outros, julgou relevantes ou irrelevantes certas conclusões dos peritos ou achou satisfatória ou não a prova resultante de documentos” e, bem assim, o acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 28.10.21 [Processo n.º 779/21.6T8STB.E1, Relatora, Desembargadora Elisabete Valente, *dgsi*] no qual se sumaria: “Se a decisão proferida sobre algum facto essencial não estiver devidamente fundamentada, impedindo que se conheça a base da convicção da 1.ª instância, a Relação deve determinar a remessa dos autos ao Tribunal da 1.ª instância, a fim de corrigir essa falha”.

No caso em apreço, entendemos que a decisão recorrida não deu cabal cumprimento ao dever de fundamentação da matéria de facto. Vejamos.

A motivação da decisão relativa à matéria de facto é do teor que ora transcrevemos e sublinhamos a negrito:

“Quanto aos factos vertidos nos pontos 2, **13, 14, 15, 12** (sem a expressão “que executou, com exceção da localização da garagem nele prevista”), 21, 42 e 43 dos factos provados, os mesmos encontram-se plenamente provados, respetivamente: pelo documento 2, fls. 7, 6 e 1, e documento 4, juntos com a petição inicial; e pela certidão junta com o requerimento do autor de 15/11/2024, com a referência 50476869, ficando, portanto, a **valorização de tais factos excluída da livre apreciação da prova**.

Quanto aos **restantes factos que se encontravam controvertidos** (deles se excluindo os já considerados como assentes no despacho saneador e neles se incluindo o **remanescente do ponto 12** dos factos provados - a expressão “que executou, com exceção da localização da garagem nele prevista” -), o tribunal baseou a sua convicção na análise crítica, à luz das regras da experiência comum e critérios de normalidade, de **todos os documentos juntos aos autos**, todos devidamente examinados na audiência de discussão e julgamento, das declarações de parte prestadas pelo réu BB, de todas as testemunhas ouvidas e **da inspeção virtual do local**, com reconstituição histórica, que se encontra retratada na ata de julgamento de 28/11/2024.

Ora, os factos apurados nos pontos 16 a 20 e 22 a 41 dos factos provados resultam dos depoimentos das testemunhas TT e UU, pessoas que demonstraram ter conhecimento dos factos em questão, tendo razão de ciência para tal, dado que conhecem bem o local em causa nos autos, a primeira porque mora ali há 42 anos e a segunda também porque também ali vive desde pequena, sendo certo que os seus depoimentos mostram-se corroborados pela **imagem aérea do Google** e pela fotografia juntas aos

autos pelo autor através do requerimento de 29/11/2023, com a referência 47286523, pelas fotografias juntas com a réplica, pela certidão junta aos autos através do requerimento de 15/11/..., com a referência 50476869, pela mencionada **inspeção virtual ao local e sua constituição histórica** (cfr. ata de julgamento de 28/11/...), pelo teor das escrituras públicas juntas com a petição inicial e pelo documento doc. 9, designadamente a planta a ele anexa, junto através do já referido requerimento de 29/11/2023, com a referência 47286523.

Por outro lado, os referidos depoimentos, e bem assim os documentos citados, não foram infirmados, de forma séria, por qualquer outro meio de prova e tudo o que, em contrário tenha sido dito, é frontalmente contrário à realidade que resulta da análise conjunta da documentação citada. Acresce que, resultando inequívoco da planta da cave, do rés-do-chão e do andar, respeitante ao projeto de reconstrução e ampliação do edifício implantado no prédio urbano melhor identificado nos factos provados, planta esta que integra a referida certidão junta aos autos através do requerimento de 15/11/2024, que a localização da garagem aí prevista se situava ao nível do rés- do-chão e não da cave, onde se previa uma loja de arrumos e um lagar, a verdade é que das imagens constantes do citados documentos e dos depoimentos das testemunhas TT e UU resulta demonstrado que o pai do autor, nessa parte e apenas nessa parte, não executou a garagem no rés-do-chão, mas sim na cave.

Quanto aos factos vertidos nos pontos 45 e 46 dos factos provados, os mesmos resultam apurados da análise, à luz das regras da experiência comum e critérios de normalidade, do já mencionado documento doc. 9, designadamente da planta a ele anexa, junto através do já referido requerimento de 29/11/2023, com a referência 47286523, e do seu confronto com a realidade existente no local resultante dos depoimentos das testemunhas TT e UU, **das imagens do Google Earth** e fotografias juntas aos autos, e bem assim da inspeção virtual e reconstituição histórica realizadas.

Dos elementos objetivos vertidos naqueles documentos, com especial relevância para declaração vertida no título de aquisição que constituiu o documento doc. 9 no sentido de “sobre o referido prédio permanecem os usos e costume relativamente a caminhos existentes à data da presente escritura de compra e venda”, declaração que só aos primeiros réus, enquanto compradores, interessava, e da realidade inequívoca existente no local ao longo dos tempos no que ao caminho respeita, extrai-se, com toda a probabilidade e de acordo com as regras da experiência comum e o padrão do homem médio, o facto vertido no ponto 44 dos factos provados, sendo

inverosímil a versão que, a este respeito, foi relatada pelo réu BB em sede das declarações de parte que prestou (cfr. art. 351.º do CC).

No que respeita ao apuramento dos factos descritos nos pontos 47 a 49 dos factos provados, o tribunal valorou os documentos n.ºs. 12 e 13 juntos com a petição inicial conjugados com as regras da experiência comum e com o facto de em julgamento não existir um indício sequer de prova de que tivesse havido comunicação prévia ao autor por parte dos réus do negócio em causa e dos seus termos, apontando a prova produzida em sentido contrário.

Relativamente ao facto vertido no ponto 50 dos factos provados, o seu apuramento resulta inequivocamente dos documentos n.ºs. 7 a 9 juntos com a contestação, cujo teor não foi infirmado por qualquer outro meio de prova.

No tocante ao facto vertido no ponto 51 dos factos provados, o seu apuramento resulta inequivocamente do documento n.º 9 junto através do já referido requerimento de 29/11/2023, com a referência 47286523 (cfr. cláusula segunda).

No que diz respeito aos factos vertidos nos pontos 52 a 54 e 56 a 61 dos factos provados, o seu apuramento resulta dos depoimentos das testemunhas PP, NN, QQ, RR e VV, pessoas que efetuaram obras na casa em causa nos autos, contratados pelo primeiro réu, respetivamente, de trolha, de carpinteiro, de restauro de estores e de transporte de material, sendo certo que, atento o que descreveram, em termos de regras de experiência comum, tiveram necessariamente de ser realizados trabalhos de eletricista. Ora, estes depoimentos, no que se refere à realização dessas obras, não foram infirmados por ninguém e denotaram razão de ciência bastante para suportar o conhecimento do que relataram, razão pela qual lograram convencer ao tribunal da veracidade dos factos dados como provados a este respeito.

Porém, dos referidos depoimentos resulta uma caracterização genérica das referidas obras (...) Relativamente ao apuramento do facto descrito em 55 dos factos provados, o tribunal levou em consideração que a caracterização das obras efetuada pelas mencionadas testemunhas determina, de acordo com as regras da experiência comum, um aumento do valor da casa, mesmo levando-se em consideração que as mesmas não foram licenciadas, e mesmo que carecessem de licenciamento e, eventualmente, de um título constitutivo de propriedade horizontal, dado que a falta destes elementos podem ser supridos e, como tal, não impedem a conclusão no sentido do incremento do valor, apenas podendo interferir com a dimensão desse incremento.

No entanto, a prova produzida, pela razão acabada de apontar e pelo facto de também não permitir fixar o valor das obras (mão-de-obra e material), não permite o convencimento sobre o valor desse aumento, o que para tudo sempre seria necessário um juízo técnico através de prova pericial.

O apuramento do facto descrito em 62 dos factos provados resulta das já mencionadas **inspeção virtual e reconstituição histórica realizadas**.

Quanto **aos demais factos não provados, cuja motivação não resulte já de tudo quanto ficou exposto, o seu não apuramento resulta, em alguns casos, da ausência ou insuficiência da prova produzida para os revelar e, em outros casos, da prova do seu contrário (...)"**.

Como resulta, e ressalvando sempre melhor saber, a motivação da decisão relativa à matéria de facto não apresenta uma análise crítica convincente relativamente a determinados pontos de facto, desde logo, é completamente omissa quanto a alguns dos pontos de facto essenciais que deu como não provados, limitando à consideração genérica de uma ausência ou insuficiência (porquê?) da prova produzida e pela prova contrária (quais?).

Salvo melhor entendimento, a fundamentação mostra-se precária em razão daquela completa omissão - quanto aos factos dados como não provados -, mas igualmente porque a fundamentação probatória dos factos que seriam contrários àqueles se baseia, ou baseia-se também, na inspeção virtual ao local, remetendo-se para a ata de 28.11.24, na qual se deixou escrito, “Seguidamente, pela Mma. Juiz de Direito foi ordenado que se iniciasse uma inspeção judicial virtual ao local em discussão nos presentes autos, com respetiva reconstituição histórica” e “Segue os *prints screen* da referida reconstituição, mas se consigna que a data mais antiga constante da aplicação “Google Maps” é de 2003”. E segue-se, na ata, os referidos documentos.

Ora, a inspeção judicial, tal como resulta do n.º 1 do artigo 490 do CPC, tem por finalidade a inspeção de “coisas ou pessoas”. Nos termos do artigo 493 do mesmo diploma legal deve lavrar-se auto da diligência, “no qual devem ficar a constar os elementos percecionados pelo juiz”[\[6\]](#), porquanto tal diligência “visa, em síntese, a percepção direta de facto que interessem à decisão da causa por parte do tribunal”[\[7\]](#).

O auto da inspeção permite que lhe sejam juntas fotografias (diríamos, no caso, *prints screen*), mas o que se junta ao auto ou ao processo não deve

confundir-se com a percepção do tribunal. Ora, não constando da ata da audiência ou de auto autónomo tal percepção (o que o tribunal viu ou não viu, aquilo de que se apercebeu com relevância para a apreciação da causa) mais se impõe que, relativamente a tal prova, na fundamentação da decisão relativa à matéria de facto, o tribunal faça uma análise crítica que conjugue essa direta percepção, o que se não mostra feito. Dito de outro modo, o porquê de a inspeção revelar uma determinada realidade, histórica e/ou atual.

Pelo que fica dito, entendemos que o tribunal deve fundamentar em concreto os pontos de facto 2, 5, 6 e 7 dos dados como não provados, sem prejuízo doutros que entenda melhor esclarecerem aqueles, atendendo à prova produzida (onde se inclui a inspeção judicial virtual), que repetirá se se mostrar indispesável.

Atento o decidido, fica prejudicado, por ora, o conhecimento do recurso.

IV - Dispositivo

Pelo exposto, acorda-se na 3.^a Secção Cível (5.^a Secção) do Tribunal da Relação do Porto em, ao abrigo do disposto no artigo 662, n.^º 2, alínea d) do Código de Processo Civil, determinar que o tribunal recorrido fundamente, em concreto, os pontos de facto dados como não provados 2, 5, 6 e 7, atendendo à prova produzida (onde se inclui a inspeção judicial virtual), prova que repetirá caso se mostre indispesável.

Porto, 12.12.2025

José Eusébio Almeida
Manuel Domingos Fernandes
Miguel Baldaia de Moraes

[1] Recursos em Processo Civil, 8.^a Edição Atualizada, Almedina, 2024, págs. 407/408.

[2] Em recentíssima obra [A Livre Convicção do Juiz e a Fundamentação da Decisão sobre a Matéria de Facto no Processo Civil, Imprensa FDUL, novembro/2005] Cláudia Sofia Alves Trindade refere (pág. 420) que “no âmbito da regulação da fundamentação da decisão sobre a matéria de facto, o artigo 607.^º, n.^º 4, do CPC faz uma associação entre os meios de prova e os raciocínios probatórios, por um lado, e a qualificação das afirmações factuais como verdadeiras ou falsas, por outro lado: essa qualificação deve ser acompanhada de uma análise crítica da prova”.

[3] *A Ação Declarativa Comum*, 5.ª Edição, GESTELEGAL, 2023, pág. 367.

[4] *Código de Processo Civil Anotado, Volume 2.º, 4.ª Edição* (Reimpressão), Almedina, 2021, pág. 707.

[5] António Santos Abrantes Geraldes, *Recursos... cit.*, págs. 409/410.

[6] António Santos Abrantes Geraldes, *Código de Processo Civil Anotado, Vol. I*, 3.ª Edição, Almedina, 2022, pág. 593.

[7] Helena Cabrita, *A Sentença Cível - Fundamentação de Facto e de Direito*, 2.ª Edição Revista e Atualizada, Almedina, 2022, págs. 222/223.