

Tribunal da Relação de Coimbra Processo nº 3/24.0T8OLR.C1

Relator: FERNANDA ALMEIDA

Sessão: 10 Dezembro 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

IMPUGNAÇÃO DE ESCRITURA DE JUSTIFICAÇÃO NOTARIAL

ÓNUS DA PROVA TÍTULO DE AQUISIÇÃO

MEIOS PRÓPRIOS DE TRANSMISSÃO E AQUISIÇÃO DE DIREITOS

Sumário

I – Quando se impugna uma escritura de justificação notarial, do que se trata é de demonstrar a falsidade das declarações que se encerram no documento em causa, na medida em que as mesmas teriam valor para efeitos de descrição na Cons. do Reg. Predial, uma vez que o documento não prova plenamente a sinceridade dos factos atestados pelo documentador ou a sua validade e eficácia jurídica, dado que disso não podia o documentador aperceber-se.

II – Quando a justificação notarial é impugnada, o interessado no registo terá que apresentar melhor prova do direito que invoca do que aquela que consta da respetiva escritura de justificação.

III – A prova dos factos em que baseia a invocação do direito real que procura registar-se cabe ao R. justificante, ideia corresponde à regra do ónus de prova prevista no art. 343.º, n.º 1 CC.

IV – Os atos de transmissão de direitos entre pessoas vivas deverão fazer-se pelos meios próprios, isto é, através dos competentes contratos (art. 408.º Código Civil), designadamente através documentos escritos, se a lei o exigir, como sucede para os bens imóveis (art. 875.º CC), não sendo curial que os justificantes aguardem mais de cinquenta anos para celebrar por escrito determinada compra de imóvel, mas efetuem de imediato escritura de justificação, assim que falecem os putativos vendedores verbais.

V – Não pode pretender-se que se substituam os meios próprios de transmissão e aquisição de direitos por outros destinados a fins que não são os

próprios dos negócios transmissivos de direitos, sobretudo quando, como aqui sucede, o declarado na escritura de justificação foi uma doação verbal por terceiro e não a compra verbal aos supostos vendedores de quem os justificantes afirmam ter recebido o prédio e pago o respetivo preço.
(Sumário elaborado pela Relatora)

Texto Integral

Relator: Fernanda Almeida

Adjuntos: Chandra Gracias

Paulo Correia

Sumário do acórdão elaborado pela sua relatora, nos termos do disposto no artigo 663.º, n.º 7, do Código de Processo Civil:

(...).

*

Acordam os juízes abaixo-assinados da primeira secção, cível, do Tribunal da Relação de Coimbra:

RELATÓRIO

AUTOR: AA, na qualidade de herdeiro e cabeça-de-casal da herança aberta e ilíquida de BB e de CC, com residência habitual em 22 Avenue

RÉUS: DD e EE, casados entre si, residentes na Rua ..., ...,

Por via da presente ação declarativa, pretende o A. se declare impugnada a escritura de justificação notarial, datada de 22 de novembro de 2023; se declare nula e de nenhum efeito a dita escritura de justificação, de modo a evitar que os RR. através daquele instrumento registem quaisquer direitos sobre os prédios ali mencionados; se declare não assistir aos RR. o direito invocado na dita escritura; se ordene o cancelamento de quaisquer registos operados com base nesse documento e se declare que os prédios em causa pertencem à herança aberta e ilíquida de BB e de CC, pais do aqui A.

Para tanto alegou que, relativamente a dois prédios urbanos omissos na Conservatória do Registo Predial (com os arts. matriciais 5251 e 5252), os RR.

declararam factos falsos ao afirmarem tê-los adquirido por doação verbal, efetuada em 1973, pelos pais da Ré mulher, tia materna do A., possuindo-os de forma pública, pacífica e contínua desde então, como se donos fossem.

Estes factos não correspondem à realidade porque estes dois prédios eram, na verdade, um único que, em 1963, foi doado, como rústico, à mãe do A. pelos pais desta que, depois, aí construíram a casa de habitação que foi sempre destes e, posteriormente, dos pais do A., até estes últimos emigrarem. Depois desta emigração, toda a família, incluindo os RR., começaram a usar os prédios como arrumos e obtiveram, nas Finanças, a sua divisão em dois artigos matriciais distintos. A sua utilização pelos RR. é, porém, precária, até porque à Ré mulher - tal como fizeram à mãe do A., já os pais destas haviam doado verbalmente um outro prédio urbano, esse sim dos RR. que os mesmos também justificaram num outro ato.

Contestaram os RR., arguindo exceções dilatórias, já julgadas improcedentes e dizendo, quanto ao fundo da ação, que os prédios em causa não pertencem à herança dos pais do A., entretanto falecidos, mas aos RR, desde os anos 60, 70 do século passado. O primeiro, por ter sido herança da Ré, por óbito dos seus pais, e o segundo por aquisição dos RR. aos pais do A., na década de 70. O primeiro prédio era a capoeira de galinhas do pai da Ré, que foi doado aos RR. que aí edificaram uma garagem, que vêm possuindo, há mais de 50 anos.

O segundo prédio era um palheiro, que veio a tornar-se a casa de morada de família dos pais do A. e filhos, por doação dos pais da mãe deste, esta família permanecia, depois, quando vinha de férias a Portugal, mas vendeu-o verbalmente aos RR., que aí têm feito benfeitorias e recheado o imóvel, de tal modo que o filho dos RR., quando casou, em 1994, passou aí a residir com o seu agregado familiar, até ao seu divórcio, em 2022. Trata-se, pois, de dois imóveis autónomos, fisicamente afastados, de tal sorte que nem foram incluídos na relação de bens por óbito dos pais do A.

Formularam reconvenção, pretendendo seja reconhecido o direito de propriedade dos RR sobre os prédios urbanos aqui em causa (al.f); ser o A., na qualidade de herdeiro da Herança aberta por óbito de BB e de CC condenado a reconhecer que os RR. adquiriram por usucapião o direito de propriedade sobre os dois prédios urbanos (g); requerem a retificação da escritura de justificação notarial outorgada, no dia 20/11/2023, no sentido de passar a constar que (h):

“Que o prédio UM veio à sua posse, no ano de mil novecentos e setenta e três, já na constância do matrimónio, por entrega material em cumprimento de

acordo verbal de doação, em que foram doadores os pais da justificante mulher, FF e BB, atualmente já falecidos, casados que foram sob o regime da comunhão geral e residentes que foram no lugar das ..., na freguesia e concelho ... e que o prédio DOIS, veio à sua posse no ano de mil novecentos e setenta e cinco por entrega material em cumprimento de acordo verbal de compra e venda, em que foram vendedores a irmã e cunhado da justificante mulher, BB e CC, atualmente já falecidos, casados que foram sob o regime da comunhão geral e residentes que foram em 16 ..., ..., França. Não lhes sendo, por isso, possível a exibição do título formal que legitime o seu direito.” Mais pretendem a condenação do A. como litigante de má-fé, em multa e indemnização a arbitrar em montante não inferior a 2.500,00€.

O A. apresentou réplica, opondo-se à procedência da reconvenção.

Suscitou incidente de intervenção principal provocada dos restantes herdeiros, para garantir a legitimidade ativa, incidente que não chegou a ser admitido por se entender assistir legitimidade ao A.

No despacho saneador, quanto à reconvenção, foram apenas admitidos os pedidos formulados sob as alíneas f), g) e h) do pedido reconvencional.

Realizado julgamento, veio a ser proferida sentença, datada de 5.6.2025, a qual julgou a ação parcialmente procedente, declarando ineficaz o facto justificado na escritura de 20 de novembro de 2023, relativo à aquisição do prédio urbano com o artigo ...52, ordenando o cancelamento do registo de aquisição com base na escritura.

Manteve o facto justificado relativo à aquisição do direito de propriedade por usucapião relativa ao prédio urbano com o artigo ...51.

Condenou os RR. a reconhecerem a qualidade de herdeiro do A. na herança aberta e ilíquida de BB e de CC e que o prédio urbano com o artigo ...52 pertence ao acervo hereditário desta herança e, consequentemente, condenou-os a restituírem o mesmo.

Absoluteu os RR. do demais peticionado.

Julgou a reconvenção parcialmente procedente declarando a aquisição do direito de propriedade dos RR., por usucapião, do prédio urbano, inscrito na respetiva matriz predial urbana de ... sob o artigo ...51, condenando o A. a reconhecer tal propriedade e absolvendo-o do demais peticionado.

Desta sentença recorrem os RR., visando se reconheça a sua propriedade sobre o prédio com o art. ...52 e, em consequência, se condene o A., na qualidade de herdeiro da Herança aberta por óbito de BB e de CC a reconhecer que os RR. adquiriram por usucapião o direito de propriedade sobre o mesmo.

Para tanto alegaram o seguinte que assim deixaram em conclusões:

(...).

Contra-alegou o A., opondo-se à procedência do recurso.

Objeto do recurso:

- da impugnação da matéria de facto pelos RR.;
- da justificação notarial e da posse.

FUNDAMENTAÇÃO

Fundamentos de Facto

Em primeira instância foram dados como provados os seguintes factos:

1. Em data não concretamente apurada, mas que se situa na década de sessenta do século XX, os falecidos avós maternos do A., FF e GG, disseram que doavam a cada uma das filhas - à Ré mulher e à falecida BB, mãe do A. -, um prédio, ambos sitos em ..., União das Freguesias ... e Peral, concelho
2. Assim, à Ré mulher foi entregue a casa de morada de família dos seus pais, que corresponde atualmente ao prédio urbano, sítio na Rua ..., ..., composto de rés-do-chão, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ...46, da União das Freguesias ... e Peral, concelho ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ...60, tendo os RR. passado a fixar a sua residência permanente juntamente com os pais da R.
3. Neste, os RR. edificaram um primeiro piso.
4. Do lado poente do prédio identificado em 2. encontrava-se uma capoeira de galinhas, e que mais tarde serviu para guardar uma carroça.
5. Onde os RR. levantaram paredes e colocaram cobertura, edificando uma garagem, que serve de estacionamento e arrumos.

6. Os RR. têm vindo a servir-se do prédio identificado em 4 e 5, desde pelo menos a década de 70 do século XX, na convicção de serem os seus verdadeiros donos, sem uso de violência, sem interrupção, sem oposição de ninguém e à vista de todos.

7. Atualmente o espaço mencionado em 4, 5 e 6 corresponde ao prédio urbano, sito na Rua ..., ..., composto de casa de arrecadações e arrumos, com a área de sessenta vírgula sessenta metros quadrados, que confronta do NORTE, do NASCENTE e do POENTE com DD e do SUL com rua, inscrito na respetiva matriz predial urbana de ... sob o artigo ...51.

8. Por sua vez, à mãe do A. foi entregue um prédio rústico, composto por um palheiro, que confronta com o prédio mencionado em 2.

9. Neste espaço, em data não concretamente apurada, veio a ser edificada a casa de morada de família dos pais do A., que ali criaram os seus oito filhos.

10. Tendo sido por estes edificada uma pequena cozinha, um pequeno quarto, separados por um corredor, e um sótão.

11. Atualmente o espaço mencionado em 8, 9 e 10, corresponde ao prédio urbano, sito em Rua ..., ..., composto de casa de arrecadações e arrumos, com a área de setenta e seis vírgula cinquenta metros quadrados, que confronta do NORTE e do POENTE com DD, do SUL com rua e do NASCENTE com HH, inscrito na respetiva matriz predial urbana de ... sob o artigo ...52.

12. Em data não concretamente apurada, mas que se situa no ano de 1968, o pai do A., CC, emigrou para França, tendo o restante agregado familiar emigrado em 22 de junho de 1970.

13. Entre 1973 e 1981, os pais do A. tinham o seu centro de vida em França.

14. No ano de 1974, em data não apurada, o falecido pai do A., CC, deslocou-se a Portugal, ocasião em que declarou comprar ao seu cunhado, II, e este declarou vender, o prédio, sito em ..., inscrito sob o artigo ...85 da União das Freguesias ... e ..., e descrito na conservatória de Registo Predial ... sob o n.º ...21.

15. Os RR. estiveram imigrados no Canadá, desde 1959 até 1967, data em que regressaram a Portugal, tendo residido em

16. Em 1977, os RR. regressaram a ..., fixando residência permanente no prédio identificado em 2.

17. Em data não concretamente apurada, o falecido pai do A., CC, outorgou uma procuração a favor do R. DD, para que este administrasse os seus prédios na sua ausência, mormente, pagando as despesas e contribuições respeitantes aos mesmos.

18. Anualmente, os pais do A., por si ou através dos seus filhos, incluindo o A., deixavam dinheiro aos RR. para que os mesmos pudessem administrar os seus prédios e pagar as despesas inerentes aos mesmos.

19. Desde a sua ida para França, o agregado familiar do A. passava férias, anualmente, no mês de agosto, ficando a pernoitar na casa mencionada em 11, e posteriormente, quer nesta quer na mencionada em 14, após a sua aquisição.

20. O filho dos RR., JJ, que residia no primeiro piso identificado em 3, utilizou o prédio identificado em 11, entre 1995 e 1996, como cozinha do seu agregado familiar e, em data não concretamente apurada, pernoitou no quarto lá existente, durante um período de 4 a 5 anos.

21. A partir 1996, o prédio em questão (mencionado em 11) passou gradualmente a servir de arrumos.

22. Em datas não concretamente apuradas, mas certamente após 1977, foram realizadas as seguintes intervenções no prédio mencionado em 11:

- a. Colocação de placa de cimento no prédio;
- b. Substituição do pavimento existente em cimento das paredes da cozinha e do quarto por mosaico e aplicação de azulejo nas paredes;
- c. Colocação de bancada e incorporação de lava-loiça/torneira na cozinha;
- d. Equipamento da cozinha com eletrodomésticos e colocação de mobília;
- e. Implantação de dois ferros para fumeiro;
- f. Substituição dos barrotes de madeiras no telhado e aplicação de viga em madeira de choupo, proveniente da habitação dos RR.;
- g. Substituição do sobrado de madeira por placa de betão;
- h. Pintura e caiar toda a casa pelo interior e exterior;
- i. Colocação de duas janelas para o exterior em ferro;

- j. Demolição de parede que separava a cozinha do corredor, de modo a ampliar a referida divisão;
- k. Ampliação da chaminé e revestimento a azulejo;
- l. Substituição das escadas de madeira de acesso ao sótão por alçapão;
- m. Substituição da porta de acesso exterior de madeira por uma de ferro;
- n. Colocação de porta de madeira entre as duas divisões existentes (quarto e cozinha);
- o. Colocação de porta de madeira para acesso da divisão correspondente ao quarto à habitação dos RR., referida em 2;
- p. Substituição de janelas e portas;
- q. Substituição de telhas partidas e rachadas;
- r. Pintura do interior da cozinha do prédio;
- s. Colocação de caleira;
- t. Anexação de arrecadação para fins agrícolas e guarda de animais;
- u. Colocação de instalação elétrica nova e água de rede, cujos contadores são os mesmos da casa dos RR.

23. Os pais do A. consentiram que os RR. e outros familiares utilizassem o prédio para fins habitacionais e, posteriormente, para arrumos, tendo esse uso sido feito com o seu conhecimento e anuência.

24. O falecido pai do A., CC, solicitou, em 28.02.2018, para efeitos de legalização e registo dos prédios do casal, a elaboração de representação gráfica georreferenciada.

25. Foi participado junto dos Serviços de Finanças ..., no dia 01.09.2023, o óbito dos pais do A., CC e BB, ocorridos respetivamente, em 07 de fevereiro de 2023 e em 20 de abril de 2022, ambos em França.

26. Da participação efetuada, o A. consta como beneficiário da transmissão.

27. Nessa ocasião, foram relacionados os bens pertencentes ao acervo hereditário do casal mencionado em 25, tendo ficado apenas a constar, dos prédios aqui em questão, o identificado em 14.

28. No dia 20 de novembro de 2023, foi outorgada Escritura denominada de "Justificação", no Cartório Notarial ..., em ..., onde compareceram a outorgar:

«PRIMEIRO: DD (...) e mulher, EE (...)

SEGUNDO a) KK (...) b) GG (...) c) LL (...)»

29. Da Escritura referida ficou a constar o seguinte:

«E pelos primeiros outorgantes foi declarado:

Que, com a exclusão de outrem, são donos e legítimos possuidores, dos seguintes imóveis, todos não descritos na competente Conservatória do Registo Predial e sitos em:

União das Freguesias ... e Peral, concelho ... (...) Prédio URBANO, sítio na Rua ..., ..., composto de casa de arrecadações e arrumos, com a área de sessenta vírgula sessenta metros quadrados, que confronta do NORTE, do NASCENTE e do POENTE com DD e do SUL com rua, inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...51, com o valor patrimonial tributável de €3.430,00. (...)

Prédio URBANO, sítio em Rua ..., ..., composto de casa de arrecadações e arrumos, com a área de setenta e seis vírgula cinquenta metros quadrados, que confronta do NORTE e do POENTE com DD, do SUL com rua e do NASCENTE com HH, inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...52, com o valor patrimonial tributável de €2.890,00.».

30. Na referida escritura, fez-se igualmente menção do seguinte: «Que os prédios atrás identificados vieram à sua posse, no ano de mil novecentos e setenta e três, já na constância do matrimónio, por entrega material em cumprimento de acordo verbal de doação, em que foram doadores os pais da justificante mulher, FF e BB, atualmente já falecidos, casados que foram sob o regime da comunhão geral e residentes que foram no lugar das ..., na freguesia e concelho ...».

31. A escritura referida em 28, 29 e 30 foi publicitada, no dia 20 de novembro de 2023, no ... nº 72, de 22 de novembro de 2023.

Factos dados como não provados:

1) Que, em data não concretamente apurada, mas cerca de dois anos após o negócio mencionado em 14, os RR. declararam verbalmente comprar aos pais

do A. e estes declararam verbalmente vender, pelo valor de 14 contos (correspondente à altura a 14.000\$00 escudos), o prédio mencionado em 11.

- 2) Que o filho dos RR. tenha utilizado o prédio identificado em 11, até 2022.
- 3) Que as intervenções mencionadas em 22 tenham sido realizadas a expensas dos RR.
- 4) Que são os RR. quem pelo menos há quarenta anos tem vindo a suportar despesas com água e eletricidade do prédio mencionado em 11.
- 5) Que os RR. tenham sempre pago contribuições e despesas referentes a esse prédio.
- 6) Que os RR. agem convictos de que são donos do prédio identificado em 11, sem uso de violência, sem interrupção, sem oposição de ninguém e à vista de todos.
- 7) Que a declaração constante da escritura, mencionada em 30, contenha algum lapso.
- 8) Que o A. tivesse formulado pretensão que sabe não ter fundamento ou tivesse faltado com verdade aos factos.

Da impugnação da matéria de facto

Os RR. não se conformam com o facto de não se ter dado como provada a sua aquisição, por usucapião, do prédio a que corresponde o artigo matrício ...52 e que é a casa mencionada em 9 a 11 dos factos provados.

O que se apurou é que os avós do A. e pais da Ré, nos anos 60, doaram verbalmente à Ré a residência onde o casal habitava (descrita em 2) e, porque contígua a esta, se encontrava uma capoeira de galinhas, os RR. aproveitaram e fizeram desse espaço uma garagem e arrumos que têm vindo a possuir com as características próprias para a aquisição por usucapião, a ponto de, na escritura de justificação aqui em causa, e para inaugarem o trato sucessivo, o descreveram como prédio urbano aquele que a sentença reconhece pertencer aos RR.

Os RR. disseram naquela escritura que este prédio (como o seguinte) vieram à sua posse, em 1973 (não nos anos 70 ou 60, mas numa data concreta), por doação verbal dos pais da Ré.

Apesar de não se ter demonstrado a doação da capoeira das galinhas, mas apenas da casa, e nos anos 60 do século passado, o tribunal considerou verificada a aquisição pelos RR., por usucapião, do espaço que é atualmente de garagem e arrumos.

Já não considerou o mesmo quando ao palheiro da casa, que os avós do A. doaram à mãe deste, já falecida.

No que concerne a este imóvel, atualmente com o art. ...52 (o segundo justificado), afirmaram os RR. na escritura de justificação que também este havia sido doado verbalmente pelos pais à Ré mulher, em 1973, acrescentando que, desde então, “têm possuído os ditos prédios desde aquela data, exercendo todos os direitos e deveres correspondentes ao direito de propriedade, usufruindo dos imóveis, gozando de todas as utilidades por eles proporcionadas, participando nas suas vantagens e encargos, praticando todos os atos materiais de uso e aproveitamento, fazendo obras de reparação e manutenção, sempre com o ânimo de quem exerce direito próprio, sendo reconhecidos como seus donos por toda a gente, fazendo-o de boa-fé, por ignorarem lesar direito alheio (...), tudo isto por um lapso de tempo superior a vinte anos”.

Ora, na contestação, os próprios RR. afirmam ser falso o que deixaram exarado nesta escritura, no que tange a este segundo imóvel, com o art. ...52.

Na verdade, nos arts. 95.^º e ss. afirmam que os avós maternos do A., e pais da Ré, doaram à mãe do A. o palheiro que confrontava com a sua casa, de modo que esse local passou a ser casa de habitação dos pais do A. que ali fizeram uma cozinha, um quarto e um sótão e, mais tarde, já depois de emigrados para França, os pais do A. venderam verbalmente aos RR. esse *palheiro* que fora sua habitação. Tal teria sucedido, cerca de dois anos depois de os pais do A. terem adquirido na terra uma outra casa (veja-se o ponto 14 dos factos provados), pelo que a alegada venda verbal aos RR. teria ocorrido por volta de 1976.

Esta narrativa que os RR. trazem à contestação é absolutamente díspar da que haviam declarado na escritura de justificação, sendo que uma das duas é falsa:

- ou os RR. adquiriram o prédio com o art. ...52, por doação verbal dos pais da Ré, em 1973, tendo vindo a possuí-lo desde então;
- ou os RR. o compraram verbalmente aos pais do A., por volta de 1976, tendo vindo a possuí-lo, desde então.

Não se vê a razão por que assumem os RR. dois relatos historicamente não coincidentes quando é certo que, a ser verdade o que dizem na contestação, o que assim dizem era perfeitamente válido e suficiente para a escritura de justificação. O que nos afigura - valha a verdade - é terem os RR. (também eles emigrados, mas regressados muito antes) contado com a complacência da irmã e cunhado (pais de muitos filhos, emigrados para França e, porventura, sem muitas possibilidades de regressarem vastas vezes a Portugal e cuidar do que era seu) para se aproveitarem do pouco que os avós maternos do A. doaram à mãe deste.

Perante tal falsidade, toda a prova dos RR. para demonstrar uma ou outra das versões já se vê, à partida, inquinada e, por via disso, o que pretendem quanto à alteração da factualidade provada ou não provada, procurando desacreditar o juízo fáctico de primeira instância, é tarefa ainda mais difícil do que foi em primeira instância. Isto já não contando com a circunstância de os recorrentes pretenderem alterações absolutamente irrelevantes e que, por isso, de indeferem: como a redação que solicitam para o facto provado em 9 - no qual se reconhece terem os pais do A. e filhos destes habitado na casa que foi o tal palheiro doado pelos pais da mãe do A. (sem luz, nem água); em 12, não se vê qual a importância do preciosismo que pretendem ver alterado para efeitos de prova de posse e aquisição por usucapião; em 16 está em causa o prédio referido em 2 e, quando muito, por via dele, a garagem com o art. 5251 e, no tocante a esta, a sentença reconheceu-lhes a propriedade e os RR. não recorreram da sentença. Ademais, é o próprio R. que disse terem regressado a ... em 1977 (ver assentada, fls. 159 v.^o).

Sobre o ponto 19, que os recorrentes também pretendem ver alterado, o que ressalta daqui, em concatenação com o ponto 14, é que o pai do A., em 1974, já emigrado em França, porventura tendo reunido meios suficientes para comprar uma casita melhor, adquiriu ao seu cunhado II, uma outra casa em Fê-lo por escritura de 26.8.1974, ou seja, escriturou tal aquisição (doc. 23 junto com a contestação), pelo preço de 15 contos.

Assim, a primeira observação que se impõe é: se, em 1974, o pai do A. não ignorava que a transmissão de bens imóveis carecia de escritura pública, por que razão não escrituraria - se o tivesse realmente alienado - a venda aos RR., em 1976, do prédio que atualmente tem o art. matricial 5252, assim evitando que estes cunhados, décadas depois, tivessem que recorrer ao expediente da justificação notarial e o fizessem já após o óbito dos vendedores quando tiveram várias décadas para legalizar a situação?

Quanto a saber se, depois da aquisição da nova habitação, em 1974, A. e família, quando em férias em Portugal, continuaram a utilizar também o que fora o *palheiro*, o tribunal *a quo* acolheu-se sob os depoimentos de A. e irmãos, EE e MM, pois são quem passou férias em ambas habitações.

Os recorrentes pretendem, todavia, se dê apenas como provado que, após a compra da casa mencionada em 14, em 1974, a família do A. não mais usou a casa descrita em 9, o que resultaria dos testemunhos de NN, JJ e LL. assim, os recorrentes alegar um *abandono* por parte dos pais dos AA. e seus filhos da *casinha* aqui em causa.

A prova não pode, porém, ser espartilhada e haverá que ser tomada na sua totalidade.

Já referimos terem os RR. afirmado não que compraram a chamada *casita*, mas que esta foi doada à Ré mulher pelos seus pais.

O que disseram os RR. sobre isto, em audiência?

DD, nascido nos anos 30, disse que os pais do A., quando estavam *casita*, teriam questionado diretamente o R. sobre se lhes queria comprar a casa, tendo respondido logo a Ré mulher “queremos sim”, e o R. inquirido “quanto queres por ela?” Esta situação teria sucedido quando o pai do A. comprou uma casa a outro cunhado (a do ponto 14). Depois disso, disse que “em 77, foi quando a gente comprou aquilo”, passou o seu filho ali a dormir porque a avó paterna (também a materna aí ainda vivia) ficou viúva e passou a ocupar o seu quarto na casa referida em 2. Antes disso, terá “ficado a olhar pela propriedade ele” (pai do A.). Já em França, quando vinha de férias, o pai do A. vinha para a *casinha* (do ponto 9). Como se vê, existe aqui uma divergência de datas, quer relativamente à escritura, quer relativamente à contestação.

A Ré EE, nascida no final dos anos 30, disse que o cunhado (pai do A.) veio a ... de férias, com o filho mais velho, o KK (não referiu a presença da sua irmã, como disse o marido), já depois de comprar a casa do ponto 14 e, no *meio da rua*, perguntaram-lhe a ela se queria comprar a *casita*. Comprou-a ao cunhado e pagou-lhe a pronto 14 contos, passando o local a servir de arrumos, mas não sabe dizer quando isso sucedeu. Foram à Câmara e *ficou escrito na Câmara* (?) e o marido ficou como responsável por tudo quanto era do pai do A. Disse, depois, que fizeram registo da compra (?). A não alusão à presença da irmã gémea, mãe do A., quando a testemunha NN, irmão do A., a mencionou de

forma expressiva, como veremos, torna inverosímil este depoimento da Ré mulher.

Deste modo, estes dois depoimentos são diferentes do prestado pelo citado NN, irmão do A., nascido em 1958. Apesar de reformado, ainda vive em França, de tal modo que diz que “ainda fala o Português antigo”, tendo afirmado expressamente que tem boas relações com os seus tios, aqui RR., mas não com o irmão, desde que os pais adoeceram, porque “alguns não quiseram assumir”.

Disse que o pai, depois de emigrar, veio buscar os oito filhos e mulher, para França, onde já estava desde uns anos antes. A família vivia toda na casita em disputa. Mais tarde, o pai comprou uma casa ao tio II. Afirmou que estava com os pais (portanto, também presente a irmã da Ré) e a tia EE, aqui Ré, pediu à mãe para lhe vender a casa pequena (o que difere do depoimento dos RR.), mas a mãe recusou porque tinha muitos filhos e os RR. tinham apenas um. Afirmou ter aconselhado os pais a venderem, o que foi feito, segundo afirma. A testemunha teria 16 ou 17 anos e, de facto, o casal tinha oito filhos, pelo que a reação da mãe de proteger algum património para os filhos é perfeitamente admissível e tanto o é que a decisão de não escriturar surge como dissonante com a preocupação evidenciada pela putativa vendedora. Disse ainda esta testemunha, seu filho, que, naquela altura, o problema é que se vendiam as coisas, “mas não punham em nome deles”, sendo certo que saber que não foi isso que sucedeu com a casa adquirida em 1974. Todavia, de forma surpreendente, nada sabia sobre outras situações importantes, como a existência da procuração referida em 17, nem como foi pago o preço da venda da *casita*. Se não fosse preciso *escritura*, por ser família – como afirmou – também o não seria para aquela outra. Viu as obras feitas na *casita*, mas não precisou a altura. Sabia que o pai dava dinheiro ao tio, aqui R., para a luz e obras que foram feitas na casa referida em 14. Atenta a situação de conflitualidade com, pelo menos, o irmão aqui A., não se nos afigura ser de atender a esta referência vaga e genérica a uma venda, ainda por cima, contra a vontade imediata de sua mãe, procurando esta reservar património para os filhos.

Aliás, veja-se a disparidade dos valores das vendas: os RR. afirmam ter pago 14 contos por aquilo que era uma casita pobre, com um quarto e uma cozinha de remedeio e um sótão para as crianças, em comparação com os 15 contos que o pai do A. deu pela casa adquirida ao cunhado II, ao que parece, na ótica dos RR., uma habitação já grande, com cômodos para todos os dez membros

do agregado familiar (veja-se a conclusão G) de tal sorte que bem podiam dispensar aquilo que havia sido o palheiro.

OO, nascido em 1930, revelou conhecer todos os intervenientes e manifestou um depoimento equidistante, dizendo saber que os pais dos AA. e filhos viviam na casita pequenita, onde permaneciam quando vinham de férias, de França, até que compraram a casa *em cima*. Iam para a de cima e para a de baixo, por que eles eram muitos. A *casita foi sempre deles*.

Face ao que agora ficou consignado e à falsidade constante da escritura de impugnação, quedaram-se sem valor os depoimentos de PP, porque não tinha conhecimento direto dos factos e o de LL porque sabendo das obras que foram efetuadas na casa não soube dizer a que título - precário ou em nome próprio -, sendo certo que o R. dispunha de uma procuração do pai do A. para tratar das suas coisas na terra, estando aquele emigrado.

Mantém-se, assim, o facto 19.

Quanto ao ponto 23, que os RR. pretendem ver como não provado, mantém-se exatamente pelas mesmas razões que o ponto 19: perante a ausência inusitada de uma escritura coeva de venda (ao contrário da escritura de 1974) e das declarações falsas constantes da escritura impugnada, nada nos depoimentos testemunhais trazidos pelos RR. ou testemunhas por si arroladas nos permitem ver demonstrado que a utilização da casa por estes últimos não decorresse apenas das relações de parentesco - e de representação - que mantinham com aqueles para os quais o pai da Ré e avô do A. improvisou a *casita* quando a filha ficou grávida muito jovem, acabando por vir a ter oito filhos, havendo a família de se abrigar em algo, quando é certo que também a irmã gémea já havia sido contemplada pelos pais.

Por todo o exposto, tal como a primeira instância, entendemos não estar demonstrado o negócio verbal de venda, mantendo como não provado o ponto 1 dos factos não provados, bem como os pontos 2, 3, 4 e 6, não provados, todos eles dependentes da prova desta venda verbal, não documentada de forma alguma (ainda que não por escritura) e com pagamento por modo que se ignora (14 contos no começo dos anos 70 do século passado corresponderiam a praticamente 70.000 euros nos dias que correm o que, por uma *casita* resultado da conversão tosca de um palheiro, num local remoto, convenhamos, era bastante e, mais do que isso, dinheiro demais para se dar em mão, sem qualquer lastro documental). Isto, independentemente de intervenções que os RR. ali possam ter feito, contando com a ausência dos familiares em França e com o facto de o R. ser procurador do pai do A.

Por todo o exposto, julga-se improcedente a impugnação da matéria de facto.

Fundamentos de direito

A ação, e preponderantemente, tem a natureza de ação de simples apreciação negativa, embora matizada com pedidos que vão para além do pedido de ineeficácia da escritura de abertura do trato sucessivo.

A declaração da existência ou inexistência de um direito ou de um facto deve ser motivada por um conflito existente entre o titular de um direito de outrem ou por um estado de incerteza objetivamente determinado que possa comprometer o valor ou a negociabilidade da relação jurídica.

É o que sucede na ação destinada a impugnar a justificação notarial para efeitos de inscrição no registo predial, nos termos do art. 116.º do Cód. Rege. Pred., prevista no art. 89.º do Cód. de Notariado.

É consabido que a escritura de justificação notarial é uma das formas de que dispõem os adquirentes de imóveis, que não tenham documento, para obter o primeiro registo do prédio, reatamento do trato sucessivo ou estabelecimento de um novo trato - art. 116.º, n.º 1 CRP.

A justificação notarial integra a categoria dos simples actos jurídicos ou factos jurídicos voluntários (que são *factos voluntários cujos efeitos se produzem, mesmo que não tenham sido previstos ou queridos pelos seus autores (...)*) - Mota Pinto, Teoria Geral do Direito Civil, 3^a Ed. págs. 355 e 356) e, dentre estes, a subcategoria dos quase negócios jurídicos ou atos jurídicos quase negociais, entendidos estes como os que traduzem a manifestação exterior de uma vontade.

O A., por via da presente ação, pretende impugnar a escritura de justificação notarial na qual os RR. (para obterem a primeira inscrição no registo de dois imóveis) se declararam donos dos mesmos por os haverem recebido por doação verbal remontando a inícios dos anos 70 do século passado.

Em primeira instância, já ficou resolvido o tema relativo ao primeiro imóvel com o art. 5251.

Em recurso, os RR. pretendem se lhes reconheça a propriedade sobre o imóvel com o art. ...52.º.

Do que se trata, de facto, é de demonstrar a falsidade das declarações que se encerram na escritura em causa apenas na medida em que as mesmas teriam

valor para efeitos de descrição na Cons. do Reg. Predial, e apenas isso, uma vez que o documento não prova plenamente a sinceridade dos factos atestados pelo documentador ou a sua validade e eficácia jurídica, dado que disso não podia o documentador aperceber-se. Daí que o documento, provando plenamente terem sido feitas ao notário as declarações nele atestadas, não prova plenamente que essas declarações sejam válidas e eficazes.

Tem-se entendido comumente, no seio da jurisprudência, que quando a justificação notarial é impugnada, o interessado no registo terá que apresentar melhor prova do direito que invoca do que aquela que consta da respetiva escritura de justificação.

Igualmente se tem entendido que a prova dos factos em que baseia a invocação do direito real que procura registar-se cabe ao R. justificante. Esta ideia corresponde, de resto, à regra do ónus de prova prevista no art. 343.º, n.º 1 CC.

Considera-se, por outro lado, que tal regra será afastada quando o R. justificante tiver já a seu favor a presunção de titularidade que decorre da descrição registral de acordo o com o art. 7.º Cód. Reg. Predial. Nesse caso, já caberá aos demandantes provarem que o justificante não é o proprietário que se arroga, nomeadamente, por não exercer a posse ou a mesma não ser “boa” para efeitos de prescrição aquisitiva, isto de acordo com a regra do art. 350.º CC.

Na situação vertente verificamos que os RR. invocam a aquisição da propriedade por via da usucapião.

Vejamos, então, os contornos abstratos da usucapião.

A usucapião (art. 1287.º CC) é um modo de aquisição originária de direitos reais que corresponde à prescrição positiva ou aquisitiva. A verificação da usucapião depende de dois elementos: a posse e o decurso de certo período de tempo.

A posse tem de ser, ainda, pública e pacífica (arts. 1293.º, al. a), 1297.º e 1300.º, n.º 1 CC).

A posse encontra-se definida no art. 1251.º CC como o exercício de poderes de facto (*corpus*) acompanhado pela intenção jurídico-real, i. é, a vontade de agir como titular de um direito real (*animus*). A prova dos factos relativos ao *corpus* faz presumir a existência de *animus* por parte daquele que exerce os poderes em que se consubstancia a materialidade da posse (art. 1252.º, n.º 2 CC).

A posse “envolve, portanto, um elemento empírico - exercício de poderes de facto - e um elemento psicológico-jurídico - em termos de um direito real (...). Elementos (...) interdependentes ou em relação biunívoca” (Orlando de Carvalho, Introdução à Posse, RLJ, 122, 105).

A posse pode revestir diversas características, nomeadamente, ser titulada (art. 1259.º, nº1 CC), isto é, fundada numa “justa causa de atribuição ou constituição do *ius in re*, produtora, em princípio, daquele efeito jurídico-real”; legítimo, ou seja, “existente (...) e suscetível em abstrato de atribuir ou constituir aquele direito” (*ibidem*), não sendo titulada a posse quando o título aquisitivo padece de vícios formais, como resulta, *a contrario sensu*, do art. 1259.º, n.º 1 CC.

A posse pode ser de boa ou má fé que consiste na ignorância de que se lesam direitos alheios, presumindo-se de má-fé a posse não titulada (art. 1260.º, n.º 2 CC) e também o sendo a posse adquirida de forma violenta (artº 1260.º, n.º 3 CC).

A posse pública é a que se adquiriu de forma não oculta (art. 1262.º CC), medindo-se a publicidade pelos “padrões de cognoscibilidade (...) à semelhança da doutrina da impressão do destinatário” (Orlando Carvalho, cit., pág. 73).

A posse que pode conduzir à dominialidade, a que inere a situação de facto em que a mesma se traduz, terá de revestir-se de um certa perdurabilidade o que implica a duração no tempo por um período mais ou menos longo “conforme exista boa ou má fé e conforme os restantes caracteres permitam inferir uma maior ou menor probabilidade da existência do direito na titularidade do possuidor e uma maior ou menor publicidade da relação de facto” (H. Mesquita, Direitos Reais, pág. 113).

Não existindo título de aquisição, caso em que a posse se presume de má fé, o prazo para prescrição aquisitiva de imóveis será, no mínimo, de 10 anos (cfr. arts. 1294.º e ss. Código Civil).

Os RR. alegam que adquiriram verbalmente aos pais do A. um imóvel. A lei exige que tal negócio seja titulado por escritura pública de compra e venda (art. 875º CC e 80.º do então Cód. Not.) e estipula a nulidade dos atos que não observem o formalismo legal (art. 220.º CC). A nulidade implica a total ausência de efeitos por parte do negócio que padece de tal vício.

Por outra parte, não ficou demonstrado qualquer facto donde pudesse extrair-se a posse por parte dos RR., de boa-fé e pública desde há mais de 20 anos.

Repare-se que a casa em apreço foi dada à mãe do A., na década de sessenta e aqui esta residiu com marido e filhos (factos 8 a 10). Apesar de a família ter emigrado nos anos 70 para França, passavam ali férias, embora também passassem numa outra casa que, entretanto, o pai comprou.

Os RR., contudo, administravam os prédios na ausência daqueles, sendo certo que a posse se pode exercer por intermédio de outrem (art. 1252.º/1 CC).

Os recorrentes afirmam que, a certa altura, por volta de 1976, teriam adquirido a propriedade do imóvel, mas tal aquisição, não sendo titulada, é

nula.

A partir daí, adquiriram a posse?

Não demonstraram que, desde então, com exclusão de outrem tivessem passado a exercer atos materiais correspondentes à propriedade (art. 1263.^º a) CC).

Também não se aludiu a tradição material da coisa ou a transferência da posse própria do constituto possessório, nem em inversão do título de posse (als. b) a d) daquele normativo.

De resto, refira-se que a própria justificação notarial assenta em documento que contém declarações que não correspondem à realidade. Na verdade, dizem os RR. que adquiriram o imóvel por doação verbal de 1973, para depois virem alegar, em contestação, que, afinal, o compraram verbalmente aos donos, talvez em 1976 (art. 107.^º da contestação).

Parece-nos, assim, incongruente e equívoca a posição dos RR. ao alegarem que beneficiaram de uma doação em 1973 e, depois, declararem que compraram em 1976. Ademais, caso não tivesse sido realizado escritura de compra, como dizem (e não foi, de facto, celebrado contrato escrito), os putativos vendedores, cunhado e irmã, respetivamente, encontraram-se com vida até 2022 (a falecida mãe do A.) e 2023 (seu pai) e, naturalmente, os atos de transmissão de direitos entre pessoas vivas deverão fazer-se pelos meios próprios, isto é, através dos competentes contratos (art. 408.^º Código Civil), não sendo curial que, logo em 2023, os RR. se apressassem a efetuar a escritura de justificação quando os proprietários já tinham falecido e, ainda por cima, alegando doação de terceiros.

Na verdade, se uma parte negoceia com outra a venda de um determinado bem e até recebe o preço (que não foi pouco), não é crível que a contraparte aguarde quase cinquenta anos para legalizar a situação e o faça logo que falecidos os vendedores. Não pode pretender-se que se substituam os meios próprios de transmissão e aquisição de direitos por outros destinados a fins que não são os próprios dos negócios transmissivos de direitos.

Os RR. não realizaram, assim, a prova que lhes competia, pelo que o recurso improcede.

DISPOSITIVO

Pelo exposto, decidem os Juízes deste Tribunal da Relação julgar o recurso improcedente e manter a sentença recorrida.

Custas pelos recorrentes.

10.12.2025