

**Tribunal da Relação de Guimarães**  
**Processo nº 3894/17.7T8BRG.G1-A**

**Relator:** ELISABETE COELHO DE MOURA ALVES

**Sessão:** 17 Dezembro 2025

**Número:** RG

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** APELAÇÃO IMPROCEDENTE

**ACÇÃO DE DIVISÃO DE COISA COMUM**

**TERCEIRO**

**INTERVENÇÃO ESPONTÂNEA**

## Sumário

1. O terceiro que não é parte na acção de divisão de coisa comum, nem adquirente do bem e nenhuma relação efectiva tem com o processo, no qual não teve qualquer intervenção, carece de legitimidade para intervir nesses autos e, de qualquer modo, arguir a invalidade da venda efectuada na sua fase executiva, designadamente, por desconformidade na descrição do prédio, venda de bem alheio, vícios no acto do leilão ou quaisquer outros vícios procedimentais na realização da venda efectuada, restando-lhe, para defesa da posse que alega ter sobre uma determinada área do prédio vendido, exercitar o seu alegado direito em acção própria e autónoma.
2. Se se vier a provar, em acção própria, que o direito de propriedade sobre a mesma, afinal, pertencia a terceiro, a venda efectuada naqueles autos será necessariamente nula (cfr. artigo 892º do C.C.) porque se trata da venda de bens alheios por quem não tem legitimidade para a efectuar. E, demonstrado que seja o direito de propriedade do terceiro/reivindicante na respectiva acção, a consequência, entre as partes dessa acção (adquirente e reivindicante) é o reconhecimento do direito real sobre o bem alienado e do correspondente direito à entrega da coisa.
3. A provar-se e decidir-se (na referida acção de reivindicação) que o prédio pertence a um terceiro e não às partes na acção de divisão de coisa comum (vendedores), a venda realizada no âmbito da fase executiva daquela acção, na

qual o terceiro titular do direito não teve qualquer intervenção, sempre será ineficaz perante o verdadeiro titular do direito.

## **Texto Integral**

### **ACORDAM EM CONFERÊNCIA NA 3ª SECÇÃO CÍVEL DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES**

#### **I. RELATÓRIO**

Nos autos de divisão de coisa comum que EMP01... & Cª,Lda, actualmente, “EMP02... Lda”, intentou contra AA e BB, após ter sido proferida decisão a considerar que o imóvel objecto de propriedade não era susceptível de divisão em substância, veio a ser determinada a sua venda por meio de leilão eletrónico e feita a sua adjudicação, em 3.10.2023, a «EMP03..., S.A.» por ter efectuado a proposta de maior valor (1.900.000,00 Euros).

Através de requerimento apresentado nos autos ref.ª elec. ...76 (de 24.09.24), veio CC (que não era parte na causa, nem interveniente no leilão) requerer que se declarasse:

«a invalidade, nulidade, anulabilidade e inexistência da venda realizada em leilão eletrónico nos presentes autos e em consequência ordenado junto da Conservatória competente o cancelamento do registo efetuado a favor de EMP03..., S.A., Ap. ...65 de 2023/12/14 bem como ordenada à Autoridade Tributária a eliminação/cancelamento da inscrição matricial realizada a favor da mesma.

Deverá ser dado conhecimento ao ilustríssimo Magistrado do Ministério Público de tudo o exposto para defesa dos interesses do Estado e da Fazenda Pública.

Mais deverá, após decretado o supra referido, serem os presentes autos suspensos até decisão transitada em julgado a proferir no âmbito do Proc. n.º 5320/24.6T8BRG, que corre termos no Juízo Central Cível de Braga, Juiz ..., desta comarca, por se tratar de questão prejudicial.»

Mais requereu a indicação de prova documental, testemunhal e a elaboração de perícia colegial.

Alegou como fundamento da sua pretensão que a venda realizada nos presentes autos é nula por se tratar de venda de bens alheios, pois nestes autos foi vendido um prédio que não pertencia aos intervenientes nos autos, uma vez que parte do mesmo (19.600m2) pertencem a DD e o remanescente pertence ao aqui Requerente ( que sempre tal teriam adquirido por

usucapião), sendo que aquele DD, e antes seu pai EE, tinham e têm as chaves do mesmo, sempre se afirmaram como tal e foram por todos reconhecidos como possuidores e legítimos proprietários do referido prédio, tendo inclusive confirmado presencialmente ao Requerente os limites do prédio vendido ilegalmente nos autos em relação ao prédio deste último. Acrescenta que na venda realizada nos presentes autos, o prédio foi incorretamente descrito e identificado, já que do leilão eletrónico consta a área errada do prédio, confrontações erradas e descrição errada do prédio, pois não são descritas as construções existentes que todos os Intervenientes nos presentes autos sabiam existirem, construções estas clandestinas e ilegais, sendo que tal situação para além de coartar os direitos dos possíveis interessados na compra, como seria o aqui Requerente caso a venda tivesse sido anunciada nos termos legalmente impostos e com a descrição da realidade existente, levou igualmente à liquidação dos impostos resultantes da venda do bem como terreno rústico, quando este tinha de ter sido participado como urbano com construções clandestinas. Argui, ainda, que para a referida venda era exigível a apresentação de licença de utilização do imóvel, pelo que sempre o leilão eletrónico é nulo.

Que se encontram a correr termos o Proc. n.º 3840/24.1T8BRG, na qual o requerente é réu e que foi intentado pela adquirente do prédio vendido em leilão eletrónico nos presentes autos por considerar que o Requerente se encontra a ocupar parte do prédio adquirido pela mesma e, bem assim, o processo n.º 5320/24.6T8BRG, que corre termos no Juízo Central Cível de Braga, Juiz ..., intentado por DD contra os intervenientes nos presentes autos, ação de reconhecimento da propriedade sobre o prédio vendido em leilão eletrónico, a qual é prejudicial em relação a estes autos.

\*

Por decisão proferida nos autos, ref.ª elect ...46, foi o referido requerimento indeferido, quer por ilegitimidade do requerente CC, quer por este processo especial não ser o adequado para decidir sobre as questões colocadas no incidente, que nada têm a ver com a validade/invalidade da venda efetuada nos autos.

\*

Inconformado com a decisão proferida, veio o requerente CC interpor o presente recurso, finalizando com as seguintes conclusões:

«1ª A presente decisão é recorrível nos termos do disposto nos artigos 629º, n.º 1 e 2, al. b), 631º, n.ºs 1 e 2, 644º, n.º 1, al. a); 645º, n.º 1, al. a) e 647º, n.º 3, todos do CPC, pois o valor da presente causa (460.000,00€) é superior à

alçada do tribunal de primeira instância, tendo a decisão indeferido o incidente deduzido, quando a causa já se encontra finda. Assim, a presente decisão admite recurso. - cfr. artigo 637º, n.º 2 do CPC.

2ª Nos termos do artigo 149º do CPC deduzido o incidente, é de 10 dias o prazo para a parte responder ao que for deduzido pela parte contrária. O prazo para qualquer resposta conta-se sempre da notificação do ato a que se responde. No mesmo sentido, o Ac. do TRL de 27/11/201813 refere que: “Nos termos do art. 149º, nº 1 do CPC, “Na falta de disposição especial, é de 10 dias o prazo para as partes requererem qualquer ato ou diligência, arguirem nulidades, deduzirem incidentes ou exercerem qualquer outro poder processual; e também é de 10 dias o prazo para a parte responder ao que for deduzido pela parte contrária”. Tal como decorre desta norma, a mesma pressupõe o exercício de um dever ou poder processual e dentro do âmbito do Código de Processo Civil.”

3ª EMP02..., Lda foi notificada eletronicamente do incidente deduzido, tendo decorrido o prazo para a mesma se pronunciar e, assim, exercer o contraditório. Pelo que não lhe assiste, por ilegal e inadmissível, o direito, como requereu, de ser notificada novamente para exercer o contraditório, pois já foi devidamente notificada eletronicamente nos termos do disposto no artigo 247º do CPC. Sucede que, no mencionado prazo legal, nenhuma das partes processuais impugnou os factos alegados pelo Interveniente, pelo que têm-se os mesmos por admitidos nos termos do disposto nos artigos 549º e 574º do CPC, o que expressamente se arguiu para os devidos efeitos legais.

4ª Neste sentido o Ac. TRG de 02/06/202214, estabelece que:

“1- As partes são notificadas dos atos praticados em juízo (artºs 3º e 219º, nº 2, CPC), em regra na pessoa do respetivo mandatário (artº 247º, nº 1, CPC), pelo que, no caso da reclamação à relação de bens e para os efeitos do art. 1105º, nº1 do CPC, considera-se devidamente notificado o cabeça de casal, com advogado constituído, quando a notificação teve lugar na pessoa do mandatário.

2- No atual sistema de notificações eletrónicas, não há que fazer qualquer distinção entre notificações da secretaria e notificações entre os mandatários, nos processos em que há advogado constituído, pois todos os atos processuais escritos das partes devem ser notificados entre os advogados por via eletrónica.

3- Não tendo sido apresentada resposta pelo cabeça de casal à reclamação contra a relação de bens, têm-se por admitidos os factos da reclamação nos termos gerais ( art. 549º e 574º CPC), com a consequente obrigação de relacionar os bens objeto da reclamação.”

5ª Precluiu o direito de resposta/impugnação das partes processuais, uma

vez que, como referido, já se esgotou o prazo legal supletivo que lhes assistia para impugnar o teor do incidente deduzido.

Neste sentido, Ac. STJ, de 03/05/200615:

“I - O princípio da preclusão impede as partes de praticar um acto inserível numa fase adjectiva já ultrapassada, assim como extingue o direito de as mesmas praticarem um acto subordinado a um prazo peremptório já excedido.

II - O princípio da igualdade na vertente adjectiva, impõe que haja entre as partes uma paridade completa no que concerne ao exercício de faculdades, ao uso de meios de defesa e à aplicação de cominações e sanções processuais.”

6ª Por ilegal e inadmissível carece de fundamento o pedido deduzido por EMP02..., Lda para ser notificada novamente para o exercício do contraditório. Entendimento em contrário violaria o princípio da igualdade consagrado no artigo 13º da Constituição da República Portuguesa, princípio da celeridade, economia processual e proibição de prática de atos inúteis.

7ª A decisão recorrida deveria ter declarado procedente o incidente deduzido e considerados admitidos por acordo os factos alegados no incidente referido, por não ter sido apresentada resposta/impugnação quanto aos mesmos por nenhuma das partes processuais, tudo nos termos do disposto nos artigos 3º, 149º, 219º, nº 2, 247º, nº 1, 549º e 574º, todos do CPC.

8ª Ao contrário do constante da decisão recorrida, as questões colocadas pelo Recorrente referem-se expressamente à invalidade/nulidade/anulabilidade/inexistência da venda efetuada nestes autos, pelo deverá tal invalidade ser apreciada nos mesmos, tendo o Recorrente legitimidade para o efeito. Acresce que tais questões que o Tribunal não conheceu são de conhecimento oficioso, pelo que se encontrava o mesmo obrigado a conhecer das mesmas, sendo nula a sentença por não se ter pronunciado sobre estas, o que expressamente se argui para os efeitos do disposto no artigo 615º, n.º 1, al. d) do CPC.

9ª Dos autos, no âmbito do incidente deduzido, resulta como provado quer por confissão, quer documentalmente o seguinte:

1) O Recorrente é dono e legítimo possuidor em compropriedade com FF, NIF ...47, divorciado, na proporção de 1/2, do seguinte prédio: Parcela de terreno, destinada a construção urbana, com a área de 12.287,00m<sup>2</sup>, sito na ..., da união de freguesias ... e ..., do concelho ..., a confrontar do norte com Rua ... e EE, do sul com EMP04..., Lda, EMP05..., Lda e Santa Casa da Misericórdia ..., do nascente com Rua ..., e do poente com Avenida ..., inscrito na respectiva matriz urbana sob o artigo ...85º da união de freguesias ... e ... e descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial da freguesia ..., do concelho ... sob o n.º ...28, tudo conforme resulta da certidão de registo predial que juntou e não foi

impugnada.

2) Tal prédio encontra-se registado a favor do Recorrente desde 04/01/2011, conforma resulta da ap. ...81 de 04/01/2011 constante do doc. 1 junto.

3) O referido prédio foi adquirido pelo Recorrente e comproprietário do mesmo no dia 31 de dezembro de 2010 por escritura pública de compra e venda junta aos autos e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais, documento este não impugnado

4) O Recorrente esclareceu que da mencionada escritura pública consta que o prédio em questão apenas teria a área de 6.564,44m<sup>2</sup>.

5) Sucede que, após o Recorrente proceder à limpeza do mencionado prédio de acordo com as indicações da vendedora GG, acompanhada do seu filho DD, foi apurado, após a realização de levantamento topográfico rigoroso georeferenciado, que o prédio em questão tem efetivamente a área de 12.287,00m<sup>2</sup>, facto que levou a vendedora e seu filho a assumir tal lapso baseado na matriz antiga incorreta, tudo conforme instrumento público de 30 de novembro de 2023, junto aos autos e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais, documento este não impugnado.

6) O supra exposto implicou que o Recorrente procedesse à retificação da área do prédio mencionado.

7) O levantamento topográfico georeferenciado referido permitiu identificar de forma clara os pontos físicos do terreno que delimitam a propriedade.

8) Toda a propriedade se encontrava vedada por esteios em cimento pintados a azul e rede de malha sol.

9) A propriedade a sul confina com loteamento devidamente delimitado, lotes estes das EMP04..., Lda e EMP05..., Lda e, no limite após o loteamento, com a Santa Casa da Misericórdia ....

10) A norte da propriedade confronta com EE, divorciado, que, em virtude de recentemente ter falecido, entrou na posse e propriedade do imóvel o seu único filho DD, o qual, de acordo com o instrumento público supra referido, confirmou o limite da propriedade.

11) Encontra-se igualmente delimitada a propriedade pela Av. ... a poente, Rua ... a norte e Rua ... a nascente.

12) A propriedade tem o seu acesso pela Av. ... e Rua ..., não existindo qualquer acesso aberto ou em uso pela Rua ....

13) A delimitação da propriedade a norte encontra-se claramente definida, quer por muro edificado por EE, quer por árvores plantadas pelo mesmo a sul do prédio deste (norte do prédio do Recorrente) no limite da propriedade de forma à sucata não ser visível de acordo com imposição da Câmara Municipal ... e fiscalização realizada pela mesma, e que se encontram identificados no

levantamento topográfico georeferenciado e com registo fotográfico, junto aos autos e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais, não tendo tal documento sido impugnado.

14) Os limites do prédio do Recorrente são perfeitamente visíveis nas fotografias aéreas emitidas pela Direcção Geral do Território (DGT), documento autêntico que se encontra junto aos autos e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais, documento este não impugnado.

15) Da fotografia emitida pela DGT de 01/07/1974 é perfeitamente visível que toda a área onde se encontra o prédio do Recorrente e prédios circundantes era mata florestal.

16) Da fotografia emitida pela DGT de 26/09/2009, anterior à aquisição do Recorrente, verifica-se claramente a delimitação entre a propriedade do Recorrente e a sucata de EE, verificando-se a norte da propriedade do Recorrente a edificação de muro por EE e, na parte em que não existe muro de vedação, a existência de árvores delimitativas da propriedade.

17) Mais se constata a existência de ligação de toda a propriedade, cujo acesso é efetuado pela Av. ... e Rua ..., não sendo visível qualquer acesso utilizado pela Rua ... para aceder à parte onde existe fauna e floresta.

18) O mesmo se verifica nas fotografias emitidas pela DGT em 12/07/2012 e 24/06/2021, nas quais se constata a ligação de toda a propriedade e passagem interna na mesma para limpeza desta por parte do Recorrente.

19) O prédio pertencente ao Recorrente havia sido adquirido por GG, divorciada de EE, tendo-lhe sido vendido o mesmo por HH e mulher e II e mulher, em 11/08/2005. Consta da descrição predial do prédio vendido em leilão eletrónico que o mesmo a sul confronta com HH e outro (irmão deste) e não com a Santa Casa da Misericórdia ..., donde resulta que a área retificada do prédio vendido em leilão eletrónico não pertencia a este último, mas sim ao aqui Recorrente, pois o prédio deste é que confronta a sul com a Santa Casa da Misericórdia ... na área em questão, tudo conforme escritura pública junta aos autos e cujo teor se dá aqui por reproduzido para os devidos efeitos legais.

A confrontação constante a sul da descrição predial do prédio vendido em leilão eletrónico revela a verdade dos factos, pois identifica o proprietário que foi do prédio do aqui Recorrente antes da venda realizada a GG, que posteriormente transmitiu o mesmo ao Recorrente. Tudo conforme documento não impugnado.

20) O Recorrente e irmão estiveram na posse e gozo do prédio identificado em 1), por mais de 10, 20, 30, 40, 50 e 100 anos, contínua e ininterruptamente, limpando-o, para o que obtinha ao longo dos anos a competente autorização

para o efeito junto da Câmara Municipal ... / ICNF, tudo conforme resulta do documento emitido pela referida entidade de acordo com pedido de 25/03/2024 e 26/03/2024 para realização de queima de amontoados no prédio em questão identificado por coordenadas, documento este não impugnado, efectuando nele obras de conservação e transformação, realizando parcerias com terceiros, colhendo todos os seus frutos e utilidades, e suportando os respectivos encargos, Autorizando a REN a aceder ao prédio supra identificado para limpeza na zona de passagem das linhas de alta tensão, como sucedeu em 25/01/2023, procedendo a REN à verificação das extremas e gestão de combustível.

21) A REN em meados de 2023 danificou a vedação no lado Norte do prédio do Recorrente, levando o Recorrente em junho de 2023 a reclamar do dano causado pela REN perante esta, conforme comunicação por SMS junta e não impugnada.

22) Devido ao facto anterior viu-se o Recorrente forçado a contactar com EE, o qual enviou o seu filho para verificar o dano ocorrido na vedação do Recorrente e acompanhar os trabalhos de reposição da mesma na extrema dos dois prédios confinantes.

23) Autorizando o Recorrente o acesso ao seu prédio por quem bem entendia,

24) Assim como impedindo quaisquer outros terceiros de aceder ao mesmo sem sua autorização, como possuidor e proprietário do prédio que é.

25) O Recorrente foi citado no âmbito do Proc. n.º 3840/24.1T8BRG, que corre termos no Juízo Central Cível, Juiz ..., do Tribunal desta comarca, como Réu, para contestar tais autos, em virtude da adquirente do prédio vendido em leilão eletrónico nos presentes autos considerar que o Recorrente se encontra a ocupar parte do prédio adquirido pela mesma, o que não corresponde à verdade e expressamente se impugnou.

26) DD, NIF ...23, solteiro, maior, residente na Rua ..., poente, ..., intentou contra os intervenientes nos presentes autos, ação de reconhecimento da propriedade sobre o prédio vendido em leilão eletrónico, a qual deu lugar ao Proc. n.º 5320/24.6T8BRG, que corre termos no Juízo Central Cível de Braga, Juiz ..., desta comarca.

27) O prédio vendido em leilão eletrónico nestes autos é prédio rústico (que devia estar participado como urbano) denominado ..., sito em ..., rua ..., ..., da freguesia ..., concelho ..., com a área de 19.600,00m<sup>2</sup>, conforme verificado em 1990 pelo Ministério da Agricultura, e não de 24.288,00m<sup>2</sup> conforme foi incorretamente corrigido no registo predial, a confrontar a Norte com EMP03..., S.A., a nascente com Rua ..., a sul com CC e FF e a poente com AA JJ e FF e Rua ..., composto por um armazém para sucata e habitação, cobertos para viaturas automóveis, terreno amplo preparado para uma sucata e



aparcamento de veículos, inscrito na respectiva matriz rústica sob o artigo ...4º da união de freguesias ... e ... e descrito na Conservatória do Registo Predial da freguesia ..., deste concelho sob o n.º ...21, com o valor patrimonial de 147,51€.

28) O prédio referido no número anterior, cuja construção não se encontra devidamente licenciada junto da Câmara Municipal ... e, como tal, clandestina.

29) O prédio referido em 27) foi adquirido por EE no dia 13 de junho de 1988 por escritura pública de compra e venda junta aos autos e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais, documento este não impugnado.

30) EE entrou de imediato na posse do mencionado prédio e registou o mesmo a seu favor por via da Ap. ...3 de 29/07/1988, tendo-se mantido na posse do referido prédio até ao seu óbito ocorrido em 2024, sem que ninguém após o mesmo e até à sua morte, tivesse tido a posse do imóvel mencionado, sempre se afirmando proprietário do prédio e atuando como tal, posse essa que se transmitiu para o filho DD com o mencionado óbito.

31) Por via da Ap. ...3 de 11 de março de 1997, os Autores nos presentes autos adquiriram o prédio referido em 27), procedendo ao registo com base em duas certidões judiciais passadas em 20/02/1997 e 11/03/1997 pelo ... juízo cível do Tribunal Judicial de Braga, sem que nunca entrassem na posse do prédio referido.

32) O Recorrente é o único filho e herdeiro legítimo e legal do falecido EE.

33) EE sempre teve como sua residência permanente o prédio referido em 27), onde construiu um armazém para sucata e a sua residência pessoal nessa mesma edificação, sendo o único que sempre teve as chaves que permitem aceder ao mencionado prédio.

34) As partes e adquirente do prédio em leilão eletrónico ocultaram as construções clandestinas, descrevendo de forma errada o prédio referido em 27) e identificando-o incorretamente quanto a área, tentando ocupar área superior à do prédio, identificando incorretamente as confrontações do prédio e descrevendo-o de forma errada.

35) DD, por si e antepossuidores, sempre estiveram na posse e gozo do prédio referido em 27), por mais de 10, 20, 30, 40, 50 e 100 anos, contínua e ininterruptamente, limpando-o, e autorizando a limpeza na zona dos postes de alta tensão por parte da REN, como ocorreu em 25/01/2023, data em que DD, em representação de seu Pai, autorizou à REN a limpeza no prédio de que é e como proprietário, efectuando nele obras de conservação e transformação, realizando parcerias com terceiros, colhendo todos os seus frutos e utilidades, e suportando os respectivos encargos, edificando no mesmo construções, e

muros, colocando uma sucata e estacionamento de viaturas, vulcanização de cintas, desmantelando viaturas e vendendo peças para o que constituiu a empresa EMP06..., Lda, atendendo e recebendo clientes, residindo no mencionado prédio EE por mais de 30 anos, até à sua morte em 2024, praticando todos estes actos com ânimo de verdadeiro proprietário, à vista de toda a gente e com o conhecimento de todas as pessoas do lugar e freguesia da sua situação, sem oposição de ninguém, realizando processos de licenciamento iniciandos em 1988 e que se prolongaram até à atualidade, conforme certidão junta aos autos, sendo-lhe levantados autos de contra-ordenações nas quais se afirma proprietário do referido prédio.

10ª Atentos os factos provados o Recorrente e seu irmão sempre teriam adquirido o direito de propriedade do prédio identificado em 1), por usucapião, título que expressamente invocou.

11ª Nos termos do disposto no artigo 30º do Código de Processo Civil, a parte é legítima quando tem interesses relevantes na relação controvertida, conforme é configurada pelo Autor nos autos. Para defesa da sua posse e propriedade do prédio supra identificado, bem como para evitar prejuízos e danos, tem o Recorrente direito e interesse e, como tal, legitimidade para intervir nos presentes autos por via do incidente que deduziu. Nestes termos, ao contrário do considerado na decisão recorrida, o Recorrente é parte legítima.

12ª A venda realizada nos presentes autos por via do leilão eletrónico é nula, por, desde logo, se tratar de venda de bens alheios, o que expressamente se arguiu para os devidos efeitos legais, nulidade esta de conhecimento oficioso - artigo 892º do Código Civil, sendo nula a decisão por não se ter pronunciado sobre esta questão, o que expressamente se argui para os efeitos do disposto no artigo 615º, n.º 1, al. d) do CPC.

13ª As partes e adquirente do prédio em leilão eletrónico ocultaram as construções clandestinas, descrevendo de forma errada o prédio e identificando-o incorretamente quanto a área, tentando manifestamente de má fé ocupar área superior à do prédio, identificando incorretamente as confrontações do prédio e descrevendo-o de forma errada, facto que consubstancia nulidade, anulabilidade e invalidade da venda realizada, que expressamente se arguiu para os devidos efeitos legais e sobre a qual não se pronunciou o Tribunal a quo, sendo nula a decisão por não se ter pronunciado sobre esta questão, o que expressamente se argui para os efeitos do disposto no artigo 615º, n.º 1, al. d) do CPC.

14ª DD afirma ter adquirido o direito de propriedade do mesmo prédio, por usucapião, título que expressamente invoca. Nesta matéria, refere o Ac. do TRG de 01/02/2018 que: I - A violação dos normativos de natureza urbanística,

que previnam o fraccionamento de prédios urbanos sem o devido licenciamento ou loteamento, não obsta à aquisição originária, com base na usucapião, do direito de propriedade sobre a parcela em causa, desde que se verifiquem os pressupostos exigidos para esta.

15ª A venda realizada nos presentes autos é nula por se tratar de venda de bens alheios, como referido supra, e que expressamente se arguiu, pois nestes autos foi vendido um prédio que não pertencia aos intervenientes nos autos, pois na realidade, conforme se explicou, parte do mesmo (19.600m<sup>2</sup>) pertencem a DD e o remanescente pertence ao aqui Recorrente, o que expressamente se arguiu para os devidos efeitos legais. – artigos 892º, 894º, 898º, 899º e 902º, todos do Código Civil e sobre a qual não se pronunciou o Tribunal a quo, sendo nula a decisão por não se ter pronunciado sobre esta questão, o que expressamente se argui para os efeitos do disposto no artigo 615º, n.º 1, al. d) do CPC.

16ª Nos termos do artigo 1288º do Código Civil Invocada a usucapião, os seus efeitos retrotraem-se à data do início da posse., o que expressamente se arguiu para os devidos efeitos legais.

17ª Nos termos do disposto nos artigos 1293º a 1297º, todos do Código Civil, ocorreu a usucapião invocada do imóvel, uma vez que a posse do Recorrente e antepossuidores, conforme claramente demonstrado, se mantém pública, pacífica e continuamente, sem oposição de ninguém, de boa fé, há mais de 100 anos.

18ª O leilão eletrónico violou as exigências legais impostas ao mesmo. A não descrição do prédio como existe na realidade impediu os possíveis interessados na compra do mesmo de estarem informados sobre o bem real que estava a ser vendido, tendo sido publicitada a venda de um bem que na realidade não existia como descrito e consubstanciava uma ficção. Tal facto, além de coarctar os direitos dos possíveis interessados na compra, como seria o aqui Recorrente caso a venda tivesse sido anunciada nos termos legalmente impostos e com a descrição da realidade existente, levou igualmente à liquidação dos impostos resultantes da venda do bem como terreno rústico, quando este tinha de ter sido participado como urbano com construções clandestinas, conforme imposto pelo IMI, com claro prejuízo do Estado e fazenda pública, o que expressamente se arguiu para os devidos efeitos legais, requerendo-se a comunicação de tal factualidade ao digno Magistrado do Ministério Público. Todos os factos supra descritos determinam a invalidade, nulidade, anulabilidade e inexistência da venda realizada em leilão eletrónico, o que expressamente se arguiu para os devidos efeitos legais e sobre a qual não se pronunciou o Tribunal a quo, sendo nula a decisão por não se ter pronunciado sobre esta questão, o que expressamente se argui para os efeitos

do disposto no artigo 615º, n.º 1, al. d) do CPC.

19ª A venda do prédio realizada nos presentes autos nunca poderia ter sido feita seja por que modalidade fosse, uma vez que se trata de divisão de coisa comum e não venda em execução judicial ou processo de insolvência, venda esta realizada ilegalmente pois para a mesma era exigível a apresentação de licença de utilização do imóvel, pois o processo de divisão de coisa comum é um processo voluntário dos intervenientes, não podendo a venda ser formalizada sem cumprir as exigências que teriam de ser cumpridas no âmbito da outorga de uma escritura pública (artigos 925º e ss. do CPC), sendo que tal falta de apresentação da licença de utilização é impeditiva da realização da transmissão ocorrida, o que determina a nulidade da mesma que expressamente se arguiu para os devidos efeitos legais e sobre a qual não se pronunciou o Tribunal a quo, sendo nula a decisão por não se ter pronunciado sobre esta questão, o que expressamente se argui para os efeitos do disposto no artigo 615º, n.º 1, al. d) do CPC.

20ª O leilão eletrónico é nulo por ser impossível e contrário à lei o seu objeto, pois o prédio em questão não tinha licença de utilização, nulidade essa que expressamente se argui para os devidos efeitos legais, e é de conhecimento oficioso, nos termos do disposto nos artigos 280º, n.º 1 e 401º, n.º 1 do Código Civil, sendo nula a decisão por não se ter pronunciado sobre esta questão, o que expressamente se argui para os efeitos do disposto no artigo 615º, n.º 1, al. d) do CPC.

21ª Sem prescindir, e apenas por questões de patrocínio e para o caso que se vê como improvável de ser outro o entendimento deste ilustre Tribunal, sempre se diga que a venda seria igualmente nula, inválida, anulável e inexistente, pois teria obrigatoriamente de constar do leilão eletrónico que no prédio que foi vendido existem construções clandestinas e que este era vendido com as mesmas no estado em que se encontram, o que consubstancia um ónus imposto ao comprador do prédio, ónus este do comprador legalizar as construções referidas, o que não se verificou, influiu no exame e decisão e determina a invalidade, nulidade, anulabilidade e inexistência da venda realizada em leilão eletrónico que expressamente se arguiu para os devidos efeitos legais, sendo nula a decisão por não se ter pronunciado sobre esta questão, o que expressamente se argui para os efeitos do disposto no artigo 615º, n.º 1, al. d) do CPC.

22ª Conforme consta do leilão eletrónico a fls. 121 e ss, o teor do mesmo é falso, pois descreve incorretamente o prédio, quanto a área e confrontações, assim como omite a existência de construções clandestinas, pois refere prédio rústico composto por pinhal quando no mesmo não existe um único pinheiro.

23ª Sem prescindir pelas razões supra expostas, a venda em leilão eletrónica

consagrada no artigo 834º, n.º 5 do CPC que remete para o artigo 833º, n.º 6 do mesmo diploma legal exige a consignação da existência de construções clandestinas, o que não se verificou e determina a nulidade do leilão eletrónico, nulidade esta que expressamente se arguiu para efeitos do disposto nos artigos 195º, 196º, 197º, 198º e ss. do CPC, e 285º, 286º, 289º e 291º do Código Civil, tendo o Recorrente legitimidade para arguir as mesmas e sendo estas de conhecimento oficioso e oponíveis à adquirente do prédio no âmbito do leilão eletrónico, pois este não ocorreu há mais de 3 anos, sendo nula a decisão por não se ter pronunciado sobre esta questão, o que expressamente se argui para os efeitos do disposto no artigo 615º, n.º 1, al. d) do CPC.

24ª No presente processo, como confirmou o perito nos relatórios de fls.-, não era possível aceder ao prédio vendido, pois este não se encontra na posse dos Intervenientes nos presentes autos, facto que impossibilitava a venda realizada e determina a invalidade, nulidade, anulabilidade e inexistência da venda realizada em leilão eletrónico que expressamente se arguiu para os devidos efeitos legais, sendo nula a decisão por não se ter pronunciado sobre esta questão, o que expressamente se argui para os efeitos do disposto no artigo 615º, n.º 1, al. d) do CPC.

25ª É manifesta a ilegalidade, invalidade e inexistência do leilão eletrónico, o qual claramente viola direitos do Recorrente e de terceiros, além de violar a lei e os direitos a nível fiscal do próprio Estado, o que expresamente se arguiu para os devidos efeitos legais, sendo nula a decisão por não se ter pronunciado sobre esta questão, o que expressamente se argui para os efeitos do disposto no artigo 615º, n.º 1, al. d) do CPC.

26ª Após declaração da invalidade/nulidade/anulabilidade/inexistência do leilão eletrónico deverão os presentes autos ser suspensos até decisão transitada em julgado a proferir no âmbito do Proc. n.º 5320/24.6T8BRG, que corre termos no Juízo Central Cível de Braga, Juiz ..., desta comarca, por se tratar de questão prefudicial - - artigo 272º do CPC.

27ª A decisão recorrida não contém qualquer fundamentação de facto nem de direito relativamente à mesma, o que determina a nulidade desta, nulidade que expressamente se argui para os efeitos do disposto no artigo 615º, n.º 1, al. b) do CPC.

28ª A sentença Recorrida viola o disposto nos artigos 280º, n.º 1, 285º, 286º, 289º, 291º, 401º, n.º 1, 892º, 894º, 898º, 899º, 902º, 1288º, 1293º a 1297º, todos do Código Civil e artigos 3º, 30º, 149º, 195º, 196º, 197º, 198º e ss., 219º, n.º 2, 247º, 272º, 549º, 574º, 615º, n.º 1, als. b) e d), 833º, n.º 6, 834º,

n.º 5,925º e ss., todos do Código de Processo Civil, artigo 13º da Constituição da República Portuguesa.»

\*

Foram apresentadas contra-alegações pela adjudicatária do imóvel “EMP03... SA”, nas quais em súmula, invoca que também requereu autonomamente a nulidade da venda, ainda que com fundamentos distintos dos invocados pelo recorrente, mas, em todo o caso, concorda com o recorrente quanto à finalidade pretendida de ser declarada a nulidade da venda ou, em alternativa, o que não se consente, de suspensão dos autos até à decisão dos processos já em curso. Mais sustenta, que em todo o caso o interesse da contra-alegante neste recurso fica sempre prejudicado em função do que vier a ser decidido pelo tribunal recorrido quanto ao pedido de nulidade que autonomamente formulou nestes autos.

\*

O recurso foi admitido como de apelação, com subida imediata, nos próprios autos e efeito suspensivo.

Subidos os autos a este tribunal, foi proferido despacho que determinou a alteração quanto ao modo de subida do recurso interposto e o seu efeito, passando este a subir em separado dos autos principais e a ter efeito meramente devolutivo. Mais foi determinado que os autos baixassem à primeira instância e fossem as partes notificadas para indicar as peças processuais necessárias à instrução do presente recurso em separado.

\*

Constatando-se que no processo principal fora, entretanto, proferida decisão que declarou parcialmente procedente o incidente de anulação da venda deduzido pela adjudicatária do prédio urbano objeto destes autos e ora recorrida, EMP03... SA e declarada, em consequência, a anulabilidade da venda do imóvel objeto destes autos a favor daquela e a restituição do preço depositado nos autos, no montante de 1.900.000,00 €, foi determinada a notificação do apelante para que informasse se mantinha interesse na apelação, o qual respondeu afirmativamente dada a interposição de recurso da decisão que foi proferida nos autos quanto à dita anulação da venda.

Foi então proferida decisão sumária ao abrigo do disposto pelos artigos 652º n.1 al. c) e 656º, ambos do CPC, que julgou improcedente a apelação e manteve a decisão recorrida.

\*

Dessa decisão veio o apelante reclamar para a conferência, nos termos do artigo 652º n.3, do CPC.

Na reclamação que apresentou, sustenta a procedência da reclamação por, em

síntese, correr termos o Proc. N.º 3840/24.1T8BRG, no Juízo Central Cível, Juiz ... do Tribunal Judicial de Braga, acção de reivindicação, no âmbito do qual são partes o adquirente do bem nestes autos (EMP03..., S.A.) e o Recorrente (CC) e no qual o ora recorrente deduziu reconvenção peticionando, para além do mais, que a parcela de terreno reivindicada faz parte do prédio de que é proprietário. Tal processo encontra-se suspenso a aguardar a decisão do presente recurso, por este ter sido considerado questão prejudicial no âmbito dessa acção, conforme certidão que junta na sequência da decisão sumária.

Sustenta que a decisão sumária ignora a pendência do mencionado processo o que configura uma contradição com o decidido na mesma, arguindo que a alegada ilegitimidade decidida se baseou na suposta não existência do referido processo, pelo que, conclui, que a decisão singular proferida viola o disposto nos artigos 1311º do CC, 30º, 839º, n.º 1, al. d) do CPC, sendo manifesta a legitimidade do Recorrente, devendo ser apreciadas as invalidades e nulidades arguidas no recurso interposto.

\*

## II- Objecto

As conclusões das alegações do recurso delimitam o seu objecto, sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso ou relativas à qualificação jurídica dos factos, conforme decorre das disposições conjugadas dos artigos 608.º, n.º 2, ex vi do art.º 663.º, n.º 2, 635.º, n.º 4, 639.º, n.os 1 a 3, 641.º, n.º 2, alínea b) e 5º, n.º 3, todos do Código de Processo Civil.

Questões jurídicas a apreciar:

- Da nulidade da decisão nos termos do artigo 615º n.1 al. b) do C.P.C.;
- Da legitimidade do recorrente para intervir e suscitar o incidente de anulação da venda realizada nos autos principais de divisão de coisa comum.
- E, caso se conclua pela sua legitimidade e interesse, aferir as demais questões suscitadas: nulidade da decisão por omissão de pronuncia; invalidade da venda e prejudicialidade da acção de reconhecimento da propriedade sobre o prédio vendido em leilão eletrónico pelo terceiro que reivindica a sua propriedade.

\*

Colhidos os vistos, cabe apreciar.

\*

## III- Fundamentação de facto:

Os factos a ter em consideração são os referidos no relatório.

\*

#### IV - Fundamentação de direito:

a) Da nulidade da decisão nos termos do artigo 615º n.1 al. b) do C.P.C.

Está em causa na presente apelação, interposta por CC, a impugnação da decisão proferida na acção de divisão de coisa comum, na qual não é parte, que indeferiu o incidente por aquele deduzido nesses autos e no qual requereu a anulação da venda do imóvel que aí foi efectuada, sustentado, para além do mais, na sua nulidade, por segundo alegou e no essencial, se tratar de venda de bens alheios, pois o prédio não pertencia aos intervenientes nos autos de divisão de coisa comum, já que parte do mesmo (19.600m<sup>2</sup>) pertencem a um terceiro, DD, e o remanescente pertence ao requerente, aqui Recorrente, a que acresce que o prédio foi descrito para venda de forma não conforme à realidade, quanto a área e confrontações, assim como omite a existência de construções clandestinas.

Na decisão recorrida proferida pelo tribunal a quo e após a análise das fases processuais da acção especial de divisão de coisa comum, escreveu-se na apreciação do incidente deduzido pelo apelante:

« (...)Desta forma e tendo sido ultrapassadas, com sucesso, todas as fases processuais nestes autos, estando a venda realizada, tendo sido emitido título de transmissão, este processo especial, não é o processo adequado para decidir sobre a reivindicação ou confrontações/estremas entre prédios, a pedido de terceiros. Nem se nos afigura sequer a existência de legitimidade dos terceiros (que não concorreram à venda), para intentarem tal incidente. Como consta de documento junto com o aludido incidente, a compradora do imóvel em questão nestes autos, intentou contra os requerentes deste incidente acção de reivindicação do prédio, com pedido de reconhecimento de áreas e extremas, processo que corre termos no Juízo Central Cível de Braga, Juiz ..., processo nº 3840/24.1T8BRG.

Neste caso, as questões levantadas neste incidente encontram-se a ser dirimidas nesta acção agora identificada, entre a compradora e terceiros, a qual tem a forma de processo adequada para decidir estas questões.

Desta forma e concordando-se com a posição das partes, não só os requerentes do incidente são partes ilegítimas, nesta acção de divisão de coisa comum, estes autos, não são o processo adequado para decidir as questões colocadas no incidente, porquanto os terceiros requerentes, não intervieram na venda.

Em face do exposto, não se admite o presente incidente nestes autos, quer por ilegitimidade dos requerentes, quer por este processo especial não ser o adequado para decidir sobre as questões colocadas no incidente, que nada têm a ver com a validade/invalidade da venda efectuada nos autos.»



Como se evidencia das suas alegações de recurso o apelante insurge-se quanto a tal decisão arguindo, para além do mais, a sua nulidade, por não se mostrarem especificados os fundamentos de facto e de direito, nos termos do artigo 615º, n.1 al. b) do C.P.C.

Embora tal normativo faça referência às nulidades da sentença, é igualmente aplicável aos despachos por força do disposto no artigo 615º n.3 do C.P.C., aos quais, por força de tal disposição legal, são também aplicáveis, com as necessárias adaptações, as regras relativas à elaboração da sentença, mormente o disposto pelo artigo 607º n.3 do CPC ao prescrever que, na elaboração da sentença, e após a identificação das partes e do tema do litígio, deve o juiz deduzir a fundamentação do julgado, explicitando “os factos que considera provados e indicar, interpretar e aplicar as normas jurídicas correspondentes, concluindo pela decisão final.”

Como se depreende da leitura do normativo em epígrafe, as situações conducentes à nulidade da sentença, previstas no n.º 1 do art.º. 615.º do CPC – excepcionada a da al. a) , têm a ver com vícios estruturais ou intrínsecos da sentença, também designados por erros de atividade ou de construção da própria sentença.

Relativamente à nulidade prevista na al. b), está em causa a motivação de facto e de direito na decisão.

Como salienta o ilustre Professor Alberto dos Reis in C.P.C. Anot. Vol.V, págs. 139 e segs: «há que distinguir cuidadosamente a falta absoluta de motivação da motivação deficiente, medíocre ou errada. O que a lei considera nulidade é a falta absoluta de motivação, a insuficiência ou mediocridade da motivação é espécie diferente, afecta o valor doutrinal da sentença, sujeita-a ao risco de ser revogada ou alterada em recurso, mas não produz a nulidade.

Por falta absoluta de motivação, deve entender-se a ausência total de fundamentos de direito e de facto.» a que acrescentaremos, a sua tão grave insuficiência, em termos tais, que não seja possível a percepção mínima das razões de facto e de direito da decisão judicial.

Reportando o que vem de se expor à situação dos autos, resulta manifesta, a nosso ver, a falta de fundamento da arguida nulidade. Pois, desde logo, não chegou a haver conhecimento do mérito do requerido, pela falta de um pressuposto processual, como seja a legitimidade do recorrente para intervir nos autos e deduzir incidentes, sendo certo que quanto à aferição desse pressuposto a decisão recorrida explica, de forma clara e fundamentada, as razões pelas quais aquele carece de legitimidade processual para intervir na causa e da inadequação do processo em causa para decidir as questões pelo mesmo suscitadas, o que, como se evidencia da leitura da decisão recorrida,

faz soçobrar a pretensão do recorrente quanto à sua nulidade.

Resta por isso votada ao insucesso tal arguição.

\*

Antes de avançarmos na apreciação da legitimidade do apelante para intervir nos autos, importa salientar, que pese embora o apelante argua em sede de recurso outras nulidades da decisão recorrida, maxime por omissão de pronuncia, nos termos do artigo 615º n.1 al. d) do CPC, por não ter sido apreciada a questão da nulidade da venda, face às questões colocadas pelo apelante – venda de bens alheios, errada descrição do prédio e da sua área (que considera de conhecimento oficioso)- tal aferição está dependente da apreciação do pressuposto da legitimidade do recorrente para intervir nos autos principais ( de divisão de coisa comum) e de aí suscitar incidentes, como o aqui em causa, da anulabilidade/nulidade da venda aí efectuada, pois caso se conclua pela ilegitimidade do interveniente, as demais questões suscitadas ficam necessariamente prejudicadas.

Donde, passaremos à apreciação da bondade da decisão quanto à aferição do dito pressuposto.

b) Da legitimidade do apelante CC para intervir e deduzir o incidente de anulação da venda nos autos principais da acção de divisão de coisa comum.

Vejamos, então, se assiste fundamento ao recorrente quando se insurge contra a decisão proferida que não admitiu o incidente por ilegitimidade do requerente e não serem esses autos os adequados para decidir as questões colocadas no mesmo, bem como, contra a decisão sumária que confirmou tal decisão.

Argui o apelante, para contrariar tal entendimento, que a sua legitimidade para intervir nos presentes autos de divisão de coisa comum e suscitar o dito incidente de nulidade da venda, reside na defesa da sua posse e propriedade sobre o imóvel vendidos nos autos.

Vejamos então:

Como ressalta dos autos, o prédio rústico objecto da acção de divisão de coisa comum foi considerado indivisível e não tendo havido acordo na conferência de interessados relativo à sua adjudicação a uma das partes (cfr. art. 929º n.2 do C.P.C.), foi determinada a sua venda, a qual, após diversas vicissitudes, veio a realizar-se através de leilão electrónico de 26.09.2023, tendo o prédio rústico (imóvel aqui em causa) sido adjudicado, de acordo com a proposta de maior valor, a EMP03..., S.A, pelo valor de 1.900.000,00 Euros em 3.10.2023 (cfr. informação do agente de execução aos autos em 9.10.2023).

Conforme é sabido, a acção de divisão de coisa comum, observa um processo

especial previsto nos artigos 925º e segs. do CPC, e destina-se a pôr termo à indivisão, tendo como pressuposto a existência de uma coisa comum e como objetivo proceder à divisão em substância dessa coisa ou, quando se apure ser esta indivisível, à respetiva adjudicação a um dos consortes ou, não sendo possível um acordo na sua adjudicação, a sua venda a terceiros, com repartição do respectivo valor, de acordo com os quinhões de cada um. Esta acção comporta duas fases: a fase declarativa e a fase executiva, que visam concretizar a divisão em substância da coisa comum ou a adjudicação ou venda desta, com repartição do respetivo valor, quando seja considerada indivisível, como decorre do artigo 929º n.2 do CPC.

Diz-nos o artigo 549º do C.P.C., referente às disposições reguladoras dos Processos Especiais, como é o presente, que:

«1 - Os processos especiais regulam-se pelas disposições que lhes são próprias e pelas disposições gerais e comuns; em tudo o quanto não estiver prevenido numas e noutras, observa-se o que se acha estabelecido para o processo comum.

2 - Quando haja lugar a venda de bens, esta é feita pelas formas estabelecidas para o processo de execução e precedida das citações ordenadas no artigo 786.º, observando-se quanto à reclamação e verificação dos créditos as disposições dos artigos 788.º e seguintes, com as necessárias adaptações, incumbindo ao oficial de justiça a prática dos atos que, no âmbito do processo executivo, são da competência do agente de execução.» (negrito nosso)

Ou seja, havendo lugar à venda do bem/ou bens, a que se reporta a acção de divisão, observam-se quanto à mesma as regras do processo de execução, com as necessárias adaptações.

Pelo que, sendo inquestionável que para a acção de divisão de coisa comum, face ao estatuído no artigo 925º, n.º 1 do Código de Processo Civil e atenta a natureza da relação jurídica, a legitimidade das partes reside na contitularidade da coisa comum (objecto da acção), nos termos em que tal situação de compropriedade vem definida no requerimento inicial da acção (de acordo com o disposto nos artigos 30º do C.P.C.), a questão que se coloca reside em saber se, não sendo parte na acção e nem interveniente na venda (leilão realizado), o ora recorrente como terceiro alegadamente prejudicado pela venda ocorrida na sua fase executiva, tem legitimidade para nesta intervir e, designadamente, para nesta suscitar o incidente de nulidade/anulabilidade da venda com fundamento de que parte da área do prédio vendido lhe pertence (designadamente por usucapião) e que a restante área é

propriedade e encontra-se na posse de outra pessoa, não interveniente na causa (o referido DD, que tem já acção pendente para reconhecimento do seu direito contra as partes da causa/ e adquirente do prédio) e, bem assim, que no âmbito da venda realizada, o prédio foi incorrectamente descrito quanto à área e confrontações, omite a existência de construções clandestinas e não foi apresentada licença de utilização, o que tudo implica, no seu entender, a invalidade, nulidade, anulabilidade e inexistência da venda realizada em leilão eletrónico.

Considerando o disposto no artigo 549º do CPC, vejamos quais as regras aplicáveis ao processo de execução quanto à arguição de invalidades da venda que aí seja realizada e cujo regime se mostra previsto nos artigos 838º a 841º, do C.P.C.

Diz-nos o artigo 838º do C.P.C. que:

«1 - Se, depois da venda, se reconhecer a existência de algum ónus ou limitação que não fosse tomado em consideração e que exceda os limites normais inerentes aos direitos da mesma categoria, ou de erro sobre a coisa transmitida, por falta de conformidade com o que foi anunciado, o comprador pode pedir, na execução, a anulação da venda e a indemnização a que tenha direito, sem prejuízo do disposto no artigo 906.º do Código Civil.

2 - A questão prevista no número anterior é decidida pelo juiz, depois de ouvidos o exequente, o executado e os credores interessados e de examinadas as provas que se produzirem.

3 - Feito o pedido de anulação do negócio e de indemnização do comprador antes de ser levantado o produto da venda, este não é entregue sem a prestação de caução; sendo o comprador remetido para a ação competente, a caução é levantada, se a ação não for proposta dentro de 30 dias ou estiver parada, por negligência do autor, durante três meses.» (negrito nosso)

Como claramente se evidencia deste normativo a legitimidade para pedir a anulação da venda com fundamento seja em erro sobre o objecto transmitido, seja sobre as qualidades do mesmo por falta de conformidade com o que foi anunciado e as reais características do bem vendido, encontra-se aí restringida ao comprador do bem.

Tal restrição é consonante com a regra geral de legitimidade, e que se mostra expressa no artigo 30º do C.P.C., já que é na esfera jurídica do comprador do bem que se reflecte a eventual divergência entre as qualidades do objecto anunciadas no processo e as suas reais qualidades (existência de ónus ou limitação não considerado ou erro sobre a coisa transmitida, por

desconformidade com o que tiver sido anunciado).

Como salienta José Lebre de Freitas in “A acção Executiva” 2ª ed., págs. 280 (embora a

propósito do anterior CPC, mas cuja redacção se mantém no essencial idêntica ao actual art. 838º) os referidos fundamentos

(existência de ónus ou limitação não considerado ou erro sobre a coisa transmitida) «visam a tutela do comprador e por isso estão na sua exclusiva disponibilidade.»

E a propósito do disposto no artigo 838º do C.P.C., refere-se também no Ac. do STA de 12.07.2017<sup>[1]</sup>: « O que aqui está em causa, o objeto de protecção da norma, é o da esfera da formação da vontade do comprador e, por isso mesmo, a legitimidade para pedir a anulação da venda - com fundamento em erro sobre a coisa vendida ou suas qualidades por falta de conformidade com o anunciado - é exclusivamente do comprador.».

O que significa, em suma, que a arguição de desconformidades na descrição do prédio e nos anúncios para a sua venda, face à real configuração do mesmo, está fora da esfera de interesse de terceiros, como o é o ora apelante, já que o prejuízo a que se reporta esta situação é na esfera do adquirente do bem que se reflecte, e, nessa medida é este o titular de legitimidade para arguir tais vícios no processo.

E mais, não se diga, como parece ser o que alega o apelante no recurso, que a sua posição como potencial comprador se mostra afectada pela indevida descrição do prédio, já que, para além de tal normativo delimitar expressamente o âmbito da legitimidade na sua arguição- apenas ao comprador-, qualquer pessoa pode ser à partida um potencial comprador, o que não traduz nenhuma relação efectiva com o processo, nem confere legitimidade para arguir neste os referidos fundamentos para invalidação da venda realizada.

Em suma, não se vendo fundamento para afastar essa disposição legal da venda realizada no âmbito da fase executiva da acção de divisão de coisa comum, carecia o recorrente de legitimidade para intervir nos autos e arguir a desconformidade na descrição do prédio, seja nas suas confrontações, área ou descrição.

Existem, todavia, outros fundamentos para a invalidade da venda previstos na lei e, designadamente, no artigo 839º do C.P.C., onde se diz:

«1 - Além do caso previsto no artigo anterior, a venda só fica sem efeito:

a) Se for anulada ou revogada a sentença que se executou ou se a oposição à execução ou à penhora for julgada procedente, salvo quando, sendo parcial a revogação ou a procedência, a subsistência da venda for compatível com a

decisão tomada;

b) Se, tendo corrido à revelia, toda a execução for anulada nos termos do disposto

no n.º 1 do artigo 851.º, salvo o disposto no n.º 4 do mesmo artigo;

c) Se for anulado o ato da venda, nos termos do artigo 195.º;

d) Se a coisa vendida não pertencia ao executado e foi reivindicada pelo dono.

2 - Quando, posteriormente à venda, for julgada procedente qualquer ação de preferência ou for deferida a remição de bens, o preferente ou o remidor substituem-se ao comprador, pagando o preço e as despesas da compra.

3 - Nos casos previstos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1, a restituição dos bens tem de ser pedida no prazo de 30 dias a contar da decisão definitiva, devendo o comprador ser embolsado previamente do preço e das despesas de compra; se a restituição não for pedida no prazo indicado, o vencedor só tem direito a receber o preço.» (negrito nosso)

Como se evidencia da leitura deste normativo, os fundamentos aqui previstos não visam já a tutela do comprador, mas sim do executado (als. a) e b)), do terceiro proprietário (al. d) ou uma das partes no processo (al. c), delimitando em função dos interesses afectados a legitimidade processual activa para arguir a invalidade respectiva.

No caso, face aos fundamentos invocados pelo recorrente, está em causa a previsão da alínea d) do n.1 do artigo 839º, que nos diz que a venda pode vir a ser anulada, se a coisa vendida não pertencia ao executado e foi reivindicada pelo dono.

Tal significa que havendo um terceiro que se arrogue proprietário do bem, para fazer valer o seu direito terá que propor, em separado, uma acção de reivindicação (nos termos do artigo 1311º do C.C.), a qual tanto pode ser proposta antes da venda feita na execução, como após esta.

Tal questão (propriedade sobre o imóvel vendido), tem assim que ser decidida em acção autónoma, independente do processo executivo, e não no âmbito da execução/mormente na fase da venda, que não se destina a tal, como bem se diz na decisão recorrida, o que significa também, que não sendo instaurada a referida acção carece o alegado terceiro, proprietário/possuidor do bem, de legitimidade para arguir, na execução e no caso, por maioria de razão, na fase executiva da acção de divisão de coisa comum e com tal fundamento, a invalidade da venda, porquanto a mesma (invalidade da venda) tem como pressuposto, nessa situação, a procedência da acção de reivindicação, como aliás decorre expressamente do normativo em epígrafe, não se destinando tal incidente de invalidade da venda, a discutir e decidir direitos de terceiro sobre o bem vendido.

Ainda a propósito desta questão, diz-se elucidativamente no Ac. R.P. de

11.04.2019, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), citando o Prof. Anselmo de Castro [2], «Não se trata porém, para o proprietário ofendido, de pedir qualquer espécie de anulação do acto da venda, pois que, para ele, tal acto não passa de uma “res inter alios acta nec prodest nec nocet”, limitando-se o proprietário a reivindicar o que é seu, como em qualquer caso em que a coisa se encontre em poder de terceiro, designadamente por via de aquisição a non domino.»

E, na senda do que vem de se expor, permitimo-nos ainda citar o Ac. STJ de 23.03.2021 [3], in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), onde se escreveu « Conforme o art. 839.º, n.º 1, al. d), do CPC, a venda executiva fica sem efeito se a coisa vendida não pertencia ao executado e foi reivindicada pelo dono. É que o comprador nada adquire se o executado não for o titular do direito alienado. Segundo a doutrina dominante, a venda efetuada pelo non dominus constitui res inter alios acta e é, como tal, ipso jure ineficaz perante o titular do direito, não produzindo efeitos na sua esfera jurídico-patrimonial. A venda é, pois, sempre ineficaz perante o verdadeiro titular do direito: res inter alios acta. Por isso, o dono da coisa ilicitamente vendida por outrem pode reivindicá-la diretamente ao adquirente, sem necessidade de prévia declaração judicial da nulidade da venda. Alguma doutrina [10] permite ao adquirente valer-se procedimentalmente, de modo autónomo – i.e., independentemente da diligência processual do titular do direito em sede de ação de reivindicação -, do regime previsto no art. 838.º, n.os 2-4, do CPC, requerendo a anulação da venda com base na falta de titularidade do executado. Considera que se trata de uma situação equiparável àquela dos ónus por, em ambos os casos, estar em causa a ineficácia – total ou parcial – da venda perante o verdadeiro titular do direito alienado.» (negrito nosso)

Se assim é na acção executiva, também não vemos como não o seja na fase executiva (de venda) na acção de divisão de coisa comum, pelo contrário. De facto, e como referido, a legitimidade processual na acção de divisão de coisa comum assenta na compropriedade ou contitularidade (situações estas pressuposto daquela ação) sobre o bem cuja divisão é pedida, face aos termos em que o autor configura o direito invocado e a posição que as partes, perante o pedido formulado e a causa de pedir, têm na relação jurídica material controvertida.

Ultrapassada a 1ª fase dessa acção – declarativa- na qual se determina «a natureza comum da coisa ou do direito, fixa-se as quotas de cada comproprietário na coisa ou no direito comum, e determina-se a divisibilidade ou a indivisibilidade em substância e jurídica da coisa [4]», fica delimitado o direito dos consortes, já fixado entre as partes da acção com a decisão que

procede ao encerramento da fase declarativa, o que impede ( por força do caso julgado formal) que essa questão (propriedade, quinhões, divisibilidade) volte novamente a ser discutida no processo, designadamente na sua fase executiva.

Sem prejuízo, efectuada a venda do bem no âmbito dessa fase executiva, se vier a provar, em acção própria, que o direito de propriedade sobre a mesma, afinal, pertencia a terceiro, a venda efectuada naqueles autos será necessariamente nula (cfr. artigo 892º do C.C.) porque se trata da venda de bens alheios por quem não tem legitimidade para a efectuar. E, demonstrado que seja o direito de propriedade do terceiro/reivindicante na respectiva acção, a consequência, entre as partes dessa acção (adquirente e reivindicante) é o reconhecimento do direito real sobre o bem alienado e do correspondente direito à entrega da coisa, de acordo com o disposto no artigo 1311º n.1 e 1315º, do C.C.).

Do que vem de se expor ressalta de modo claro, a nosso ver, a falta de fundamento da apelação quanto à arguida legitimidade do recorrente (que não é parte na causa, nem adquirente do bem e nenhuma relação efectiva tem com o processo no qual não teve qualquer intervenção) para intervir nos autos de divisão de coisa comum e, de qualquer modo, arguir a invalidade da venda efectuada na sua fase executiva, maxime por qualquer um dos fundamentos invocados (seja desconformidade na descrição do prédio, venda de bem alheio, vícios no acto do leilão ou quaisquer outros vícios procedimentais na realização da venda efectuada), restando-lhe por isso para defesa da posse que alega ter sobre uma determinada área do prédio vendido, exercitar o seu alegado direito em acção própria e autónoma.

Carece, do mesmo modo, de legitimidade e interesse processual para vir pedir a suspensão dos autos de acção de divisão de coisa comum pelo facto de existir acção pendente - acção com o processo n.º 5320/24.6T8BRG, - na qual é pedido o reconhecimento do direito de propriedade (ao que se depreende, por usucapião) sobre o prédio vendido, intentada por um terceiro, o referido DD, contra as partes desta acção e adquirente do prédio, pois para além de a mesma respeitar a alegada titularidade de um terceiro sobre o prédio e o recorrente não deter interesse em agir ou sequer, como vimos, legitimidade para intervir, a sua pendência não tem sequer, considerando até a fase em que esta acção se encontra- com a venda já realizada- qualquer reflexo ou influência no seu prosseguimento, não dependendo a sua resolução, da decisão a proferir naquela outra.

O que acabamos de expor parece-nos claro e elucidativo do entendimento que sufragamos. Não obstante, o recorrente/ora reclamante, parece querer retirar



dos fundamentos em que assentámos o entendimento referido e que reproduzem o já exposto na decisão sumária, uma conclusão contrária ao aí afirmado, designadamente, e se bem percebemos, que estando pendente uma acção de reivindicação sobre a parcela do prédio vendido interposta contra si pelo adquirente do prédio e a que se refere o processo 3840/24.1T8BRG, a correr termos no Juízo Central Cível, Juiz ... do Tribunal Judicial de Braga, na qual o aí réu/aqui recorrente, deduziu reconvenção para reconhecimento da propriedade sobre a mesma, tal lhe conferiria por si só legitimidade para arguir a invalidade da venda nestes autos.

Como claramente resulta do que deixámos exposto não é esse o entendimento que sufragamos, nem aquele que se pode retirar do que ficou escrito, do qual não decorre, por isso, qualquer contradição com o decidido.

Na verdade, a referência feita à propositura da acção de reivindicação foi-o para explicar que apenas no âmbito desta pode ser decidida a questão suscitada pelo apelante sobre a propriedade que invoca sobre a parcela de terreno do prédio vendido. A circunstância de existir uma acção de reivindicação pendente, designadamente o dito processo 3840/24.1T8BRG, não altera tal pressuposto, nem confere legitimidade ao apelante para a dedução do incidente que deduziu quanto à venda realizada, maxime quanto à sua validade. Porquanto, apenas com a decisão de procedência dessa acção de reivindicação (no caso, do pedido reconvenicional aí deduzido) - e não a sua mera pendência como é o caso- e na qual seja reconhecido o direito de propriedade do terceiro sobre o prédio (ou parcela deste) e, portanto, perante o pressuposto de que “a coisa vendida não pertencia ao executado”, a venda fica sem efeito, nos termos do artigo 839º n.1 al. d) do C.P.C.

Acresce, como também decorre do que referimos e elucidativamente se expõe no acórdão do STJ de 23.03.2021, acima citado, que a provar-se e decidir-se (na referida acção de reivindicação) que o prédio pertence a um terceiro e não às partes na acção de divisão de coisa comum (vendedores), a venda realizada no âmbito da fase executiva daquela acção, na qual o terceiro titular do direito não teve qualquer intervenção, sempre será ineficaz perante o verdadeiro titular do direito “res inter alios acta”, podendo, por isso, o titular (dono da coisa ilicitamente vendida por outrem) reivindicá-la directamente ao adquirente sem necessidade de prévia declaração judicial da nulidade da venda, que, perante este e para além do mais referido, é um acto inútil, sendo que tal declaração interessará sim ao comprador do bem, mormente para restituição do preço pago.

Por último, e apesar de tal se revelar inócuo à decisão da reclamação, mas por uma questão de reposição da realidade processual invocada, caberá apenas

referir que contrariamente ao que refere o reclamante, o processo 3840/24.1T8BRG não foi suspenso a aguardar a decisão do presente recurso (por este ter sido considerado questão prejudicial no âmbito dessa acção), mas sim, como se evidencia claramente da certidão junta pelo apelante, foi suspenso até que seja proferida decisão transitada em julgado relativamente ao incidente deduzido de nulidade da venda formulado pela adjudicatária do prédio, aqui apelada, EMP03..., SA, decisão essa que como decorre do relatório supra foi entretanto proferida (e que declarou a anulabilidade da venda realizada) que ainda não transitou em julgado, tendo da mesma sido interposto recurso (como se alcança da consulta electrónica dos autos principais de divisão de coisa comum).

Aqui chegados e como se evidencia do que ficou exposto, mais não há que confirmar a decisão recorrida na afirmação que faz da ilegitimidade do recorrente para intervir na acção de divisão de coisa comum e arguir a nulidade ou anulabilidade da venda realizada, e na inadequação destes autos - acção de divisão de coisa comum- para discutir questões atinentes à alegada posse/propriedade do recorrente/terceiro, sobre parte do prédio vendido nestes autos, com a consequente confirmação da decisão proferida pelo tribunal a quo que não admitiu o incidente deduzido pelo recorrente .

Tal constatação conduz a que todas as demais questões suscitadas no recurso fiquem prejudicadas.

Na improcedência da apelação, fica votada ao insucesso a reclamação para a conferência.

\*

## **V - DECISÃO**

Pelo exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar improcedente a reclamação e na improcedência da apelação, manter a decisão recorrida. Custas pelo Reclamante.

Guimarães, 17 de Dezembro, de 2025

Elisabete Coelho de Moura Alves (relatora)

Fernanda Proença Fernandes

Paula Ribas

(Texto assinado digitalmente)

[1] Processo 010/17, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

[2] “A acção Executiva Singular Comum e Especial, 1973, pag. 251”

[3] Proferido no Processo 2709/18.3T8VCT.G1.S2.

[4] R.G. de 10.01.2019, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)