

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 4340/20.4T8VIS.C1

Relator: LUÍS MIGUEL CALDAS

Sessão: 13 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

REGISTO PREDIAL

PENHORA

VENDA EXECUTIVA

PRÉDIO RÚSTICO

PAVILHÕES

PARTES INTEGRANTES

DIREITO DE REMIÇÃO

USUCAPIÃO

Sumário

1. O registo predial de um imóvel faz presumir a titularidade do direito e os encargos que sobre ele recaem, mas não garante a realidade física do prédio, designadamente a sua área exacta, confrontações, limites ou localização geográfica precisa.
2. A penhora de um imóvel, em princípio, engloba o prédio na sua totalidade, incluindo todas as suas partes integrantes e frutos, salvo exclusão expressa.
3. No contexto de uma venda executiva de um prédio rústico, deve considerar-se abrangida na sua venda os pavilhões ou barracões aí implantados, mesmo que estes não constem explicitamente da descrição no registo predial ou no anúncio de venda, desde que façam parte da unidade económica e física do imóvel.
4. A usucapião é uma forma de aquisição originária de direitos reais que prevalece sobre o registo predial em caso de divergência entre a situação registada e a posse real, fundamentando-se no exercício reiterado, público e pacífico de poderes de facto sobre o bem durante um determinado período de tempo, com a convicção de agir como dono e tem efeitos retroactivos, permitindo a rectificação do registo para que este se conforme com a realidade física e jurídica comprovada.
5. O direito de remição é um instrumento processual destinado à protecção do património familiar, permitindo que certos familiares do executado adquiram os bens penhorados, impedindo a sua venda a terceiros e, ao ser exercido,

opera a transmissão da propriedade para o remidor, que adquire o imóvel com a configuração e as edificações existentes que foram objecto de avaliação no processo executivo.

(Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Integral

*

Acordam na 3.^a Secção do Tribunal da Relação de Coimbra, [\[1\]](#)

AA intentou acção declarativa de condenação contra **Banco 1..., S.A., Banco 2..., S.A., BB e CC**, pedindo a condenação dos réus:

“1. a reconhecer o direito de propriedade do Autor relativamente ao prédio identificado no artigo 1.º da presente petição inicial, da descrição registral 760 da freguesia ..., com a configuração e implantação representada no documento junto sob o n.º 1;

2. que tal prédio, da descrição registral 760 da freguesia ... engloba e contém, nos seus limites, a edificação ali erigida pelos antecessores do Autor, correspondente ao artigo matricial urbano ...29 da freguesia ...;

3. e a reconhecerem tal direito, abstendo-se de qualquer acto que o prejudique ou ponha em causa, designadamente através da promoção de diligências executivas em processos em que o Autor não seja executado.

4. Deve ser declarado que os actos de agressão patrimonial levados a cabo pelos 1.º e 2.º RR são ilícitos e ineficazes, relativamente ao Autor.

5. Deve ainda ser ordenado o cancelamento da descrição ...48 da freguesia ..., uma vez que esta descrição refere-se a uma realidade material integrada já na prévia descrição ...60 da freguesia ...;

6. E condenados os RR a pagar as custas e condigna compensação pelas despesas processuais do Autor”.

*

Contestaram, apenas, as 1.^a e 2.^a réus pugnando pela improcedência da acção, alegando, em suma, a 1.^a ré, Banco 1..., que o pavilhão em “L” não integrou a penhora nem a venda efectuada no processo executivo, sendo certo que o

imóvel remido pelo autor corresponde a outro prédio, que inclui uma construção distinta (em forma retangular), e que o pavilhão em causa está inscrito autonomamente na matriz predial urbana sob o artigo ...29, não tendo sido objecto do negócio de aquisição por remição, tendo-se o 2.º réu, Banco 2..., cingido a impugnar os factos alegados pelo autor.

*

Proferido despacho saneador foi definido o seguinte objecto do litígio: *“Aquisição da propriedade”* e elencaram-se os seguintes temas de prova: *“1. Se o A. adquiriu o imóvel identificado no artigo 15º da PI na convicção alegada no artigo 25º da PI; 2. Se essa condição era essencial para a celebração do contrato; 3. Se dessa essencialidade tinham a R. conhecimento; 4. Se a edificação referida no artigo 27º da PI faz parte integrante do prédio adquirido pelo Autor”*.

*

Em virtude do decesso da co-réu BB foi proferida sentença de habilitação de herdeiros em 26-01-2025 nos seguintes termos: *“(…) [J]ulgo procedente o presente incidente de habilitação de herdeiros e, em consequência, julgo habilitados, DD, viúva, ré e EE, casado no regime de comunhão de adquiridos com FF, GG, casado no regime de comunhão de adquiridos com HH, II, casado no regime de comunhão de adquiridos com JJ, FF, casada no regime de comunhão de adquiridos com KK, residentes na Rua ..., FF, casada no regime de comunhão de adquiridos com LL, MM, casada no regime de comunhão de adquiridos com NN, BB, solteiro, OO, divorciado, PP, como únicos e universais herdeiros do falecido BB, para a prossecução, na posição que esta ocupava, para com eles prosseguirem os ulteriores termos da causa principal”*.

*

Realizada audiência final foi proferida sentença, em 08-07-2025, na qual se decidiu:

“1. Declaro que o pavilhão em forma de “L”, sito no lugar da Prova e inscrito na matriz predial urbana da freguesia ... sob o artigo ...29, integra o imóvel adquirido por remição pelo Autor AA, descrito na Conservatório do Registo Predial ... com o n.º ...60.

2. *Condeno os Réus Banco 1..., SA, e Banco 2... a reconhecer o direito de propriedade do Autor relativamente ao prédio identificado no artigo com a descrição registral 760 da freguesia ..., com a configuração e implantação ali existente.*

3. *Condeno os réus a reconhecer que tal prédio, descrito com o n.º ...60 da freguesia ... engloba e contém, nos seus limites, a edificação ali erigida pelos antecessores do Autor, correspondente ao artigo matricial urbano ...29 da freguesia ...;*

4. *Condenar os réus a reconhecer tal direito, abstendo-se de qualquer ato que o prejudique ou ponha em causa, designadamente através da promoção de diligências executivas em processos em que o Autor não seja executado.*

5. *Ordeno o cancelamento da descrição ...48 da freguesia ..., por essa descrição se referir a uma realidade material integrada já na prévia descrição ...60 da freguesia*

6. *Custas da ação, solidariamente, a cargo dos réus Banco 1..., SA, e Banco 2..."*.

*

Após requerimento de 24-09-2025 (*refª citius* 7443676) **A... - STC, S.A.** foi habilitada como cessionária no lugar de Banco 1..., S.A., por decisão exarada em 20-10-2025.

*

Inconformada com a sentença, recorreu a 1.ª ré e, nas suas alegações de recurso, formulou as seguintes conclusões:

"A) O Recurso ora apresentado advém da Sentença proferida pelo Tribunal a quo em 08.07.2025 que julgou procedente a acção de reivindicação intentada pelo Autor, ora Recorrido, AA, contra as Rés Banco 1..., S.A. e o Banco 2... e que reconheceu ao Recorrido o direito de propriedade sobre o bem infra indicado; igualmente reconhecendo que o aludido bem faria parte integrante do bem penhorado e adquirido pelo Recorrido ao abrigo do direito de remição por este exercido no âmbito da venda judicial que correu termos no Proc. n.º 1146/13...., e condenando as Rés a absterem-se de praticar qualquer acto que

prejudicasse ou colocasse em causa o aludido bem, nomeadamente, através da promoção de diligências executivas em processos em que o Recorrente não fosse executado.

B) Não se conformando com o teor da aludida Sentença, a ora Recorrente, interpõe o presente Recurso, com fundamento no disposto na al. a) do nº 1 do art. 644º CPC.

C) O Recorrido AA adquiriu, por remição, no processo executivo 1146/13.... onde a Recorrente Banco 1..., S.A. é Exequente, o prédio rústico sito em ..., composto de cultura com 10 videiras, 4 oliveiras e pinhal, inscrito na matriz predial rústica da freguesia ... sob o artigo ...22 e descrito na CRP ... sob o n.º ...60 - cfr. Ap. ...86 de 2016/05/18 já junto sob. Doc. 3 com a Petição Inicial do Autor (doravante PI).

D) O imóvel em apreço era propriedade, BB e DD, avós do Recorrido e executados na aludida execução.

E) Os avós do Recorrido, adquiriram o aludido bem a a QQ e mulher, RR, mediante escritura pública outorgada no Cartório Notarial ... no dia 20 de agosto de 1974 e ali lavrada a folhas 67v. e seguintes do Livro de Notas Para Escrituras Diversas número ...8, daquele Cartório, já junto aos presentes autos - conforme Doc. 2 junto com a PI do Autor, aqui Recorrido.

F) Na aludida escritura de aquisição do bem a favor dos avós do Recorrido, o aludido prédio havia sido descrito como Prédio Rústico, denominado ..., identificado como terreno de culto, sito no lugar da Prova, a confrontar do nascente com a Junta de Freguesia, do poente com SS, do Norte com TT e do Sul com caminho público, inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...22 da freguesia ... - cfr. Doc. 2 junto com a PI do Autor, aqui Recorrido.

G) O aludido bem está registado na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...60, freguesia ..., como prédio rústico, identificado como ..., sito em Prova, inscrito na matriz rústica com o art. ...33, identificado como terreno culto e inculto a pinhal - conforme Doc. 3 junto com a PI do Autor.

H) O registo de aquisição a favor dos primitivos adquirentes, BB e CC, avós do Recorrido, mostra-se averbado pela Ap. ... de 1991/07/08, conforme doc. 3 junto com a PI do Autor.

I) No seguimento de tal negócio, (a aquisição a favor dos avós do Recorrido) terão aqueles (avós do Recorrido) procedido, à descrição do prédio rústico na

Conservatória, tendo-lhe sido atribuído o número de descrição ...60 da freguesia ..., descrição esta, lavrada a 8 de julho de 1991.

J) Após a aquisição originária, o avô do Recorrido, BB, procedeu, à implantação de barracões/armazéns, no aludido prédio rústico conforme se atesta pelo Doc. 1 junto com a PI do Autor, ora Recorrido,

K) Por efeitos, alegadamente tributários, o avô do Recorrido, diligenciou pela atribuição de um artigo matricial urbano a um desses barracões, o artigo matricial urbano ...29, da freguesia ... - conforme doc. 9 junto com a PI do Autor, ora Recorrido.

L) Na aludida caderneta predial urbana junta sob doc. 9 com a PI do Autor, o aludido bem consta descrito como prédio em propriedade total sem andares nem divisões susceptíveis de utilização independente com barracão de r/c com 9 divisões e 1º andar com 4 divisões, destinado a arrumações, adega, currais e casa de banho, que integra 2 pisos e 13 divisões e com o valor patrimonial tributário determinado no ano de 2018 em €50.130,85 - propriedade do avó do Recorrido BB - cfr. doc. 9 junto com a PI do Autor, aqui Recorrido

M) Alegadamente não terá sido instaurada qualquer operação de loteamento ou de destaque sobre o aludido bem,

N) Como também não chegou a ser instruída qualquer desanexação desse barracão relativamente ao prédio primitivo,

O) Nem tão pouco chegou a ser instruída qualquer alteração da primitiva descrição predial.

P) Também não chegou a ser instaurado qualquer procedimento tendente à alteração ou correção de área no que se refere ao primitivo artigo matricial rústico, e sem que tivesse havido, igualmente, qualquer alteração do teor da primitiva descrição predial.

Q) No âmbito do Processo Executivo em que a Recorrente é Exequente e os avós do Recorrido são executados Proc. n.º 1146/13.... e que corre termos no Tribunal Judicial da Comarca de Viseu - Juízo de Execução - Juiz 1, com data de 14.07.2014, foi penhorado imóvel - prédio rústico, sito em ..., composto de cultura com 10 videiras, 4 oliveiras e pinhal, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ...22, freguesia ... e descrito na CRP ... sob o n.º ...60.

R) No âmbito das diligências de venda do imóvel penhorado em sede de abertura de propostas em carta fechada, ocorrida em 05.04.2016, a Exequente

Banco 1..., S.A., apresentou proposta de aquisição do aludido imóvel (prédio rústico sito em ..., composto de cultura com 10 videiras, 4 oliveiras e pinhal, inscrito na matriz predial rústica da freguesia ... sob o artigo ...22 e descrito na CRP ... sob o n.º ...60) pelo valor de €52.500,00.

S) Por exercício do direito de remição, o Recorrido, veio a adquirir, na aludida execução, o imóvel penhorado – prédio rústico prédio rústico, sito em ..., composto de cultura com 10 videiras, 4 oliveiras e pinhal, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ...22, freguesia ... e descrito na CRP ... sob o n.º ...60.

T) Após a venda do bem rústico acima indicado (sito em ..., composto de cultura com 10 videiras 4 oliveiras e pinhal, inscrito na matriz predial rústica de freguesia ... sob o art ...22 e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...60,) e no âmbito das diligências à penhora promovidas pela Exequente, apurou-se nas consultas efectuadas às bases de dados em nome do Executado BB (avó do Recorrido), um imóvel inscrito na matriz com o art. ...29 de natureza urbana sito no lugar da Prova..

U) Após a penhora do bem rústico e uma vez que o produto da venda não foi suficiente para assegurar o pagamento da quantia exequenda, a Recorrente, no âmbito do Proc. Nº 1146/13.... requereu ao Sr. Agente de Execução pesquisas actualizadas, com vista ao apuramento de bens penhoráveis no âmbito do Proc. Nº 1146/13.....

V) O aludido bem apresentava um artigo matricial distinto do artigo matricial correspondente ao imóvel rústico vendido e remido ao Recorrido, legitimando a aludida penhora.

W) Uma vez que o aludido bem urbano com a matriz ...29, não se encontrava descrito na Conservatória do Registo Predial, o Sr. Agente de execução encetou as diligências necessárias à concretização do aludido registo na Conservatória do Registo Predial,

X) O que veio a efectivamente a suceder, com a descrição nº ...48 da Conservatória do Registo Predial ..., freguesia

Y) Por conseguinte, salvo melhor opinião, dúvidas não restam, que estamos perante bens distintos, contrariamente ao proferido na sentença de que ora se recorre.

Z) Quer do Auto de Penhora de 14.07.2014, quer do Auto de Abertura de Propostas em Carta Fechada, quer da decisão de aceitação proferida pelo Sr.

Agente de Execução quer do Título de Transmissão, não constam indicados quaisquer armazéns, barracões, muito menos o armazém em L, cuja propriedade pretende o Recorrido ver reconhecida.

AA) O imóvel que o Recorrido adquiriu por remição e que, não fora tal opção, teria sido adquirido pela Banco 1..., não inclui o pavilhão que o mesmo ora pretende integrar nesse imóvel.

BB) Ademais e conforme resulta documentalmente provado, nomeadamente através da avaliação mandada efectuar pela Recorrente, foi atribuído ao imóvel penhorado, com a construção nele incluída, um valor substancialmente superior ao valor proposto para aquisição por parte da Recorrente Banco 1..., S.A. e que corresponde ao preço que o Recorrido pagou pela adjudicação do bem penhorado ao abrigo do direito de remição €52.500,00.

CC) Ademais, conforme resulta provado, quer através da prova documental carreada para o processo – doc. 1 da PI, quer do depoimento testemunhal prestado pelas testemunhas peritos UU e VV – o bem cuja propriedade o Recorrido pretende ver reconhecida e que integra o armazém em L, nunca fora incluído nem no auto de penhora de 14.07.2014, nem na venda em acção executiva que ocorreu em 05.04.2016, justamente por se tratar de um bem distinto do bem penhorado em 14.07.2014.

DD) Esse bem cuja propriedade é reivindicada pelo Recorrente, integrava o prédio urbano constituído por um barracão com 9 divisões e 1 andar com 4 divisões, destinado a arrumação, adega currais e casa de banho, com área de implantação de 600 m² e de construção de e 1200 m² inscrito na matriz predial urbana de ... sob o art. ...29 (atente-se para o efeito no doc. 9 junto pelo Autor com A.).

EE) Imóvel, esse, distinto daquele que foi penhorado e relativamente ao qual incidiu (prédio rústico, sito em ..., composto de cultura com 10 videiras, 4 oliveiras e pinhal, inscrito na matriz predial rústica de freguesia ..., com o artigo matricial ...22, enquanto o bem relativamente ao qual o Recorrido pretende ver reconhecido o direito de propriedade apresenta a matriz ...29.

FF) o bem adquirido pelo Recorrido, não pode em caso, algum incluir o prédio urbano, posteriormente penhorado na execução, inscrito na matriz predial urbana de ... sob o art. ...29, sito no lugar da Prova, bem esse que ainda não foi vendido, contrariamente ao invocado, na sentença que ora se recorre.

GG) A única dúvida que surgiu no âmbito da avaliação efectuada, foi se o artigo matricial urbano ...29 era o armazém ou a construção com formato L, ou se era a construção com formato rectangular.

HH) A dúvida dissipou-se com o facto de apenas o de formato L confrontar de todos os lados com o proprietário (o armazém rectangular confronta pelo menos de um dos lados com terceiros) e com a confirmação que foi dada pelo filho dos executados, de nome WW (que será ou pai ou tio do ora Autor) a um dos avaliadores de que o armazém que fora desintegrado do imóvel e estava inscrito no artigo matricial ...29 era o que tinha o formato de L

II) E justamente no seguimento da avaliação realizada, apurou-se que quanto a este imóvel – prédio urbano inscrito na matriz sob o art. ...29 veio a ser atribuído um valor superior ao que foi atribuído ao imóvel, que o Recorrido adquiriu e que, repete-se, integra já a outra construção lá implantada, mas não o bem cuja propriedade o Recorrido pretende ver reconhecida.

JJ) Da avaliação efectuada ao imóvel com o artigo matricial ...29, imóvel cujo Recorrido reivindica, foi atribuído um valor na ordem dos €80.000,00.

KK) Daí que o preço pelo qual o imóvel foi adquirido pelo Recorrido, é manifestamente inferior ao valor real e de mercado apurado relativamente ao valor do imóvel se nele tivesse sido incluído o armazém

LL) Por conseguinte, em caso algum terá sido entregue ao Recorrido a posse do armazém em causa, nomeadamente a entrega das chaves e se após a aquisição por via do direito de remição, o Recorrido passou a exercer quaisquer actos de posse sobre tal construção, nomeadamente sob o prédio inscrito na matriz predial urbana sob o art. ...29, foi porque tal lhe foi permitido, nomeadamente autorizado pelos avós do Recorrido, proprietários de aludido bem.

MM) Por outro lado, contrariamente ao defendido pelo Tribunal o Recorrido não está de boa-fé porquanto é neto dos Executados, anteriores proprietários dos bens, e como tal bem sabia e não poderia ignorar a existência dos aludidos barracões/armazéns,

NN) Sabendo e não podendo ignorar, que o bem de que se arroga, embora inserido no prédio rústico é um bem distinto do bem que adquiriu,

OO) Sabendo e não podendo ignorar a obrigatoriedade que impendia sobre os proprietários originários do respectivo bem (avós do Recorrido) de procederem ao registo do respectivo bem matriz urbana ...29, junto da conservatória do registo predial, o que não veio a suceder,

PP) A lei permite no art. 1438º-A do Código Civil que, para além do edifício autónomo ou do grupo de edifícios estruturalmente ligados por si, possam ser objecto de propriedade horizontal os conjuntos de imóveis urbanos naturalmente descontínuos, mas funcionalmente ligados entre si através de elementos comuns, derogando-se o destino jurídico unitário do prédio e permitindo a criação de um estatuto privativo de cada edifício.

QQ) Tal realidade deve estar espelhada no plano do registo predial mediante uma triplicidade descritiva. – Neste sentido atente-se para o efeito no Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa de 14.01.2021, proc. nº 19815/19.0T8LSB.L1-2 disponível em www.dgsi.pt.

RR) Dúvidas não restam que estamos diante de bens distintos, devendo por conseguinte ser julgado totalmente procedente o presente Recurso e nessa medida, a Sentença proferida pelo tribunal a quo ser substituída por outra que reconheça que o bem penhorado prédio urbano e o bem adquirido pelo Recorrido no âmbito do direito de remição exercido são bens distintos, consequentemente mantendo-se a penhora registada sobre o aludido bem e promovendo-se as necessárias diligências de venda do respectivo bem, para ressarcimento do direito de crédito da Recorrente.

Termos em que nos mais e melhores de direito que v. exas. doutamente suprirão deverá ser julgado totalmente procedente por provado o presente recurso e nessa medida, ser a sentença proferida substituída por outra que reconheça que o bem penhorado – prédio urbano inscrito na matriz predial urbana com o art. ...29 e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...48 da freguesia ... é distinto do bem adquirido pelo recorrido no âmbito do proc. nº 1146/13...., por exercício do direito de remição (prédio rústico inscrito na matriz predial urbana com o art. ...22 e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...60 da freguesia ...), consequentemente mantendo-se a penhora registada sobre o aludido bem e promovendo-se as necessárias diligências de venda do bem penhorado para ressarcimento do direito de crédito da recorrente só assim se fazendo a tão costumada Justiça!''.

*

O autor contra-alegou, concluindo:

“1.ª A Recorrente (Banco 1..., S.A.) não cumpriu o ónus de formular verdadeiras conclusões, limitando-se a repetir o corpo das alegações, o que equivale, na prática, à ausência de conclusões e determina a rejeição imediata do recurso [art. 641.º, n.º 2, al. b) do CPC].

2.ª A Recorrente não impugna matéria de facto, dado não indicar os concretos pontos incorretamente julgados, nem os meios de prova, nem as passagens de gravação que pudessem justificar decisão diversa (art. 640.º CPC).

3.ª A Recorrente limitou-se a reiterar a sua tese, sem respaldo na prova produzida e sem colocar em causa o julgamento da factualidade realizado pelo tribunal de 1.ª instância.

4.ª Ficou provado que o prédio adquirido pelo Recorrido incluía o pavilhão em “L”, o qual foi considerado na avaliação, no preço pago e na posse exercida, não havendo qualquer desanexação ou distinção jurídica válida.

5.ª A tese da Recorrente de que se tratava de bens distintos não tem suporte na prova nem foi impugnada a decisão factual que rejeitou essa ideia.

6.ª Resulta ainda demonstrado que o Recorrido atuou de boa-fé, tendo efetuado o pagamento do valor correspondente ao prédio e ao pavilhão, e exercendo a posse pública, plena e pacífica desde a adjudicação sobre a totalidade do prédio, sem qualquer oposição, nomeadamente por parte da Recorrente.

7.ª Assim, nenhuma prova produzida aponta para a procedência do recurso, não sendo possível uma conclusão de direito diferente daquela a que chegou o Tribunal “a quo”, devendo prevalecer a sentença recorrida.

Nestes termos, e com o douto suprimento desse venerando tribunal, confirmando integralmente a sentença recorrida v^{as}. ex^{as}. farão, como sempre, a habitual Justiça!”

*

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir, sendo as seguintes as questões a dirimir:

1. Impugnação da matéria de facto: erro na apreciação da prova: avaliação do

imóvel (*conclusões BB, II), JJ) LL) e KK) e análise da prova testemunhal (conclusões CC) a HH))*

2. Impugnação da decisão de direito e falta de boa fé do autor (*conclusões MM) a KK).*

*

A. Fundamentação de facto.

Na 1ª instância consignou-se o seguinte no que tange à factualidade provada e não provada^[2]:

“1. Factos provados

1.1. O Autor AA adquiriu, por remição, no processo executivo onde a Ré Banco 1..., S.A. era exequente, o prédio rústico sito em ..., composto de cultura com 10 videiras, 4 oliveiras e pinhal, inscrito na matriz predial rústica da freguesia ... sob o artigo ...22 e descrito na CRP ... sob o n.º ...60.

1.2. Processo em que eram executados os réus BB e DD.

1.3. Aquele prédio encontrava-se inscrito na matriz e descrito na Conservatória do Registo Predial aos executados BB e esposa, CC, avós do Autor.

1.4. O prédio havia sido adquirido por BB, que o havia adquirido, por negócio de compra e venda, dos anteriores proprietários, QQ e mulher, RR.

1.5. O negócio está titulado pela escritura pública outorgada no Cartório Notarial ... no dia 20 de agosto de 1974 e ali lavrada a folhas 67v.º e seguintes do Livro de Notas Para Escrituras Diversas número ...8 daquele Cartório (doc. 2).

1.6. Naquela escritura o aludido prédio foi descrito como Prédio Rústico, denominado ..., culto, sito no lugar da Prova, a confrontar do nascente com a Junta de Freguesia, do poente com SS, do Norte com TT e do Sul com caminho público, inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...22 da freguesia ... (doc. 2).

1.7. Foi no seguimento de tal negócio que se procedeu à descrição do prédio na Conservatória, tendo-lhe sido atribuído o número de descrição ...60 da freguesia ..., descrição esta lavrada a 8 de julho de 1991.

1.8. Posteriormente à mencionada aquisição o adquirente BB, avô do autor, procedeu, no aludido prédio, à implantação de barracões, tendo sido atribuído a um deles, para efeitos meramente tributários, um artigo matricial urbano (o artigo matricial ...29 da freguesia ...), sem que se tenha procedido a qualquer desanexação relativamente ao prédio primitivo.

1.9. Sem que tenha havido qualquer alteração ou correção de área no que se refere ao primitivo artigo matricial rústico, e sem que tenha havido, igualmente, qualquer alteração do teor da primitiva descrição predial.

1.10. Não houve lugar a qualquer operação de loteamento ou de destaque a incidir sobre o prédio que ora é do Autor AA.

1.11. O aludido artigo 729º não confrontava com a via pública.

1.12. O prédio rústico, na sua totalidade (como adquirido por BB aos primitivos proprietários, QQ e mulher, RR) e como representado no documento junto sob o número 1, sempre foi considerado e fruído como sendo uma unidade predial única, totalmente vedado e murado, e dessa forma diferenciado dos prédios circundantes.

1.13. No Processo Executivo n.º 1146/13..., foi penhorado e posto à venda o prédio rústico, como pertença dos executados BB e CC (doc. 3), ali identificado e anunciado como “Prédio rústico, sito em ..., composto de cultura com 10 videiras, a oliveiras e pinhal, inscrito na matriz predial rústica da freguesia ... sob o artigo ...22.º, e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...60” (doc. 3).

1.14. No dia 5 de abril de 2016 realizou-se, no Tribunal da Comarca de Viseu, Instância Central, Secção de Execução, Juiz 1, a abertura das propostas em carta fechada (doc. 3).

1.15. Constatando-se que a ali exequente, Banco 1..., propôs-se a adquirir o referido prédio (verba n.º 8 em venda) pelo valor de € 52.000,00 (cinquenta e dois mil e quinhentos euros) - (doc. 3).

1.16. O Autor, neto dos executados BB e CC, exerceu então o direito de remissão, adquirindo, para si, o mencionado prédio (doc. 3).

1.17. Esse prédio, cumpridas as obrigações fiscais e o depósito do preço (doc. 3) foi-lhe adjudicado e entregue (doc. 3), emitindo-se o respetivo título de transmissão (doc. 3).

1.18. Desde a adjudicação e entrega do prédio que o mesmo, com a localização e configuração constante da representação junta como documento n.º 1, se encontra na posse e fruição exclusiva do Autor, por si e através de familiares, e dos antecessores, desde há 10, 15, 20 e mais anos (mesmo contados desde a data da adjudicação e entrega – 5 de abril de 2016) dele vem extraindo todas as utilidades de que é suscetível.

1.19. Dele cuidando, conservando, edificando e beneficiando, utilizando os barracões existentes para guardar utensílios e materiais e como oficina ligeira

1.20. De forma pacífica, à vista de toda a gente, e sem a oposição ou o reparo de quem quer que seja.

1.21. Agindo na convicção de que tal prédio (com a localização e configuração constantes da representação do documento n.º 1) lhe pertence, e que tal direito não ofende direito ou legítimo interesse alheio.

1.22. Após a remição, veio ao conhecimento do autor que, no âmbito da mesma execução e poucos meses decorridos após a adjudicação e entrega do prédio a que se vem fazendo referência, viria a ser penhorado (em 15.11.2016) um prédio assim descrito: prédio urbano, sito em Prova, Freguesia ..., Concelho ..., inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...29º e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...48, da dita freguesia (doc. 4).

1.23. Para efetivação da aludida penhora, a Ré Banco 1... tinha procedido a uma descrição registral nova, descrição esta datada de 25 de outubro de 2016, com a descrição em que não figurava qualquer titular inscrito.

1.24. No âmbito da mesma execução, prepara-se a efetivação da venda de tal verba (doc. 6) com base da descrição promovida pela Ré Banco 1....

1.25. O Réu Banco 2..., SA, procedeu à penhora do referido prédio (descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...48), no âmbito do processo executivo n.º 4261/11.....

1.26. Em ambas as penhoras se indicando como sujeitos passivos das inscrições a elas respeitantes os Réus BB e DD.

1.27. O prédio desta “nova” descrição apresenta-se (na matriz e no registo) como tendo uma área total de 600m2 que corresponde também a toda a área do prédio (não tendo qualquer palmo de terra para além do seu assentamento) e confrontando de “todos os lados” com BB, situação que decorre do facto de

esta descrição se referir tão só a uma edificação implantada no prédio remido pelo Autor, e que a ele pertence.

~~1.28. Não constituindo, na realidade, qualquer prédio autónomo e distinto do prédio remido pelo Autor e por ele reivindicado.~~

~~1.29. Esse prédio este encontra-se integralmente na posse e detenção do Autor, posse e detenção estas que nem as penhoras prejudicaram ou perturbaram.~~

1.30. Na aludida execução (processo executivo n.º 1146/13....), o prédio reivindicado pelo Autor foi colocado em praça pelo valor base de € 60.000,00 (sessenta mil euros) e acabaria por ser remido pelo Autor pelo valor oferecido pela Ré Banco 1..., ~~valor este que não tem qualquer correspondência com o prédio rústico despido das diversas construções nele edificadas.~~

~~1.31. Embora o Autor tivesse uma ligação afetiva forte com o prédio aqui em causa, apenas o remiu pelo preço licitado pela Ré Banco 1... por nele estarem integradas as construções ali existentes, designadamente os barracões que em parte agora aparecem como um prédio novo e com nova descrição, promovida pela Ré Banco 1... poucos meses decorridos após a remissão operada.~~

1.32. Os exequentes mencionados penhoram, nas execuções n.º 1146/13.... e 4261/11.... um dos barracões edificados pelo BB no prédio identificado no artigo primeiro deste articulado.

1.33. Prédio que havia adquirido dos anteriores proprietários QQ e mulher, RR.

~~1.34. Os barracões nunca se autonomizaram por qualquer modo do prédio primitivo (e a tal autonomização se opondo regras de natureza urbanística).~~

~~1.35. A pretensão dos Banco 1... e Banco 2... em procederem à penhora de tal edificação, que é parte integrante do prédio do Autor, e de promoverem a sua venda judicial colide e ofende o direito do Autor.~~

1.36. No auto de avaliação foi avaliado aquele prédio rústico e um barracão, não tendo sido avaliado o outro barracão ali implantado por o perito avaliador ter considerado que o mesmo não tinha valor, na sequência do seu estado.

1.37. O prédio identificado em 1.1. foi avaliado em função do terreno e dos pavilhões, fotografado e valorado.

1.38. O valor atribuído ao imóvel incluía a referida construção (pavilhão) em forma de L.

1.39. O Autor sabia e acreditou, ~~de boa-fé~~, que tal construção fazia parte do imóvel adquirido, que havia sido penhorado e estava em venda na sua globalidade.

1.40. O pavilhão em “L” estava fisicamente ligado ao restante prédio, não existindo separação visível.

1.41. As Rés não manifestaram oposição à posse do Autor sobre a totalidade do prédio, que incluía o referido pavilhão.

1.42. O preço pago pelo autor corresponde ao valor da avaliação que incluiu o pavilhão em “L”.

1.43. A Ré Banco 1... promoveu a penhora do prédio urbano inscrito sob o artigo ...29 após a remição, sendo o registo promovido pelo agente de execução.

1.44. O Banco 2..., S.A., apenas requereu penhora do prédio descrito sob o n.º ...25, com base em buscas patrimoniais.

(Contestação Banco 1... SA)

1.45. Na pendência da execução onde ocorreu a venda ao Autor, a Banco 1... mandou avaliar o imóvel descrito e vendido como “prédio rústico sito em ..., composto de cultura com 10 videiras 4 oliveiras e pinhal, inscrito na matriz predial rústica de freguesia ... sob o art ...22 e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...60”, apenas com base na descrição predial.

1.46. A Banco 1..., antes de instaurar execução, investigou quais os imóveis que os executados, avós do Autor, tinham inscrito a seu favor na matriz, sem conhecimento da realidade dos prédios.

(Contestação do Banco 2..., S.A.)

1.47. O R. requereu a penhora sobre o prédio descrito sob o n.º ...25 junto da Conservatória do Registo Predial ..., apenas na sequência de o ter detetado nas buscas de património eventualmente penhorável.

2. Factos não provados

2.1. O imóvel foi objeto de penhora e avaliação no âmbito da referida execução, tendo a avaliação tido em consideração apenas o terreno e uma construção em formato retangular nele existente.

2.2. O pavilhão com formato em “L”, exibido nas fotos 1, 3 e 4 do documento 1 junto com a petição inicial, não foi incluído na avaliação nem na venda efetuada ao Autor.

2.3. O valor atribuído à totalidade do imóvel remido (sem o pavilhão em “L”) foi substancialmente inferior, tendo sido ajustado à área e à construção retangular nele existente.

2.4. O imóvel que o Autor adquiriu por remição e que, não fora tal opção, teria sido adquirido pela Banco 1..., não inclui o pavilhão que o mesmo ora pretende integrar nesse imóvel.

2.5. Foi esse o imóvel (sem tal pavilhão em L) que foi penhorado e foi esse imóvel que foi vendido ao Autor.

2.6. A avaliação mandada efetuar pela Banco 1..., atribuiu a esse imóvel, com a construção referida nele incluída, um valor bastante superior ao valor que a Banco 1... ofereceu, para que lhe fosse adjudicado e que corresponde ao preço por que o A exerceu direito de remição. O armazém em L nunca foi incluído nem na penhora, nem na avaliação nem na venda porque integrava o prédio urbano constituído por um barracão com 9 divisões e 1 andar com 4 divisões, destinado a arrumação, adega currais e casa de banho com a área de implantação de 600 m² e de construção de 1200 m² inscrito na matriz predial urbana de ... sob o art. ...29.

2.7. A dúvida se dissipou com o facto de apenas o de formato L confrontar de todos os lados com o proprietário (o armazém retangular confronta pelo menos de um dos lados com terceiros) e com a confirmação que foi dada pelo filho dos executados, de nome WW (que será ou pai ou tio do ora Autor) a um dos avaliadores de que o armazém que fora desintegrado do imóvel e estava inscrito no artigo matricial ...29 era o que tinha o formato de L.

O Tribunal não se pronuncia quanto aos demais factos constantes da Petição Inicial e das Contestações, por revestirem matéria de direito ou conclusiva, serem repetitivos ou não possuírem relevância para a decisão da causa.”

*

B. Fundamentação de Direito.

Recapitulando são fundamentalmente duas as questões a dirimir neste recurso.

A primeira questão é atinente à impugnação da matéria de facto, mormente ao alegado erro na apreciação da prova, no que tange, por um lado, à valoração da avaliação do imóvel (*conclusões BB, II), JJ) LL) e KK)* e, por outro lado, à análise da prova documental e testemunhal (*conclusões CC) a HH)*).

A segunda, situa-se no plano jurídico, e é a relativa à decisão de direito e à invocada falta de boa fé do autor (*conclusões MM) a KK)*).

Analisemo-las.

1.ª Impugnação da matéria de facto.

Lendo as conclusões da recorrente anota-se que grande parte das conclusões iniciais – especificamente de C) a Z) – constituem mera reprodução de parte da factualidade provada, consistindo as conclusões A), B) e AA) simples considerações da recorrente, sem qualquer relevo impugnatório.

No mais, regista-se que a ré/recorrente, apesar de inconformada com o julgamento da 1.ª Instância, em momento algum do seu recurso procede à impugnação da matéria de facto, vertida na sentença recorrida, nos termos impostos pelos arts. 639.º e 640.º do CPC.

Em contra-alegações o autor/recorrido invoca, ademais, no respeitante à impugnação da matéria de facto, que:

“1ª A Recorrente (Banco 1..., S.A.) não cumpriu o ónus de formular verdadeiras conclusões, limitando-se a repetir o corpo das alegações, o que equivale, na prática, à ausência de conclusões e determina a rejeição imediata do recurso [art. 641.º, n.º 2, al. b) do CPC].

2.ª A Recorrente não impugna matéria de facto, dado não indicar os concretos pontos incorretamente julgados, nem os meios de prova, nem as passagens de gravação que pudessem justificar decisão diversa (art. 640.º CPC).

3.ª A Recorrente limitou-se a reiterar a sua tese, sem respaldo na prova produzida e sem colocar em causa o julgamento da factualidade realizado pelo tribunal de 1.ª instância”.

A interposição de um recurso jurisdicional exerce-se através de requerimento que contenha a fundamentação e o pedido, de modo a delimitar o objecto do recurso, estabelecendo o n.º 2 do art. 637.º do CPC que *“o requerimento de interposição do recurso contém obrigatoriamente a alegação do recorrente, em cujas conclusões deve ser indicado o fundamento específico da recorribilidade”* e impondo o n.º 1 do art. 639.º, ao recorrente, o dever de *“apresentar a sua alegação, na qual conclui, de forma sintética, pela indicação dos fundamentos porque pede a alteração ou anulação da decisão”*.

Pretende-se, assim, que seja rejeitada a admissibilidade de recursos em que a parte apenas se insurge contra a decisão do tribunal *a quo*, designadamente no âmbito da matéria de facto, por a mesma lhe ser desfavorável, sem apresentar qualquer motivo lógico e racional, devendo o apelante, por isso mesmo, circunstanciar e detalhar os exactos pontos da matéria de facto que foram erradamente decididos, e indicar, com precisão, quais os factos que considera deverem ser dados como provados – ou não provados –, impedindo-se *recursos genéricos* contra a decisão da matéria de facto da 1.ª instância e restringindo a possibilidade da sua revisão a concretas questões de facto – controvertidas – relativamente às quais sejam enunciadas de modo específico as divergências por parte do recorrente.

Nesta senda, o sistema processual civil (apenas) garantirá o duplo grau de jurisdição na apreciação da decisão de facto, desde que se mostrem cumpridos os ónus a cargo do recorrente que a impugne, tal qual estão enunciados no art. 640.º do CPC:

“1. Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;*
- b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;*
- c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.*

2. No caso previsto na alínea b) do número anterior, observa-se o seguinte:

- a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena*

de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes (...)”.

Estes ónus assentam, fundamentalmente, nos princípios da cooperação, lealdade e boa-fé processuais e têm por finalidade garantir a seriedade do recurso, pois, como se escreve no recente Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ), de 25-11-2025, Proc. n.º 722/22.5T8AGH.L2.S1, “visando este meio impugnatório para um tribunal superior uma reapreciação do julgamento proferido pelo tribunal a quo com vista a corrigir eventuais erros da decisão recorrida, e não propriamente um novo julgamento global da causa, estes requisitos formais visam delimitar com precisão o objecto do recurso, ou seja, a apreciação do alegado erro de julgamento da decisão proferida sobre a matéria de facto circunscrita aos pontos impugnados, definindo assim as questões a reapreciar pelo tribunal ad quem, nos termos da alínea a) do n.º 1 do art. 640.º do CPC”. [\[3\]](#)

Por conseguinte, o recorrente ao impugnar a matéria de facto considerada no julgamento da 1.ª Instância, deve cumprir um ónus geral, de integração da impugnação nas conclusões – cf. art. 639.º do CPC –, e dois ónus específicos:

- um ónus primário, descrito nas diversas alíneas do n.º 1 do art. 640.º do CPC, que obriga à indicação precisa dos pontos de facto impugnados (*alínea a)*), dos concretos meios probatórios que imporiam decisão diversa, indicados em relação a cada facto (*alínea b)*), e da resposta alternativa que lhes haveria de ser dada (*alínea c)*), anotando-se que o Acórdão do STJ n.º 12/2023, de 17-10-2023, veio uniformizar jurisprudência: “Nos termos da alínea c), do n.º 1 do artigo 640.º do Código de Processo Civil, o Recorrente que impugna a decisão sobre a matéria de facto não está vinculado a indicar nas conclusões a decisão alternativa pretendida, desde que a mesma resulte, de forma inequívoca, das alegações”. [\[4\]](#)

- um segundo ónus, contido no n.º 2 do art. 640.º do CPC, que exige, em caso de ser invocada prova gravada, a indicação exacta das passagens em que se funda o impugnante, sem prejuízo do dever de investigação oficiosa que é imposto ao tribunal.

O incumprimento do ónus geral e do específico exigido pelo n.º 1 do art. 640.º do CPC, como emerge da própria lei processual, impõe a imediata rejeição do recurso, sem possibilidade de convite ao aperfeiçoamento. [\[5\]](#)

Como explica Abrantes Geraldês, in *Recursos em Processo Civil*, Almedina, 7.^a Edição, 2022, pp. 196/197: “Com o atual CPC, o legislador visou, através do regime previsto no art. 640.^o, dois objetivos: sanar dúvidas que o anterior preceito ainda suscitava e reforçar o ónus de alegação imposto ao recorrente, prevendo que deixe expressa a decisão alternativa que, em seu entender, deve ser proferida pela Relação em sede de reapreciação dos meios de prova”, concretizando na p. 201: “A rejeição total ou parcial do recurso respeitante à impugnação da decisão da matéria de facto deve verificar-se em alguma das seguintes situações:

- a) Falta de conclusões sobre a impugnação da decisão da matéria de facto (art.^{os} 635.^o, n.^o 4 e 641.^o, n.^o 2, al. b));
- b) Falta de especificação, nas conclusões dos concretos pontos de facto que o recorrente considera incorrectamente julgados (art.^o 640.^o, n.^o 1, al. a));
- c) Falta de especificação, na motivação, dos concretos meios de prova constantes do processo ou nele registados (v.g. documentos, relatórios periciais, registo escrito, etc.)
- d) Falta de indicação exata, na motivação, das passagens da gravação em que o recorrente se funda;
- e) Falta de posição expressa, na motivação, sobre o resultado pretendido relativamente a cada segmento da impugnação. (...)”.

Em suma, sendo impugnada a decisão da 1.^a instância sobre a matéria de facto, o recorrente, além de ter de cumprir os ónus de alegação, de especificação e de conclusão, deve obrigatoriamente circunscrever, no requerimento recursivo, sob pena de rejeição:

- (i) os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados,
- (ii) os concretos meios probatórios para proferir nova decisão,
- (iii) e a decisão substitutiva sobre a matéria de facto que deverá ser proferida, de harmonia com as alíneas a), b) e c), do n.^o 1 do art. 640.^o do CPC.

A autonomia decisória do Tribunal da Relação, no julgamento da matéria de facto, mediante a reapreciação dos meios de prova constantes do processo – sem prejuízo dos temas de conhecimento oficioso – está confinada, no que toca à identificação da matéria objecto de discordância, à observância do princípio do dispositivo e a sindicância da matéria de facto, a realizar pela 2.^a Instância,

não tem como objectivo efectuar um *segundo julgamento* da causa, mas sim proceder à reapreciação dos juízos de facto impugnados. [\[6\]](#)

Não cabe, por conseguinte, à Relação proceder a um *novo julgamento*, competindo-lhe antes reapreciar os pontos de facto que deverão ser enunciados pela(s) parte(s), nos termos do art. 640.º, n.º 1, al. a), mantendo-se também em vigor, na instância de recurso, o princípio da livre apreciação da prova previsto no art. 607.º, n.º 5, do CPC, estando o tribunal *ad quem* adstrito a, por um lado, aferir sobre a razoabilidade da convicção do juiz da 1.ª instância, averiguando e decidindo se tal convicção foi formada segundo as regras da ciência, da lógica, da experiência comum e da normalidade da vida, e, por outro, formar a sua própria convicção.

Como se decidiu recentemente no Acórdão do STJ, de 03-07-2025, Proc. n.º 178/22.2T8CTB.C1.SI: *“Não tendo o apelante concretizado nas conclusões de recurso quais os pontos da matéria de facto que reputa divergentes da prova realizada, impõe-se a rejeição da impugnação da decisão de facto e reapreciação pela Relação por incumprimento do ónus primário, que delimita o objecto e o fundamento do apontado erro de julgamento”*.

Isto dito, revertendo ao caso em apreço, é ostensivo que a recorrente incumpriu grosseiramente o ónus primário prescrito no art. 640.º do CPC, mormente no que concerne à obrigatoriedade de enumerar, nas conclusões do recurso, a impugnação da decisão da matéria de facto especificando os concretos pontos de facto que considerava incorretamente julgados, sendo certo, ademais, que a argumentação da apelante, vertida nas conclusões, não configura uma análise crítica da prova.

Mas mesmo que assim não fosse, importa frisar que sempre claudicaria o recurso da recorrente, na sua dimensão da impugnação da decisão de facto, como se passa a demonstrar.

Em concreto, no que tange à questão recursiva alusiva à valoração da avaliação do imóvel, a ré/recorrente (Banco 1...) aduz que:

“BB (...) [R]esulta documentalmente provado, nomeadamente através da avaliação mandada efectuar pela Recorrente, foi atribuído ao imóvel penhorado, com a construção nele incluída, um valor substancialmente superior ao valor proposto para aquisição por parte da Recorrente Banco 1..., S.A. e que corresponde ao preço que o Recorrido pagou pela adjudicação do bem penhorado ao abrigo do direito de remição €52.500,00. (...)”

II) E justamente no seguimento da avaliação realizada, apurou-se que quanto a este imóvel – prédio urbano inscrito na matriz sob o art. ...29 veio a ser atribuído um valor superior ao que foi atribuído ao imóvel, que o Recorrido adquiriu e que, repete-se, integra já a outra construção lá implantada, mas não o bem cuja propriedade o Recorrido pretende ver reconhecida.

JJ) Da avaliação efectuada ao imóvel com o artigo matricial ...29, imóvel cujo Recorrido reivindica, foi atribuído um valor na ordem dos €80.000,00.

KK) Daí que o preço pelo qual o imóvel foi adquirido pelo Recorrido, é manifestamente inferior ao valor real e de mercado apurado relativamente ao valor do imóvel se nele tivesse sido incluído o armazém.

Neste conspecto, cumpre enfatizar que além da própria Banco 1... ter juntado um documento tocante a uma avaliação interna do imóvel – documento n.º 1 junto com a contestação em 15-12-2020 –, foi determinada a realização de prova pericial – despacho proferido em sede de audiência prévia, em 26-10-2021.

A prova pericial visou apurar o “valor real e de mercado, em 2016, do imóvel adquirido pelo A, sem o armazém em L que é o prédio urbano inscrito na matriz predial urbana de ... sob o art. ...29 e do valor do mesmo, se nele incluísse este armazém”, tendo o relatório pericial sido junto em 01-02-2022, com esclarecimentos adicionais (na sequência de reclamação do autor) em 08-03-2022.

Por sua vez, no que tange à questão da análise da prova testemunhal, a ré/recorrente enunciou:

CC) (...) [C]onforme resulta provado, quer através da prova documental carreada para o processo – doc. 1 da PI, quer do depoimento testemunhal prestado pelas testemunhas peritos UU e VV – o bem cuja propriedade o Recorrido pretende ver reconhecida e que integra o armazém em L, nunca fora incluído nem no auto de penhora de 14.07.2014, nem na venda em acção executiva que ocorreu em 05.04.2016, justamente por se tratar de um bem distinto do bem penhorado em 14.07.2014.

DD) Esse bem cuja propriedade é reivindicada pelo Recorrente, integrava o prédio urbano constituído por um barracão com 9 divisões e 1 andar com 4 divisões, destinado a arrumação, adega currais e casa de banho, com área de implantação de 600 m² e de construção de e 1200 m² inscrito na matriz

predial urbana de ... sob o art. ...29 (atente-se para o efeito no doc. 9 junto pelo Autor com A.).

EE) Imóvel, esse, distinto daquele que foi penhorado e relativamente ao qual incidiu (prédio rústico, sito em ..., composto de cultura com 10 videiras, 4 oliveiras e pinhal, inscrito na matriz predial rústica de freguesia ..., com o artigo matricial ...22, enquanto o bem relativamente ao qual o Recorrido pretende ver reconhecido o direito de propriedade apresenta a matriz ...29.

FF) o bem adquirido pelo Recorrido, não pode em caso, algum incluir o prédio urbano, posteriormente penhorado na execução, inscrito na matriz predial urbana de ... sob o art. ...29, sito no lugar da Prova, bem esse que ainda não foi vendido, contrariamente ao invocado, na sentença que ora se recorre.

GG) A única dúvida que surgiu no âmbito da avaliação efectuada, foi se o artigo matricial urbano ...29 era o armazém ou a construção com formato L, ou se era a construção com formato rectangular.

HH) A dúvida dissipou-se com o facto de apenas o de formato L confrontar de todos os lados com o proprietário (o armazém rectangular confronta pelo menos de um dos lados com terceiros) e com a confirmação que foi dada pelo filho dos executados, de nome WW (que será ou pai ou tio do ora Autor) a um dos avaliadores de que o armazém que fora desintegrado do imóvel e estava inscrito no artigo matricial ...29 era o que tinha o formato de L

Segundo o estatuído no art. 662.º, n.º 1, do CPC: “A Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa”.

O preceito legal em apreço abrange quer as situações de aplicação de regras vinculativas extraídas do direito probatório material – v.g., regras substantivas atinentes ao ónus de prova, admissibilidade dos meios de prova e sua força probatória –, quer, evidentemente, as situações em que a reapreciação da prova é suscitada por via da impugnação da decisão sobre a matéria de facto.

O reforço dos poderes conferidos ao Tribunal da Relação, na apreciação da decisão sobre a matéria de facto, pelo actual CPC, tem a virtualidade de colocar os juízes desembargadores num plano decisório que, tanto quanto possível – pese embora a falta de imediação –, é equivalente ao do juiz da 1.ª instância: tem acesso ao teor dos depoimentos pelas gravações, podendo aperceber-se das hesitações, dúvidas e latência das respostas das partes e das

testemunhas, em moldes similares ao tribunal *a quo*. Por outro lado, o tribunal de recurso pode verificar a articulação dos depoimentos entre si e com outros meios de prova, *v.g.*, documental, concluindo sobre se os depoimentos devem ser desvirtuados por esses outros meios de prova.

Daqui se infere que a mitigação do princípio da imediação na 2.^a instância não impede a formulação de uma apreciação sobre a lógica do raciocínio empregue pelo juiz da 1.^a instância na valoração da prova – cf. Luís Filipe Pires de Sousa, *Prova Testemunhal*, 2.^a edição, 2020, p. 427 e pp. 437/438.

No que tange aos meios probatórios, o art. 607.^o, n.^o 5, do CPC, distingue claramente a prova de livre apreciação e a prova legal.

(i) Estão sujeitos ao princípio da livre apreciação da prova: a prova testemunhal, a prova por inspecção e a prova pericial – cf. arts. 396.^o, 391.^o e 389.^o do Código Civil (CC) –, bem como as declarações de parte não confessórias e as verificações não judiciais qualificadas feitas por entidades privadas – cf. arts. 466.^o, n.^o 3, e 494.^o, n.^o 2, do CPC.

(ii) Têm o valor probatório fixado na lei (prova legal): os documentos escritos, autênticos, autenticados e particulares – cf. arts. 371.^o, n.^o 1, e 376.^o, n.^o 1, do CC –, a confissão escrita ou reduzida a escrito, seja feita em juízo, seja em documento autêntico ou particular, mas neste caso só quando dirigida à parte contrária ou a quem a represente – cf. arts. 358.^o, n.^{os} 1 e 2, do CC, e 463.^o do CPC [nos restantes casos, a confissão fica sujeita à regra da livre apreciação – art. 361.^o do CC], as presunções legais *stricto sensu* – cf. art. 350.^o do CC –, e a admissão por acordo – cf., *v.g.*, arts. 567.^o, n.^o 1, 574.^o, n.^o 2, 587.^o, n.^o 1, do CPC.

O princípio da livre apreciação da prova, consagrado no art. 607.^o, n.^o 5, do CPC, não se confunde com a arbitrariedade dessa apreciação, não podendo o julgador decidir sem provas ou contra as provas produzidas em sede de audiência final (ou previamente constituídas: *v.g.*, prova documental).

Embora consagrada a liberdade na formação da convicção do julgador, esta deverá, contudo, assentar em elementos probatórios, em presunções judiciais, em regras da experiência comum e/ou em critérios lógicos que, de forma sustentada e segura, e tendo em conta as regras da repartição do ónus da prova, permitam uma fundada convicção quanto à verificação dos factos que se tenham como provados.

Nas palavras de Ana Luísa Geraldês, *Impugnação e reapreciação da decisão sobre a matéria de facto*, “Estudos em Homenagem ao Prof. Dr. Lebre de Freitas”, Volume I, p. 591, “o Tribunal ao expressar a sua convicção, deve indicar os fundamentos suficientes que a determinaram, para que através das regras da lógica e da experiência se possa controlar a razoabilidade daquela convicção sobre o julgamento dos factos provados e não provados, permitindo aferir das razões que motivaram o julgador a concluir num sentido ou noutro (...), de modo a possibilitar a reapreciação da respectiva decisão da matéria de facto pelo Tribunal de 2ª Instância”.

Não obstante o que se expõe, tal não significa que um facto apenas possa ser dado como provado quando haja um depoimento testemunhal ou meio de prova documental que o corrobore de forma directa e de modo explícito.

Isto dito e voltando à situação dos autos, é ostensiva a falta de razão da recorrente Banco 1..., sufragando-se, por inteiro, a factualidade que a 1.ª Instância deu como provada, com exclusão dos juízos conclusivos que aí constam, pelos motivos infra expostos.

Na escolha e enunciação da factualidade relevante para a decisão da causa, em sede de selecção da matéria de facto provada – cf. art. 607.º, n.º 4, do CPC –, o Juiz tem de atender à distinção entre *factos* – *direito* – *conclusões* e acolher, tão só, os factos simples, naturalísticos, afastando da decisão da matéria de facto os conceitos de direito, os juízos valorativos e as conclusões que mais não são do que a lógica ilação de premissas, atendendo a todos os factos relevantes, segundo as várias soluções plausíveis da questão de direito.

Isto mesmo é sublinhado repetidamente pela jurisprudência, designadamente no Acórdão do STJ, de 12-01-2021, Proc. n.º 2999/08.0TBLLE.E2.S: “*Em sede de fundamentação de facto (traduzida na exposição descritivo-narrativa tanto da factualidade assente, quer por efeito legal da admissão por acordo, quer da eficácia probatória plena de confissão ou de documentos, como dos factos provados durante a instrução), a enunciação da matéria de facto deve ser expurgada de valorações jurídicas, de locuções metafóricas ou de excessos de adjetivação*”.

Destarte, a matéria de facto deve estar *limpa* de afirmações genéricas, conclusivas ou que comportem matéria de direito e sempre que um ponto da matéria de facto integre uma afirmação ou valoração de um facto, especialmente que se insira na análise das questões jurídicas que definem o objecto da acção (comportando uma resposta a essas questões) esse “*facto*”

deve ser eliminado, sem que essa supressão – das expressões de cariz jurídico-conclusivo – tenha a virtualidade de afastar, evidentemente, a valoração dos concretos factos que constem da factualidade apurada em sede de julgamento.

Estão nessa circunstância, designadamente, os seguintes pontos e segmentos da narração da factualidade provada, os quais, consubstanciando juízos conclusivos, serão, por conseguinte, afastados/expurgados daquela matéria provada:

1.18. (...) *na posse (...)*

1.28. *Não constituindo, na realidade, qualquer prédio autónomo e distinto do prédio remido pelo Autor e por ele reivindicado.*

1.29. *Esse prédio este encontra-se integralmente na posse e detenção do Autor, posse e detenção estas que nem as penhoras prejudicaram ou perturbaram.*

1.30. (...) *valor este que não tem qualquer correspondência com o prédio rústico despido das diversas construções nele edificadas.*

1.31. *Embora o Autor tivesse uma ligação afetiva forte com o prédio aqui em causa (...)*

1.34 *Os barracões nunca se autonomizaram por qualquer modo do prédio primitivo (e a tal autonomização se opondo as regras urbanísticas)*

1.35. *A pretensão dos Banco 1... e Banco 2... em procederem à penhora de tal edificação, que é parte integrante do prédio do Autor, e de promoverem a sua venda judicial colide e ofende o direito do Autor.*

1.39. (...) *de boa-fé (...)*

1.41 (...) *a posse (...).*

Em consonância, a matéria de facto provada, expurgada de juízos conclusivos e devidamente alinhada, passa a ser a seguinte:

1. O autor AA adquiriu, por remição, no processo executivo onde a ré Banco 1..., S.A. era exequente (Proc. n.º 1146/13....), o prédio rústico sito em ..., composto de cultura com 10 videiras, 4 oliveiras e pinhal, inscrito na matriz predial rústica da freguesia ... sob o artigo ...22 e descrito na CRP ... sob o n.º ...60.

2. Nesse processo eram executados os réus BB e DD.
3. Aquele prédio encontrava-se inscrito na matriz e descrito na Conservatória do Registo Predial aos executados BB e esposa, CC, avós do autor.
4. O prédio havia sido adquirido por BB, que o havia adquirido, por negócio de compra e venda, dos anteriores proprietários, QQ e mulher, RR.
5. O negócio está titulado pela escritura pública outorgada no Cartório Notarial ... no dia 20 de Agosto de 1974 e ali lavrada a folhas 67v.⁹ e seguintes do Livro de Notas Para Escrituras Diversas número ...8 daquele Cartório.
6. Naquela escritura o aludido prédio foi descrito como Prédio Rústico, denominado ..., culto, sito no lugar da Prova, a confrontar do nascente com a Junta de Freguesia, do poente com SS, do Norte com TT e do Sul com caminho público, inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...22 da freguesia
7. Foi no seguimento de tal negócio que se procedeu à descrição do prédio na Conservatória, tendo-lhe sido atribuído o número de descrição ...60 da freguesia ..., descrição esta lavrada a 8 de Julho de 1991.
8. Posteriormente à mencionada aquisição o adquirente BB, avô do autor, procedeu, no aludido prédio, à implantação de barracões, tendo sido atribuído a um deles, para efeitos meramente tributários, um artigo matricial urbano (o artigo matricial ...29 da freguesia ...), sem que se tenha procedido a qualquer desanexação relativamente ao prédio primitivo.
9. Sem que tenha havido qualquer alteração ou correção de área no que se refere ao primitivo artigo matricial rústico, e sem que tenha havido, igualmente, qualquer alteração do teor da primitiva descrição predial.
10. Não houve lugar a qualquer operação de loteamento ou de destaque a incidir sobre o prédio que ora é do autor AA.
11. O aludido artigo 729 não confrontava com a via pública.
12. O prédio rústico, na sua totalidade (como adquirido por BB aos primitivos proprietários, QQ e mulher, RR) e como representado no documento junto sob o número 1, sempre foi considerado e fruído como sendo uma unidade predial única, totalmente vedado e murado, e dessa forma diferenciado dos prédios circundantes.

13. No processo executivo n.º 1146/13..., foi penhorado e posto à venda o prédio rústico, como pertença dos executados BB e CC, ali identificado e anunciado como *“Prédio rústico, sito em ..., composto de cultura com 10 videiras, a oliveiras e pinhal, inscrito na matriz predial rústica da freguesia ... sob o artigo ...22.º, e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...60”*.

14. No dia 5 de Abril de 2016 realizou-se, no Tribunal da Comarca de Viseu, Instância Central, Secção de Execução, Juiz 1, a abertura das propostas em carta fechada.

15. Constatando-se que a ali exequente, Banco 1..., propôs-se a adquirir o referido prédio (verba n.º 8 em venda) pelo valor de € 52 000,00 (cinquenta e dois mil e quinhentos euros).

16. O autor, neto dos executados BB e CC, exerceu então o direito de remissão, adquirindo, para si, o mencionado prédio.

17. Esse prédio, cumpridas as obrigações fiscais e o depósito do preço foi-lhe adjudicado e entregue, emitindo-se o respetivo título de transmissão.

18. Desde a adjudicação e entrega do prédio que o mesmo, com a localização e configuração constante da representação junta como documento n.º 1, encontra-se a ser fruído em exclusivo pelo autor, por si e através de familiares, e dos antecessores, desde há 10, 15, 20 e mais anos (mesmo contados desde a data da adjudicação e entrega – 5 de Abril de 2016) dele vem extraindo todas as utilidades de que é suscetível. [\[7\]](#)

19. Dele cuidando, conservando, edificando e beneficiando, utilizando os barracões existentes para guardar utensílios e materiais e como oficina ligeira

20. De forma pacífica, à vista de toda a gente, e sem a oposição ou o reparo de quem quer que seja.

21. Agindo na convicção de que tal prédio (com a localização e configuração constantes da representação do documento n.º 1) lhe pertence, e que tal direito não ofende direito ou legítimo interesse alheio.

22. Após a remição, veio ao conhecimento do autor que, no âmbito da mesma execução e poucos meses decorridos após a adjudicação e entrega do prédio a que se vem fazendo referência, viria a ser penhorado (em 15.11.2016) um prédio assim descrito: *prédio urbano, sito em Prova, Freguesia ..., Concelho*

..., inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...29º e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...48, da dita freguesia.

23. Para efectivação da aludida penhora, a ré Banco 1... tinha procedido a uma descrição registral nova, descrição esta datada de 25 de Outubro de 2016, com a descrição em que não figurava qualquer titular inscrito.

24. No âmbito da mesma execução, prepara-se a efetivação da venda de tal verba (doc. 6) com base da descrição promovida pela ré Banco 1....

25. O réu Banco 2..., SA, procedeu à penhora do referido prédio (descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...48), no âmbito do processo executivo n.º 4261/11.....

26. Em ambas as penhoras se indicando como sujeitos passivos das inscrições a elas respeitantes os Réus BB e DD.

27. O prédio desta “nova” descrição apresenta-se (na matriz e no registo) como tendo uma área total de 600m2 que corresponde também a toda a área do prédio (não tendo qualquer palmo de terra para além do seu assentamento) e confrontando de “*todos os lados*” com BB, situação que decorre do facto de esta descrição se referir tão só a uma edificação implantada no prédio remido pelo autor, e que a ele pertence.

28. retirado - conclusivo

29. retirado - conclusivo

30. Na aludida execução (processo executivo n.º 1146/13....), o prédio reivindicado pelo autor foi colocado em praça pelo valor base de € 60 000,00 (sessenta mil euros) e acabaria por ser remido pelo autor pelo valor oferecido pela ré Banco 1....^[8]

31. O autor remiu pelo preço lícitado pela Ré Banco 1... por nele estarem integradas as construções ali existentes, designadamente os barracões que em parte agora aparecem como um prédio novo e com nova descrição, promovida pela Ré Banco 1... poucos meses decorridos após a remissão operada Depósitos.^[9]

32. Os exequentes mencionados penhoram, nas execuções n.º 1146/13.... e 4261/11.... um dos barracões edificados pelo BB no prédio identificado no artigo primeiro deste articulado.

33. Prédio que havia adquirido dos anteriores proprietários QQ e mulher, RR.

34. retirado - conclusivo

35. retirado - conclusivo

36. No auto de avaliação foi avaliado aquele prédio rústico e um barracão, não tendo sido avaliado o outro barracão ali implantado por o perito avaliador ter considerado que o mesmo não tinha valor, na sequência do seu estado.

37. O prédio identificado em 1.1. foi avaliado em função do terreno e dos pavilhões, fotografado e valorado.

38. O valor atribuído ao imóvel incluía a referida construção (pavilhão) em forma de “L”.

39. O autor sabia e acreditou que tal construção fazia parte do imóvel adquirido, que havia sido penhorado e estava em venda na sua globalidade.
[\[10\]](#)

40. O pavilhão em “L” estava fisicamente ligado ao restante prédio, não existindo separação visível.

41. As rés não manifestaram oposição à ocupação do autor sobre a totalidade do prédio, que incluía o referido pavilhão.
[\[11\]](#)

42. O preço pago pelo autor corresponde ao valor da avaliação que incluiu o pavilhão em “L”.

43. A ré Banco 1... promoveu a penhora do prédio urbano inscrito sob o artigo ...29 após a remição, sendo o registo promovido pelo agente de execução.

44. O Banco 2..., S.A., apenas requereu penhora do prédio descrito sob o n.º ...25, com base em buscas patrimoniais.

45. Na pendência da execução onde ocorreu a venda ao autor, a Banco 1... mandou avaliar o imóvel descrito e vendido como “*prédio rústico sito em ..., composto de cultura com 10 videiras 4 oliveiras e pinhal, inscrito na matriz predial rústica de freguesia ... sob o art ...22 e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...60*”, apenas com base na descrição predial.

46. A Banco 1..., antes de instaurar execução, investigou quais os imóveis que os executados, avós do autor, tinham inscrito a seu favor na matriz, sem conhecimento da realidade dos prédios.

47. O Banco 2... requereu a penhora sobre o prédio descrito sob o n.º ...25 junto da Conservatória do Registo Predial ..., apenas na sequência de o ter detetado nas buscas de património eventualmente penhorável.

No mais, por estar devidamente motivada, aderimos à fundamentação de facto vazada na decisão recorrida, em relação à prova produzida em sede de julgamento, a qual merece a nossa inteira concordância – sendo certo, reiteramos, que em momento algum a recorrente impugnou os factos provados, nos moldes que impunha o art. 640.º do CPC!

Porém e para que dúvidas se não suscitem – tendo-se procedido, nesta sede, à audição integral da prova gravada – anotam-se os seguintes pontos fulcrais, aliás, concordantes com a motivação expendida pelo tribunal *a quo*:

– XX relatou que o terreno – que descreveu como completamente murado e vedado, dispondo apenas de um portão de entrada – possui dois pavilhões, construídos há cerca de 30 a 40 anos, os quais, originalmente, serviam para guardar materiais de construção civil, viaturas e até animais. Confirmou que o autor, quando exerceu o direito de remição, acreditava estar a comprar tudo o que estava dentro dos muros, incluindo as instalações, funcionando o terreno rústico apenas como logradouro dos pavilhões.

– FF explicou que as construções foram feitas gradualmente pelo Sr. BB (avô do autor), confirmando que existem duas construções no terreno, o qual é todo vedado, não tendo qualquer valor agrícola, sendo os armazéns o elemento principal e não dispondo de outros acessos além do portão principal.

– YY (tio) mencionou, outrossim, a existência de dois pavilhões, construídos pelo Sr. BB por volta na década de 80 do século passado, funcionando ali oficinas de serralharia e carpintaria, e frisou que existe um único acesso ao terreno. Afirmou que o autor comprou o prédio com a intenção de renovar os pavilhões para criar um aviário, convencido de que a compra abrangia a totalidade das estruturas.

– ZZ (primo) recorda-se de ver os armazéns a serem construídos, servindo como base de apoio à construção civil (madeiras, ferros, andaimes) e que depois o terreno com os pavilhões passou a ser utilizado pelo seu primo WW. Corroborou que o terreno é todo murado e vedado há muitos anos e que

nenhum pavilhão tem acesso direto à rua mas apenas através do caminho interno da propriedade.

- II (pai) explicou que é quem utiliza presentemente o espaço para guardar cabras e bens do filho, relatando que, no momento da remição no tribunal, o entendimento geral (incluindo do solicitador e das partes) era de que autor estava a remir todo o terreno e tudo o que estava dentro do mesmo. Descreveu a configuração dos pavilhões e que os mesmos possuem cerca de 12 portas de acesso interno, mas estão "*encravados*" no terreno envolvente, tendo o autor, depois da compra na acção executiva, recebido as chaves tanto do portão principal como de ambos os pavilhões.

- AAA (agente de execução) explicou que a penhora inicial baseou-se nas pesquisas das finanças, não se recordando se na altura foi ao local ver o prédio e os armazéns, sendo pouco provável que o tenha feito, e que o artigo matricial ...29, referente a um dos pavilhões, só foi identificado e penhorado após a venda do prédio rústico ter sido concretizada em Abril de 2016. Ao deslocar-se mais tarde ao local, foi confrontado por familiares que afirmaram que a propriedade já tinha sido vendida na totalidade por remissão.

- UU (avaliador da Banco 1... em 2015) detalhou que avaliou um pavilhão de 480 m² (artigo ...22), por € 75 000,00, e que identificou uma segunda construção no local, mas não a avaliou por não encontrar licenciamento ou registo documental que a validasse como garantia bancária na época, esclarecendo que essa construção tinha fraca qualidade e não acrescentava valor ao prédio, confirmando que ambos os pavilhões estavam dentro do terreno vedado

- VV (avaliador da Banco 1... em 2020) disse que avaliou especificamente o pavilhão em "L" (artigo 1729), atribuindo-lhe o valor de € 85 000,00 e confirmou o pavilhão em causa não possui terreno envolvente nem acesso à via pública, estando situado dentro de uma propriedade vedada que pertence ao autor.

Aqui chegados, recorda-se que o controlo da Relação sobre a convicção alcançada pela 1ª Instância, demandando uma avaliação da prova e a sindicância do raciocínio lógico daquele tribunal, mesmo que não se restrinja aos casos de flagrante desconformidade entre os elementos de prova e a decisão tomada, não pode escamotear que a prova testemunhal é, manifestamente, mais falível do que qualquer outra.

Por isso, na avaliação da credibilidade dos depoimentos, tem que se reconhecer que o tribunal *a quo*, está, forçosamente, em melhor posição que a 2.^a Instância para poder surpreender, de modo dificilmente sindicável em sede de recurso, o comportamento não verbal dos depoentes, as suas hesitações, os seus olhares, os movimentos do corpo, os gestos das mãos, tudo elementos fundamentais na valoração da prova oral, não bastando qualquer divergência de apreciação e valoração da prova, impondo-se a ocorrência de erro de julgamento, tanto mais que o nosso sistema é predominantemente de reponderação.

Assim, para que a decisão da 1.^a Instância fosse alterada haveria que averiguar se algo de “*anormal*” se passou na formação dessa apontada “*convicção*”, ou seja, ter-se-ia que demonstrar que na formação da convicção do julgador de 1.^a instância, retratada nas respostas dadas aos factos, foram violadas regras que lhe deviam ter estado subjacentes, nomeadamente face às regras da experiência, da ciência e da lógica, da sua correspondência com os meios probatórios produzidos, ou com outros factos que foram dados como assentes.

Ora, como se constata, a prova testemunhal produzida em sede de audiência final – e por nós ouvida na íntegra – revelou-se coerente, credível e lógica, sendo inequívoco que a integração do pavilhão em forma de “*L*” no auto de avaliação inicial da Banco 1... foi considerada, nessa ocasião, sem valor, inexistindo qualquer demonstração de que esse armazém tenha surgido posteriormente como um prédio autónomo.

A ré/recorrente nada provou em sentido contrário, tendo o aludido pavilhão sido descrito na Conservatória do Registo Predial, apenas, após o autor ter adquirido, no processo executivo, o imóvel penhorado, existindo, para mais, uma manifesta disparidade entre os depoimentos dos dois avaliadores da Banco 1....

Em suma, os depoimentos das testemunhas arroladas pelo autor revelaram-se credíveis no sentido da boa-fé do autor, no momento da remição, não restando dúvidas de que ele adquiriu a propriedade plena do prédio rústico e de todos os barracões/construções que ali estavam implantadas, designadamente o pavilhão em forma de “*L*”.

Destarte e concluindo, improcede totalmente a 1.^a questão recursiva.

Passando à apreciação das questões de direito do recurso.

As acções reais, por regra, não se podem fundar, exclusivamente, na invocação de um título de aquisição derivada, *v.g.*, um contrato de compra e venda, testamento ou doação: as formas de aquisição derivada não geram só por si o direito de propriedade, sendo apenas translativas dele, operando simplesmente a sua modificação subjectiva – cf., Acórdãos do STJ, de 16-06-1983, anotado por Antunes Varela, *Revista de Legislação e Jurisprudência*, Ano 120.º, p. 208 e ss.; e de 29-04-1992, anotado por Henrique Mesquita, *Revista de Legislação e Jurisprudência*, Ano 125.º, p. 86 e ss..

O registo predial é o documento que comprova a situação jurídica de um imóvel, incluindo os ónus e encargos que lhe estão associados – cf. artigo 2.º, n.º 1, al. f) do Código do Registo Predial (CRgP)^[12] –, e tem como finalidade essencial conferir publicidade à situação jurídica imobiliária, de modo a garantir a segurança nas operações de natureza predial e, salvo demonstração em contrário, faz presumir a situação jurídica de um imóvel no momento em que é emitida a certidão ao reunir e descrever os registos em vigor que dizem respeito àquele imóvel – artigo 7.º do CRgP.^[13]

Este registo está indelevelmente ligado à fé pública registal que se implementa com a atribuição de valor presuntivo à inscrição predial e quem beneficia da inscrição de um facto aquisitivo presume-se titular do direito.

Especificamente, o artigo 7.º do CRgP estabelece que o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, devendo porém distinguir-se entre a presunção de titularidade e a fidedignidade dos elementos físicos do imóvel no registo predial, sendo pacífico que esse registo não garante a realidade física – áreas, limites e confrontações – do imóvel, mas apenas a situação jurídica (quem é o dono e que encargos existem).^[14]

Neste sentido o que está abrangido no registo predial é a existência do direito e a sua titularidade, não estando abrangida a área exacta, as confrontações, as extremas (limites) ou a localização geográfica precisa, dado que a descrição predial é meramente enunciativa para efeitos de identificação, não fazendo prova plena desses elementos, nem revestindo eficácia constitutiva.

Cumpre salientar, de outra banda, que nem sempre as estatuições do CRgP estão em sintonia directa com as do Código Civil, devendo proceder-se à sua

concatenação, atenta a necessidade de procurar a unidade do sistema jurídico – a este respeito, cf. Santos Justo, *Direitos Reais*, 4.ª edição, 2012, p. 67 e ss..

Assim, enquanto que do artigo 408.º do Código Civil decorre que “a constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito de contrato”, com ressalva das “excepções previstas na lei”, o artigo 5.º do CRgP dispõe que “os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo”. [\[15\]](#)

Na inter-relação dos artigos 408.º do Código Civil e 5.º do CRgP, pode dizer-se que o regime consagrado no CRgP se enquadra na área das excepções previstas no *preceito civilístico*: ou seja, a “constituição ou transferência dá-se por mero efeito de contrato entre partes ou os seus herdeiros”, mas “em face de terceiros apenas se verifica a partir do registo” – cf. Antunes Varela, Anotação ao Acórdão do STJ, de 4 de Março de 1982, *Revista de Legislação e Jurisprudência*, Ano 118, p. 315 (pp. 282-288 e 307-316).

Em situações limite, existindo uma divergência entre o que consta do registo e a realidade de facto, dever-se-á sopesar se ocorreu a usucapião, enquanto forma de aquisição originária do direito de propriedade: assim, se alguém possui, por exemplo, uma parcela de terreno com limites diferentes daqueles que constam do registo ou em que assentam edificações não licenciadas e não descritas do registo predial, por tempo suficiente e com os requisitos legais, o tribunal declarará a propriedade com base na posse real, ordenando a rectificação do registo para se conformar com essa realidade de facto.

A usucapião é, por excelência, o modo de aquisição de direitos reais e tem efeitos retroactivos à data do início da posse *ex vi* do artigo 1288.º do Código Civil, consistindo esta no poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real, tanto podendo ser exercida pessoalmente como por intermédio de outrem

Assim, assentando a usucapião na posse [sendo esta integrada por dois elementos – o *corpus* e o *animus* – o primeiro a constituir o domínio de facto sobre a coisa e, o segundo, a significar a intenção de exercer sobre a coisa o direito real correspondente àquele domínio de facto] e podendo ser invocada pelo seu interessado, ela encerra um modo de aquisição originária de direitos reais, transformando em jurídica uma situação de facto, de mera aparência, em benefício daquele que exerce a gestão económica da coisa.

A usucapião depende da verificação de determinados condicionalismos mínimos de posse, como seja o exercício reiterado de poderes de facto sobre o bem ao longo de um determinado período de tempo, de forma ininterrupta ou contínua, sem oposição de ninguém, à vista de toda a gente ou de modo público, sempre na convicção do interessado de agir como dono, variando o prazo de usucapião, conforme as características da posse exercida – cf. artigos 1294.º a 1297.º do Código Civil.

Visto estes princípios gerais e as normas relevantes, impõe-se verificar, no caso em apreço, quais as consequências de ter sido penhorado e vendido um *prédio rústico*, constatando-se, mais tarde, após a emissão do título de transmissão a favor do adquirente, que sobre aquele prédio existia uma edificação – não descrita na Conservatória do Registo Predial –, que não constava do auto de penhora e, por isso, do título de transmissão emitido.

Como se escreveu no Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 11-11-2025, Proc. n.º 1583/14.3BCLD-D.C1, subscrito pelo aqui relator: “A penhora é a apreensão judicial dos bens ou rendimentos do devedor executado com vista à sua venda para pagamento aos credores no âmbito do processo executivo, correspondendo a um desapossamento de bens do devedor, retirando-lhe a disponibilidade jurídica, e, em certos casos, a disponibilidade material de bens do seu património, privando-o, desse modo, do pleno exercício dos seus poderes sobre um bem que, a partir de então, ficará especificadamente sujeito à finalidade última da satisfação do crédito do exequente”.

Tendo presente o preceituado nos arts. 1.º, 2.º, n.º 1, alínea n), 5.º, n.º 1, 7.º, e 79.º do CRgP, o registo da penhora, *ex vi legis*, assume natureza constitutiva – cf. Rui Pinto, *A Ação Executiva*, 2018, p. 563.

O artigo 758.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, estipula: “A penhora abrange o prédio com todas as suas partes integrantes e os seus frutos, naturais ou civis, desde que não sejam expressamente excluídos e nenhum privilégio exista sobre eles”.

A este respeito Lebre de Freitas, Armindo Mendes e Isabel Alexandre, *Código de Processo Civil Anotado*, Volume 3, 3.ª edição, p. 584, nota 2, clarificam que “a penhora abrange as partes integrantes (se se tratar dum bem imóvel: art. 204-3 CC) e os frutos, naturais ou civis (art. 212-2 CC), do bem penhorado. Partes integrantes e frutos naturais ligados ao solo revestem a natureza de coisas imóveis (art. 204-1 CC, alíneas c) e e)), enquanto os frutos civis

constituem, na terminologia do Código, direitos. A penhora global trata como uma unidade o prédio, as suas partes integrantes e os seus frutos, impossibilitando que sejam objeto de subseqüentes penhoras separadas”.

O artigo 204.º do Código Civil explicita que os prédios rústicos e as suas partes integrantes – n.º 1, alíneas a) e e) – são imóveis, clarificando os n.ºs 2 e 3, que “*entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro*” e que “*é parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência*”.

Por sua vez, o artigo 824.º do Código Civil estabelece, nos seus n.ºs 1 e 2, que “*a venda em execução transfere para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida*”, sendo “*os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os onerarem, bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com excepção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente de registo*”.

Acresce referir que, de acordo com o artigo 216.º do Código Civil, “*consideram-se benfeitorias todas as despesas feitas para conservar ou melhorar a coisa*” (n.º 1) e “*são benfeitorias necessárias as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa; úteis as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, lhe aumentam, todavia, o valor; voluptuárias as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação nem lhe aumentando o valor, servem apenas para recreio do benfeitorizante*” (n.º 3).

Decidiu-se no Acórdão do STJ, de 05-05-2015, Proc. n.º 78/11.1TBMDB.P1.S1: “*Partes integrantes do prédio penhorado são as que assim devam ser qualificadas à sombra do preceituado no art. 204.º, n.º3, do CC, não deixando de o ser pelo simples facto de, entretanto, terem sido objecto de benfeitorias*”.

Mais recentemente, no Acórdão do STJ, de 30-09-2025, Proc. n.º 170/22.7T8LRA.C1.S1, explica-se, pormenorizadamente, o modo de funcionamento das regras do registo predial: “*O ponto de partida do registo é, sempre, a descrição de um prédio, descrição que visa a identificação física, económica e fiscal desse mesmo prédio (art.º 79.º, n.º 1, do CR Predial). De cada prédio é feita uma descrição distinta (art.º 79.º, n.º 2, do CR Predial). Embora esteja na base do registo, a descrição ocorre na dependência de uma inscrição ou averbamento (art.º 80.º, n.º 1, do CR Predial), dado que, por força do princípio da instância e das regras sobre a legitimidade, não é admissível a*

descrição de um prédio ad nutum, i.e., sem lhe associar a inscrição de um facto. As descrições podem ser principais ou subordinadas (art.º 81.º, n.º 1, do CR Predial).

Como decorre destas considerações, e como bem se compreende, sob pena de desconformidade flagrante entre a descrição e a realidade material subjacente, a cada prédio correspondente uma só descrição; mas o inverso também é verdadeiro: cada descrição deve referir-se também a um só prédio.

Vale, portanto, no tocante à descrição e relativamente à realidade predial subjacente que constitui o seu objecto, um princípio de correspondência unitária ou singular recíproca: um prédio, uma descrição; uma descrição um prédio.

*Descrito o prédio, seguem-se as inscrições, que visam definir a sua situação jurídica, por extracto dos factos a ele referidos (art.º 91.º, n.º 1, do CR Predial). As inscrições podem ser provisórias ou definitivas; as provisórias são-no por natureza quando respeitam a factos transitórios, v.g., acções; as inscrições são provisórias por dúvidas quando haja uma qualquer deficiência no processo de registo e as dúvidas não sejam fundamento de recusa (art.ºs 69.º e 70.º do CR Predial)”.
Por conseguinte,volvendo as considerações tecidas à situação em apreço, estando o pavilhão “L” unido permanentemente ao solo o mesmo deve ser considerado parte integrante do prédio rústico, e o autor, legalmente, tendo comprado o prédio rústico comprou também aquele pavilhão (a par da outra construção aí existente), pese embora o mesmo não estivesse explicitamente descrito no registo predial ou no anúncio de venda, tanto mais que a existência desse pavilhão foi constatada ainda antes da penhora realizada. quando o avaliador da Banco 1... se deslocou ao local, tendo considerado desprezível o valor económico daquela construção.*

Acresce que o prazo da usucapião há muito transcorreu, tendo ficado provado nos autos, entre o mais, de forma categórica, que:

A - Posteriormente à aquisição do prédio rústico por BB, avô do autor - em 20-08-1974 - este procedeu, naquele prédio, à implantação de barracões, tendo sido atribuído a um deles, para efeitos meramente tributários, um artigo matricial urbano (o artigo matricial ...29 da freguesia ...), sem que se tenha procedido a qualquer desanexação relativamente ao prédio primitivo (n.º 8)

B - Não houve lugar a qualquer operação de loteamento ou de destaque a incidir sobre o prédio que ora é do autor AA (n.º 10).

C - O *prédio rústico*, na sua totalidade (como adquirido por BB aos primitivos proprietários, QQ e mulher, RR) e como representado no documento junto sob o número 1, sempre foi considerado e fruído como sendo uma unidade predial única, totalmente vedado e murado, e dessa forma diferenciado dos prédios circundantes (n.º 12).

D - No processo executivo n.º 1146/13..., foi penhorado e posto à venda o *prédio rústico*, como pertença dos executados BB e CC, tendo-se realizado a abertura de propostas em carta fechada a 05-04-2026, constatando-se que a Banco 1... propôs-se a adquirir o referido prédio pelo valor de € 52 000,00 (cinquenta e dois mil e quinhentos euros), tendo o autor, neto dos executados BB e CC, exercido o direito de remição (n.ºs 13-16).

E - O prédio, cumpridas as obrigações fiscais e o depósito do preço foi adjudicado e entregue ao autor, com a emissão do título de transmissão, e desde a adjudicação e entrega do prédio que o mesmo, com a localização e configuração constante da representação junta como documento n.º 1, encontra-se a ser fruído em exclusivo pelo autor, por si e através de familiares, e dos antecessores, desde há 10, 15, 20 e mais anos, dele cuidando, conservando, edificando e beneficiando, utilizando os barracões existentes para guardar utensílios e materiais e como oficina ligeira, de forma pacífica, à vista de toda a gente, e sem a oposição ou o reparo de quem quer que seja e agindo na convicção de que tal prédio (com a localização e configuração constantes da representação do documento n.º 1) lhe pertence, e que tal direito não ofende direito ou legítimo interesse alheio (n.ºs 17-21).

F - O autor remiu pelo preço licitado pela Banco 1... por nele estarem integradas as construções ali existentes, designadamente os barracões que em parte agora aparecem como um prédio novo e com nova descrição, promovida pela Banco 1... poucos meses decorridos após a remição operada, e sabia e acreditava que tal construção fazia parte do imóvel adquirido, que havia sido penhorado e estava em venda na sua globalidade (n.ºs 31 e 39).

Não olvidando que também ficou demonstrado no processo que:

G - Após a remição, veio ao conhecimento do autor que, no âmbito da mesma execução e poucos meses decorridos após a adjudicação e entrega do prédio remido, viria a ser penhorado (em 15-11-2016) o *prédio urbano, sito em ...*,

Freguesia ..., Concelho ..., inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...29º e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ...48, da dita freguesia (n.º 22).

H - O prédio desta “nova” descrição apresenta-se (na matriz e no registo) como tendo uma área total de 600m² que corresponde a toda a área do prédio (não tendo qualquer palmo de terra para além do seu assentamento) e confrontando de “*todos os lados*” com BB, situação que decorre do facto de esta descrição se referir tão só a uma edificação implantada no prédio remido pelo autor e que a este pertence (n.º 27).

I - No auto de avaliação foi avaliado aquele prédio rústico e um barracão, não tendo sido avaliado o outro barracão ali implantado por o perito avaliador ter considerado que o mesmo não tinha valor, na sequência do seu estado (n.º 36).

J - O prédio. foi avaliado em função do terreno e dos pavilhões, fotografado e valorado e o valor atribuído ao imóvel incluía a referida construção (pavilhão) em forma de “L” (n.ºs 37-38).

K - O pavilhão em “L” estava fisicamente ligado ao restante prédio, não existindo separação visível, as rés não manifestaram oposição à ocupação do autor sobre a totalidade do prédio, que incluía o referido pavilhão e o preço pago pelo autor corresponde ao valor da avaliação que incluiu o pavilhão em “L” (n.ºs 40-42).

Por fim, em face da matéria apurada, dúvidas inexistem sobre a boa fé do autor/remidor no momento em que exerceu o seu direito de remição.

Esta boa fé refere-se à exigência de que quem exerce o direito de remição agir de forma leal e sem intenção de prejudicar o(s) credor(es) – máxime o exequente –, protegendo a estabilidade da venda judicial e a confiança do comprador, sendo um requisito para a validade do acto e para garantir que o património familiar seja preservado.

O direito de remição, previsto nos artigos 842.º a 845.º do CPC, é um instituto de natureza processual visando a protecção do património familiar e, tal como se expressa no Acórdão do STJ, Proc. n.º 1629/13.2TBAMT.P1.S1, de 09-03-2017, obsta “à sua transmissão a terceiros, adjudicatários ou compradores em processos de natureza executiva”.

Acresce que, tal como explicado no Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 08-07-2025, Proc. n.º 1829/21.1T8ANS-A.C1, “*interessa reter que a adjudicação formaliza-se pela emissão do título de transmissão a favor do*

adquirente, não existindo uma previsão legal expressa no sentido da necessidade da comunicação da data em que este será lavrado, impondo-se apenas que o preço se mostre depositado antes disso. Esta emissão do título de transmissão e a prática de todos os actos que têm que ver com a venda, adjudicação de bens, pagamentos, liquidação e pagamentos dos créditos exequendos, são da competência do agente de execução, em conformidade com o disposto nos arts. 719.º e 827.º, ambos do Código de Processo Civil”.

Ao ser exercido, com sucesso, o direito de remição opera a transmissão da propriedade para o familiar, libertando o bem da execução e garantindo que este permaneça na esfera familiar.

Ademais, tendo a própria Banco 1..., enquanto exequente, apresentado uma proposta de aquisição do prédio que foi inicialmente penhorado, a mesma tinha, por princípio, o dever de o inspeccionar, de modo a saber o bem que estava a adquirir, e se a construção era visível e o comprador não o verificou deve considerar-se que não há erro desculpável – cf., em sentido análogo, Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 06-06-2024, Proc. 607/14.9T8FNC-A.L1-2.

Por fim, diga-se, se a exequente pretendesse arguir nulidades ou pedir a anulação daquela venda, por eventual erro, no processo executivo, o prazo para o fazer sempre estaria exaurido.

Tudo visto, e concluindo, sufraga-se, por correcta a solução adoptada pela 1.ª Instância, que se reproduz: “A questão central consiste em saber se o pavilhão em forma de “L”, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...29, foi ou não incluído na venda executiva operada no processo em que o Autor exerceu o seu direito de remição.

Conclui-se, em face da factualidade dada por provada que o Autor formou a legítima convicção de que o pavilhão em forma de “L” fazia parte do bem avaliado e vendido.

Com efeito, a aparência jurídica criada pela avaliação e posse terá de prevalecer sobre a divergência formal da descrição matricial que se verificou, desde que o remidor tenha agido de boa-fé. O autor atuou de boa fé, convicto que o prédio que remia correspondia ao prédio que existia desde antes da realização da penhora, ali estando inseridos todos os pavilhões que se encontram no terreno, tanto mais que resultou provado que nem o autor nem a Banco 1... tinham conhecimento que o pavilhão em causa estava inscrito na matriz com um artigo próprio.

O remidor, no acto de abertura das propostas adquire “*nos mesmos termos do arrematante*” e, eventuais omissões na descrição do imóvel nos editais não podem prejudicar o adquirente, se houver boa-fé e confiança legítima.

Em matéria de remição, o objeto da compra são os bens efetivamente incluídos na avaliação e na posse, ainda que a inscrição matricial possa ser independente, sendo fundamentais a boa-fé do adquirente e a aparência jurídica criada.

Verifica-se, na venda em sede de execução do prédio rústico, a ausência de menção de exclusão na penhora ou nos documentos de venda.

Como decorre do estabelecido pelo artigo 1316º do Código Civil, o direito de propriedade adquire-se por contrato, sucessão por morte, usucapião, ocupação, acessão e demais modos previstos na lei.

O direito de propriedade permite ao seu beneficiário “*o gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas*”.

Atenta a factualidade dada por provada, resulta que o autor adquiriu a propriedade do prédio com descrição matricial com o artigo ...60 da freguesia ..., Concelho ..., prédio este que adveio à sua titularidade por efeito do exercício do direito de remissão no âmbito do processo executivo n.º 1146/13.... a correr termos no Juízo de Execução desta Comarca de Viseu.

Com efeito, verifica-se o trato sucessivo da aquisição do referido prédio, o qual engloba todas as edificações ali existentes, tendo o autor provado a sua aquisição, nos termos supra descritos.

Será então de proceder a ação, impondo-se a condenação dos Réus a reconhecer que o A. é dono e legítimo proprietário do prédio ... sob o n.º ...60, o qual integra o prédio inscrito na matriz sob o artigo ...79” (*sic*).

De harmonia com o exposto, o recurso improcede na íntegra, recaindo sobre a apelante a responsabilidade pelo pagamento das custas processuais *ex vi* arts. 527.º, 607.º, n.º 6, e 663.º, n.º 2, todos do CPC.

*

Sumário (artigo 663.º, n.º 7, do CPC): (...).

Decisão:

Em face do exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar improcedente a apelação da ré, e, em consequência, mantém-se a decisão recorrida.

Custas do recurso pela ré/apelante.

Coimbra, 13 de Janeiro de 2026

Luís Miguel Caldas

Cristina Neves

Luís Manuel Carvalho Ricardo

[1] Juiz Desembargador relator: Luís Miguel Caldas /Juízes Desembargadores adjuntos: Dra. Cristina Neves e Dr. Luís Manuel Carvalho Ricardo.

[2] Traçaram-se as expressões e juízos conclusivos conforme decidido adrede neste Acórdão.

[3] Publicado em <http://www.dgsi.pt>, tal como os restantes arestos que se mencionarem nesta decisão.

[4] Publicado no Diário da República n.º 220/2023, Série I, de 14-11-2023, pp. 44-65.

[5] Já o incumprimento do *ónus secundário* de indicação exacta das passagens das gravações em que se funda o seu recurso, só deve conduzir à rejeição do recurso nos casos em que essa omissão ou inexactidão dificulte, gravemente, o exercício do contraditório pela parte contrária e/ou o exame pelo tribunal de recurso, devendo atender-se aos princípios de proporcionalidade e razoabilidade nessa aferição, conforme jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça - cf., v.g., Acórdão do STJ, de 14-10-2025, Proc. nº 5401/19.8T8STB-A.E1.S1.

[6] Acórdão do STJ, de 07-09-2017, Proc. n.º 959/09.2TVLSB.L1.S1.

[7] Retirada a expressão “*boa-fé*” – conclusiva.

[8] Restantes expressões retiradas – carácter conclusivo.

[9] Restantes expressões retiradas – carácter conclusivo.

[10] Retirada a expressão “*boa-fé*” – conclusiva.

[11] Retirada a expressão “*posse*” – conclusiva.

[12] “*Quaisquer outras restrições ao direito de propriedade, quaisquer outros encargos e quaisquer outros factos sujeitos por lei a registo.*”.

[13] “*O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.*”.

[14] A respeito do alcance deste preceito legal, no Acórdão do STJ n.º 1/2017, de 23-02-2016 (publicado no Diário da República n.º 38/2017, Série I de 22-02-2017), uniformizou-se jurisprudência nos seguintes termos:

“Verificando-se uma dupla descrição, total ou parcial, do mesmo prédio, nenhum dos titulares registais poderá invocar a seu favor a presunção que resulta do artigo 7.º do Código do Registo Predial, devendo o conflito ser resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e das regras de direito substantivo, a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções”.

[15] Acresce que, ao passo que a lei civil substantiva considera que os direitos adquiridos por terceiro, a título oneroso e de boa-fé, não são prejudicados pela declaração de nulidade e anulação registada depois do registo da aquisição por esse terceiro – embora não reconheça esses direitos enquanto não transcorrerem 3 anos sobre a conclusão do negócio viciado – cf. artigo 291.º do Código Civil, já o CRgP dispensa aquele prazo na declaração de nulidade registal, em relação aos direitos adquiridos a título oneroso por terceiro de boa-fé, bastando que o registo da aquisição seja anterior ao registo da acção de nulidade cf. artigo 17.º, n.º 2.