

Tribunal da Relação de Guimarães **Processo nº 1914/21.0T8CHV.G1**

Relator: ANTÓNIO BEÇA PEREIRA

Sessão: 15 Janeiro 2026

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

REGISTO PREDIAL

CADERNETA PREDIAL

PRESUNÇÃO DE TITULARIDADE

EXPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA

ADJUDICAÇÃO DE PROPRIEDADE

Sumário

Tem-se como ilidida a presunção que, nos termos do artigo 7.º do Código do Registo Predial, emerge do registo relativo à titularidade de uma parte de um imóvel expropriado efetuado depois de, por sentença, o bem ter sido adjudicado ao Estado Português.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães

I

Após os presentes autos de expropriação, que correram termos no Juízo Local Cível de Chaves e em que é expropriante EMP01... S.A.U. Sucursal em Portugal e expropriados AA, BB, CC e DD, terem findado, veio o expropriado AA requerer:

"(...) o pagamento do valor relativo a 1/6 da expropriação em apreço, que não lhe foi pago na sequência do despacho com a referência ...32, datado de

18/10/2023, uma vez que entendeu o Exmo. Tribunal que inexistia qualquer prova de que o expropriado fosse também proprietário dessa sexta parte. Nesta medida, o expropriado, ora requerente, documentou essa sexta parte, através de escritura de justificação notarial, cuja cópia se junta e procedeu ao registo de aquisição na Conservatória do Registo Predial, conforme descrição predial que se anexa.

Posto isto, requer a V. Exa o pagamento da quantia relativa à expropriação dessa sexta parte, para o IBAN que já conta dos autos."

A expropriante opôs-se ao solicitado dizendo, em suma, que "em 19/06/2024 já há muito tempo a propriedade do prédio tinha sido adjudicada ao Estado Português (o despacho de adjudicação é de 08/02/2022)", que "o registo predial que agora apresenta foi obtido de uma forma irregular, não se lhe podendo atribuir a presunção de que o direito registado existe nos precisos termos em que o registo o define" e que "no processo de expropriação, as questões relativas às dúvidas sobre a titularidade de direitos são resolvidas em ação própria para o efeito, como resulta do estatuído no artigo 53.º do Código das Expropriações".

A Meritíssima Juiz proferiu despacho em que decidiu:

"Pelo exposto, não se determina o pagamento do peticionado 1/6 da indemnização, indeferindo-se o requerido".

Inconformado com esta decisão, dela o expropriado AA interpôs recurso, findando a respetiva motivação com as seguintes conclusões:

1. O presente recurso é interposto do despacho de folhas ... , datado de 12/12/2024 que indefere o requerido pagamento da indemnização devida a 1/6, da parcela expropriada, e que determina a extração de certidão dos requerimentos do recorrente expropriado a requerer esse pagamento e os consequentes despachos, para ser enviada ao Ministério Público.
2. O recorrente expropriado é proprietário de 5/6 (20/24 avos) da parcela expropriada nos autos.
3. Essa informação resulta desde logo da caderneta predial rústica do prédio e que se encontra junto aos autos (artigo matricial ...03 da freguesia ..., ... e ...).
4. Dessa mesma caderneta resulta que o remanescente 1/6 (4/24) é propriedade da herança aberta por óbito de EE.
5. Da descrição predial, por sua vez, resultava que:
 - 1/6 (4/24) são propriedade da expropriada CC, por sucessão diferida em partilha judicial por óbito do indicado EE. (AP ... de .../1998;
 - 1/4 é propriedade do expropriado, ora recorrente, por partilha judicial de herança por óbito do indicado EE Ap. ... de .../1999;

- $\frac{1}{4}$ é propriedade do expropriado, ora recorrente, por compra a FF Ap. ... de 2005/03/04;

Estando as demais quotas-partes sem titular inscrito.

6. Entendeu o Exmo. Tribunal a quo, no despacho datado de 09/05/2023, que só pagaria ao recorrente a indeminização correspondente a $\frac{1}{2}$ ($\frac{1}{4} + \frac{1}{4} = \frac{3}{6}$) uma vez que só essa proporção constava na descrição predial com inscrição a seu favor.

7. Posteriormente, o recorrente requereu, mais uma vez, o pagamento do remanescente da sua propriedade, i.e., $\frac{2}{6}$, para perfazer os $\frac{5}{6}$ ou $\frac{20}{24}$, alegando que é dono deles, juntando escritura publica de compra de $\frac{1}{6}$, e alegando que nunca escriturou o outro $\frac{1}{6}$, mas que efetivamente era sua propriedade por o haver comprado também verbalmente a GG, e esclarecendo que não tinha forma de titular agora esse $\frac{1}{6}$ porquanto já se encontrava registada a expropriação por utilidade pública no prédio, o que impedia a realização da escritura de justificação notarial.

8. A escritura de justificação notarial é uma forma de aquisição originária de propriedade utilizada para fazer ingressar a propriedade de determinada pessoa sobre determinado prédio no registo predial quando inexistente outro título bastante, o que se verificava in casu.

9. Não obstante o alegado, entendeu o Exmo. Tribunal a quo, procedeu ao pagamento do $\frac{1}{6}$ que se encontrava titulado na escritura de compra e venda junta, mantendo que não pagaria a indeminização devida pelo restante $\frac{1}{6}$, de forma a totalizar os $\frac{5}{6}$, de que o expropriado é proprietário, por inexistência de prova documental.

10. Ora, se a caderneta predial não era suficiente para o Exmo. Tribunal a quo determinar o pagamento da quantia devida ao expropriado, a única prova documental possível seria a já referida escritura de justificação notarial.

11. Escritura de justificação notarial que veio a ser outorgada a 19/06/2024.

12. E foi possível realizar tal escritura uma vez que, nessa data, o prédio não tinha registado qualquer expropriação por utilidade pública.

13. O recorrente, apenas outorgou a referida escritura não para se opor ou questionar a expropriação dos presentes autos, mas tão só porque foi o único caminho que o Exmo. Tribunal a quo lhe deixou para ele receber a indenização pela expropriação do $\frac{1}{6}$ em falta.

14. Sendo que na escritura de justificação notarial, o recorrente justificou $\frac{2}{6}$, e não apenas o $\frac{1}{6}$ para o qual não tinha título, uma vez que comunicou à Exma. Notária que era dono de $\frac{5}{6}$ do prédio e tendo esta verificado que apenas se encontravam descritos $\frac{3}{6}$, justificou os $\frac{2}{6}$ em falta, sendo que $\frac{1}{6}$ já constava da escritura pública junta aos autos a 27/07/2023.

15. A 11/10/2024, após realização do registo predial da aquisição vertida na

escritura de usucapião, o recorrente apresentou nos autos requerimento dando conta disso mesmo e requerendo o pagamento do 1/6 em falta, visto que já havia prova documental da sua propriedade.

16. É, pois, com surpresa que o recorrente é notificado do presente despacho, no qual o Exmo. Tribunal a quo, após exigir prova documental da propriedade do requerente, indeferiu o pagamento do 1/6 em falta, alegando a impugnação da escritura pela entidade expropriante.

17. Com o muito e devido respeito, não pode o recorrente conformar-se com tal decisão, nem que o Exmo. Tribunal a quo considere, como parece querer parecer, que o expropriado procedeu à justificação notarial do 1/6 em falta para se sobrepor à declaração de utilidade pública da parcela

18. Muito antes pelo contrário, o recorrente procedeu à justificação notarial por ser este o único caminho que lhe deixou o Exmo. Tribunal a quo para além do obter acordo dos demais expropriados, notificados editalmente e dos quais nem o próprio Tribunal conhece o paradeiro

19. Acresce que, não pode o expropriado também aceitar a posição assumida pela entidade expropriante que sabe desde o início do processo que o expropriado é o proprietário dos 5/6 do prédio expropriado nos autos!!!

20. Mais, não se comprehende a posição do Exmo. Tribunal e dessa mesma entidade expropriante na expropriação de uma situação exatamente igual à dos autos, com uma mesma parcela, com os mesmos expropriados, com os mesmos documentos - Proc. n.º 434/22.0T8CHV - Juiz ... (Doc. 1).

21. O expropriado viu-se coartado do seu direito de propriedade de 5/6 (20/24) do imóvel dos autos.

22. A expropriação por utilidade pública confere-lhe o direito a receber a justa indemnização.

23. Sem qualquer fundamento justo ou razoável o Tribunal a quo e a entidade expropriante negam ao recorrente o direito ao recebimento dessa indemnização.

24. A recusa do pagamento da fração do prédio em causa implica uma injusta redução da justa indemnização a que o expropriado tem direito, comprometendo o princípio da igualdade de tratamento e o equilíbrio entre as partes.

25. O direito à justa indemnização é um direito fundamental para proteger os proprietários de bens que são expropriados para a realização de obras públicas ou para o interesse público.

26. A sua violação compromete a confiança no sistema de expropriações e pode gerar injustiças que afetam diretamente os cidadãos e a segurança jurídica.

27. Por isso, é essencial que os procedimentos de expropriação sejam

realizados com rigor e transparência, assegurando uma indemnização justa e adequada a todos os afetados.

28. O despacho recorrido viola o artigo 62.º n.º 2 da CRP, os artigos 2.º, 23.º, 67.º, 68.º 71.º e 73.º do Código da Expropriações e os artigos 1305.º, 1038.º e 1310.º do Código Civil.

A expropriante não contra-alegou.

As conclusões das alegações de recurso, conforme o disposto nos artigos 635.º n.º 4, 637.º n.º 2 e 639.º n.^{os} 1 e 2 do Código de Processo Civil^[1], delimitam os poderes de cognição deste Tribunal e, considerando a natureza jurídica da matéria versada, a questão a decidir consiste em saber se, conforme o requerido pelo expropriado AA, lhe deve feito o "*pagamento do valor relativo a 1/6 da expropriação em preço*".

II

1.º

Para a decisão do recurso importa ter presente o acima já exposto e ainda que:

- Com o seu requerimento o expropriado AA juntou uma escritura de justificação notarial, de 19-6-2024, em que declarou ter adquirido por usucapião 2/6 partes do imóvel expropriado.
- Nessa ocasião também apresentou o registo predial desse imóvel onde consta:

"INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

CAUSA: Usucapião QUOTA ADQUIRIDA: 2/6

SUJEITO(S) ATIVO(S):

**** AA**

NIF ...67

Casado/a Com BB no regime de Comunhão geral Morada: Rua ..., Lugar ..., ...

Localidade: ...

**** BB NIF ...43**

Casado/a com AA no regime de Comunhão geral Morada: Rua ..., Lugar ..., ...

Localidade: ...".

- E juntou ainda a caderneta predial do prédio, onde consta que é titular de 5/6 do mesmo.
- Na sentença de 8-2-2022 decidiu-se:

"Nestes autos de expropriação por utilidade pública, em que é expropriante EMP01..., S.A.U. - Sucursal em Portugal, e expropriados HH, BB, CC e DD procedeu-se à expropriação de Prédio rústico com a área atualizada e verificada de 2.017,85 m², sito no Lugar ..., da União de Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., distrito ..., inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ...03.º e

descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...73. Por despacho de 8168/2019, publicado no Diário da República n.º 177/2019, Série II de 16/09/2019, foi declarada a utilidade pública com carácter de urgência da aludida parcela de terreno, que confere de imediato à entidade expropriante a posse administrativa dos bens expropriados (artigo 15.º, n.º 2 da Lei n.º 168/99 de 18 de setembro).

A entidade expropriante tomou posse administrativa do bem expropriado em 08/10/2020.

Foi atribuído à parcela em causa, pelos Srs. Árbitros, o valor de € 7.561,58 (sete mil, quinhentos e sessenta e um euros e cinquenta e oito céntimos), como indemnização pela expropriação da mencionada parcela.

A entidade expropriante procedeu ao depósito daquele montante.

Nesta conformidade, e ao abrigo do disposto no artigo 51.º, n.º 5 da Lei n.º 168/99 de 18 de setembro, adjudica-se ao Estado Português a parcela de terreno acima identificada, livre de quaisquer ónus ou encargos.

(...)".

- No despacho de 18-10-2023 a Meritíssima Juiz decidiu que:

"O expropriado AA veio requerer a atribuição da indemnização na proporção de 5/6 de que é dono, alegando que 3/6 estão registados a seu favor, 1/6 foi adquirido por escritura pública outorgada a 11.12.2001 e 1/6 por compra meramente verbal.

(...)

Assim, o expropriado passou a ser dono de 4/6 (ou seja, $\frac{1}{2}$ registados e 1/6 resultante da aquisição por escritura de compra e venda).

Já quanto ao restante 1/6, por si invocado, inexiste qualquer prova de que o mesmo seja da titularidade do expropriado AA, o qual apenas poderá ser pago caso exista acordo dos restantes expropriados.

Pelo que, em face da prova documental junta, proceda ao pagamento ao expropriado HH de 4/6 da indemnização fixada, mediante transferência bancária para a conta já indicada nos autos (1/2 já havia sido ordenado por despacho de 09.05.2023)."

2.º

O expropriado AA alega ser "proprietário de 5/6 (20/24 avos) da parcela expropriada nos autos". E tendo já recebido o valor correspondente à titularidade de 4/6, falta ser-lhe pago o relativo ao restante 1/6.

Para prova do direito de propriedade deste 1/6 o expropriado apresenta o registo predial, que reflete a aquisição por usucapião que resulta da escritura de justificação notarial que celebrou em junho de 2024.

Apesar de não o dizer expressamente, fica a ideia de que expropriado AA pretende beneficiar da presunção estabelecida no artigo 7.º do Código do

Registo Predial.

O artigo 7.º do Código do Registo Predial dispõe que "*o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.*" Esta norma "*estabelece uma presunção de verdade ao dispor que o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.*"^[2]

Como é sabido, esta é uma presunção ilidível. Ora, tanto a escritura de justificação notarial, como o registo predial agora em causa são posteriores à sentença destes autos de 8-2-2022 que adjudicou ao Estado Português o imóvel expropriado. Por força desta sentença temos como certo que neste momento o proprietário do imóvel expropriado é o Estado Português. Significa isso que a presunção emergente do facto registado - o expropriado é atualmente proprietário de 5/6 do imóvel - está ilidida.

No que toca à caderneta predial importa ter em mente que o artigo 12.º n.º 5 do Código do Imposto Municipal sobre Imoveis estabelece que "*as inscrições matriciais só para efeitos tributários constituem presunção de propriedade*". E "*a finalidade das inscrições matriciais é essencialmente de ordem fiscal, não lhes sendo reconhecidas virtualidades para definir o conteúdo ou a extensão do direito de propriedade sobre qualquer prédio. Baseiam-se em participações dos interessados nas respetivas Repartições de Finanças, não sujeitas, em regra, ao controlo destas entidades*"^[3]. Por conseguinte, a caderneta predial junta pelo expropriado não prova a titularidade dos 5/6 do bem, mais a mais quando, como se disse, a sentença 8-2-2022 nos mostra que assim não é. Por outro lado, em relação à situação existente antes da justificação notarial e do registo predial agora juntos, temos o caso julgado que emerge do despacho de 18-10-2023, em que se decidiu que "*quanto ao restante 1/6, por si invocado, inexiste qualquer prova de que o mesmo seja da titularidade do expropriado AA*".

Deste modo, o recurso está votado ao insucesso.

3.º

Afigura-se oportuno deixar duas notas finais.

Em primeiro lugar, se, na sequência da escritura de justificação notarial, a expropriante queria impugnar o facto justificado, tinha de o fazer nos termos do artigo disposto no 101.º do Código do Notariado, isto é, cabia-lhe instaurar uma ação de impugnação judicial dessa escritura. Ao contrário do que afirma a Meritíssima Juiz, a resposta da expropriante ao requerimento do expropriado não consiste na impugnação a que se reporta aquele preceito. Em segundo lugar, estando controvertida a titularidade de 1/6 do imóvel, sem prejuízo de poder deduzir o incidente previsto no artigo 53.º do Código das

Expropriações, onde se resolve provisoriamente a questão, o expropriado, para fazer prevalecer o direito que diz assistir-lhe, tem de instaurar "*ação própria*"^[4] onde, então, essa matéria se resolverá definitivamente^[5].

III

Com fundamento no aí-trás exposto julga-se improcedente o recurso, pelo que se mantém a decisão recorrida.

Custas pelo expropriado AA.

Notifique.

António Beça Pereira
Raquel Baptista Tavares
Maria dos Anjos Nogueira

[1] São deste código todos os artigos mencionados adiante sem qualquer outra referência.

[2] Seabra Lopes, Direito dos Registos e Notariado, 5.ª Edição, pág. 413 e 414.

[3] Ac. Rel. Guimarães de 11-9-2025 no Proc. 19/19.8T8TMC.G1. Neste sentido veja-se Ac. Rel. Coimbra de 14-7-2010 no Proc. 800/03.0TBSRT.C1, ambos em www.dgsi.pt.

[4] Sá Pereira e Proença Fouto, Código das Expropriações, 2002, pág. 152. No mesmo sentido veja-se Salvador da Costa, Código das Expropriações e Estatuto dos Peritos Avaliadores, 2010, pág. 331.

[5] Cfr. n.º 3 do artigo 53.º do Código das Expropriações.