

**Tribunal da Relação de Guimarães**  
**Processo nº 193/21.3T8MTR.G1**

**Relator:** AFONSO CABRAL DE ANDRADE

**Sessão:** 15 Janeiro 2026

**Número:** RG

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** APELAÇÃO IMPROCEDENTE

**ESCRITURA DE JUSTIFICAÇÃO NOTARIAL**

**IMPUGNAÇÃO**

**ACÇÃO DE SIMPLES APRECIACÃO NEGATIVA**

## Sumário

1. Quando da leitura das alegações de recurso vemos com clareza que a recorrente nunca afirma: a) que o Tribunal deu como provado factos a que nenhuma testemunha se referiu; b) que o Tribunal deu como provados factos que as testemunhas todas negaram; c) que o Tribunal deu como não provados factos que as testemunhas em bloco afirmaram terem ocorrido; d) que o Tribunal deu como provados factos contra o que resulta de documentos com força probatória plena; e) que o Tribunal afirmou na fundamentação que determinada testemunha disse coisa que na realidade essa testemunha nunca disse, antes assenta exclusivamente o recurso na interpretação que ela própria faz da prova produzida, e da credibilidade que atribui aos vários depoentes, que é diferente da do Tribunal recorrido, a tarefa da Relação está facilitada: a opinião do recorrente sobre a forma como o Tribunal interpretou a prova não preenche o conceito de erro de julgamento.
2. Quando a decisão recorrida é correcta e está bem fundamentada a Relação não precisa de procurar argumentação alternativa para chegar ao mesmo resultado.

## Texto Integral

**Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães**

## I- Relatório

A Comunidade Local dos Baldios de ..., localidade de ..., concelho ..., com o número de identificação fiscal ...60, intentou a presente acção declarativa, sob a forma de processo comum, contra AA, divorciado, BB e CC, casados pedindo que seja declarado:

“A)-

*1- Que o terreno identificado nos artigos 1º desta p. i. integra o logradouro comum da Comunidade Local de ..., aqui Autora, a quem pertence;*

*2- Que o Réu AA prestou declarações falsas na escritura de justificação aqui impugnada e que não é dono do imóvel referido no artigo 1º desta p. i.; e*

*3- Que a referida escritura é nula.”,*

E, em consequência

“B)-

*1- A reconhecer que o prédio identificado no artigo 1º desta p. i. integra o logradouro comum (baldio) da Comunidade Local de ..., aqui Autora;*

*2- A abster-se de nele exercer qualquer acto de posse com carácter exclusivo;*

*3- Deve ser declarada nula a transmissão que o 1º Réu fez aos 2ºs RR. do prédio identificado no artigo 1º desta p. i., através da escritura de “Partilha em Vida” junta sob o Doc. nº 3.*

*4- Deve ser declarada a nulidade dos registos lavrados na Conservatória do Registo Predial ..., com base nas Apresentações nº 2659 de 2011/04/07, e nº 1923 de 2011/09/28, e ordenado o cancelamento das inscrições a favor dos Réus.*

*5- Deve ser ordenado à Autoridade Tributária – Serviço de Finanças de ..., que elimine o nome e número de contribuinte do Réu BB e averbe como titular do imóvel a Comunidade Local dos Baldios de ..., com o NIPC. ...62.*

*6- Em custas e condigna procuradoria”.*

Para sustentar a sua pretensão alega que o réu AA outorgou uma escritura de justificação, na qual declarou que o imóvel acima identificado é sua propriedade – tendo de seguida feito uma doação em vida ao seu filho, o réu BB –, e que o declarado nessa escritura é falso, porque o aludido prédio sempre pertenceu à autora (Comunidade Local dos Baldios de ...).

O réu AA apresentou contestação, defendendo-se por impugnação e excepção, pugnando pela improcedência da acção (v. referência electrónica citius n.º 2995785).

Os réus BB e CC não apresentaram contestação.

No decurso da audiência final foi suscitado um incidente de falsidade de documento, que foi admitido, e, em consequência, foi aditado o respectivo tema de prova: aferir da autenticidade e/ou da força probatória do documento n.º 7 da petição inicial, correspondente a "Ata número ... de dois mil e dezassete" da Reunião da Assembleia de Compartes dos baldios de ..., de 08.03.2017.

E foi proferida sentença que julgou a acção totalmente improcedente e absolveu o réu dos pedidos contra si formulados.

Inconformada com esta decisão, a autora dela interpôs recurso, que foi recebido como de apelação, com subida imediata, nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo (arts. 644º,1,a, 645º,1,a, 647º,1 CPC).

Termina com as seguintes conclusões:

[...]

21ª- Os terrenos baldios encontram-se fora do comércio jurídico, não podem ser objeto de apropriação por terceiros, por qualquer forma ou título, nomeadamente por usucapião (nº 3 do Art. 6º da Lei 75/2017).

22ª- Os actos ou negócios jurídicos de apropriação ou apossamento que tenham por objecto terrenos baldios são nulos – Art. 6º, nº4, da Lei 75/2017.

23ª- O ato de transmissão do referido prédio para os Réus BB e mulher é nulo, por tratar-se de doação de coisa alheia e fora do comércio jurídico.

24ª- Porque lavrados tendo por fundamento um título obtido com falsas declarações prestadas na escritura de justificação, os referidos registos são nulos, pelo que se impunha ao Tribunal a quo que declarasse a nulidade do registo daquele imóvel sob a descrição nº...39 – Freguesia ..., uma vez que se verifica causa de nulidade registral, prevista na alínea a) do Artigo 16º do Código do Registo Predial, norma que a sentença recorrida violou.

25ª- Autora recorrente entende que a sentença enferma de nulidade, vício previsto na al. c) do nº1 do art. 615º do C. P. Civil.

26ª- A sentença recorrida violou também o disposto nos artigos 343º, nº1, 1251º, 1258º, 1263º, e 1287º do Código Civil, e o Art. 6º, nºs 3 e 4 da Lei 75/2017.

27ª- Este venerando Tribunal de recurso pode e deve alterar, nos termos do disposto nos arts. 662º e 640º, ambos do C. P. Civil, a matéria de facto, nos termos supra expostos e peticionados na antecedente conclusão 12ª.

Nos indicados termos e nos melhores de direito que Vªs Exªs doutamente suprirão, deve ser concedido provimento ao presente recurso e revogada a sentença recorrida, proferindo-se duto acórdão que julgue a acção totalmente procedente, por provada, e consequentemente, seja declarado

- 1.- Que o terreno identificado no item 2º dos Factos provados é integra o logradouro comum da Comunidade Local de ..., aqui recorrente, a quem pertence;
- 2.- Que o Réu AA prestou declarações falsas na escritura de justificação aqui impugnada e que não é dono do imóvel referido no item 2º dos Factos provados; e
- 3.- Que a escritura referida no item 1º dos Factos provados é nula;
- 4.- Devem os RR. ser condenados:
  - a).- A reconhecerem que o prédio identificado no item 2º dos Factos provados integra o logradouro comum (baldio) da Comunidade Local de ...;
  - b).- A absterem-se de nele exercer qualquer acto de posse com carácter exclusivo;
- 5.- Deve ser declarada nula a transmissão que o 1º Réu fez aos 2ºs RR. do prédio identificado no artigo 1º desta p. i., através da escritura de “Partilha em Vida” referida no item 4º dos factos provados;
- 6.- Deve ser declarada a nulidade dos registos sob a descrição nº...39 - Freguesia ..., lavrados na Conservatória do Registo Predial ..., com base nas Apresentações nº 2659 de 2011/04/07, e nº 1923 de 2011/09/28, e ordenado o cancelamento das inscrições a favor dos Réus;
- 7.- Deve ser ordenado à Autoridade Tributária - Serviço de Finanças de ..., que elimine o nome e número de contribuinte do Réu BB e averbe como titular do imóvel a Comunidade Local dos Baldios de ..., com o NIPC. ...62; e
- 8.- Devem os réus ser condenados nas custas e condigna procuradoria.

O recorrido AA, apresentou as suas contra-alegações e conclusões, defendendo a total improcedência do recurso.

## II

As conclusões das alegações de recurso, conforme o disposto nos artigos 635º,3 e 639º,1,3 do Código de Processo Civil, delimitam os poderes de cognição deste Tribunal, sem esquecer as questões que sejam de conhecimento oficioso. Assim, e, considerando as referidas conclusões, as questões a decidir consistem em saber:

- a) ocorre nulidade da sentença nos termos do art. 615º,1,c CPC;
- b) ocorre erro no julgamento da matéria de facto;

## III

A decisão recorrida considerou provados os seguintes factos:

1. Em 9 de Fevereiro de 2011, na Conservatória dos Registos Civil, Predial e

Cartório Notarial ..., foi outorgada uma escritura com a denominação “Justificação”, exarada de folhas quatro a folhas seis, do livro de notas para escrituras diversas, n.º ...69-A daquele Cartório Notarial, em que foram intervenientes o réu AA, na qualidade de primeiro outorgante, e DD, EE e FF, na qualidade de segundos outorgantes;

2. No documento referido em 1.º, o réu AA declarou, além do mais, que:

*“[...] Que é dono, com exclusão de outrem, dos seguintes imóveis situados na Freguesia ..., concelho ..., aos quais atribui o valor global de mil cento e quatro euros e noventa e quatro cêntimos:*

*[...]*

*Oito: - Prédio rústico situado em ..., composto de cultura arvense de sequeiro, com área de seis mil oitocentos e setenta metros quadrados, a confrontar do norte com GG, sul com HH, nascente com II e poente com caminho, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ...93, com o valor patrimonial de 274,14 euros, que é também o atribuído.*

*Que todos estes prédios se encontram inscritos na matriz em nome do justificante, encontrando-se ainda por descrever na Conservatória do Registo Predial ....*

*Que não tem qualquer título de onde resulte pertencer-lhe o direito de propriedade dos prédios, mas iniciou a sua posse em mil novecentos e sessenta e quatro, ano em que os adquiriu por doação meramente verbal de seus avós JJ e KK, residentes que foram na referida Freguesia ..., ainda enquanto solteiro, menor, tendo entretanto sido casado em comunhão de adquiridos com LL.*

*Que, desde essa data, sempre tem usado e fruído os indicados prédios, cultivando-os e colhendo os seus frutos, apascentando o gado e roçando o mato, pagando todas as contribuições por eles devidas e fazendo essa exploração com a consciência de ser o seu único dono, à vista de todo e qualquer interessado, sem qualquer tipo de oposição, há mais de vinte anos, o que confere à posse a natureza de pública, pacífica, contínua e de boa fé, razão pela qual adquiriu o direito de propriedade sob o prédio por USUCAPIÃO, que expressamente invoca para efeitos de ingresso dos mesmos no registo predial. [...]”;*

3. Os segundos outorgantes disseram: *“[...] Que confirmam todas as declarações feitas pelo primeiro outorgante, por corresponderem inteiramente à verdade.”;*

4. Em .././2011, na Conservatória dos Registos Civil, Predial e Cartório Notarial ..., foi outorgada uma escritura com a denominação “Partilha em Vida”, exarada de folhas 82 a folhas 85, do livro de escrituras diversas, n.º ...70-A do extinto Cartório Notarial Público ..., em que foram intervenientes o

réu AA, na qualidade de primeiro outorgante, BB, na qualidade de segundo outorgante, MM, na qualidade de terceira outorgante, CC, na qualidade de quarta outorgante, e NN, na qualidade de quinto outorgante;

5. No documento referido em 4.º, o réu AA declarou, além do mais, que:

“[...]

*Que é dono e legítimo possuidor dos seguintes imóveis todos situados na referida Freguesia ..., concelho ...:*

[...]

*Verba n.º 9: Prédio rústico situado em ..., composto de cultura arvense de sequeiro, descrito na mesma Conservatória sob o número oitocentos e trinta e nove, registado a seu favor pela apresentação ..., de sete Abril de dois mil e onze, inscrito na respectiva matriz sob os artigos ...93, com o valor patrimonial de 274,14 euros e o atribuído de quinhentos euros.*

[...]

*Que, pela presente escritura, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 2.029.º do Código Civil, por conta da legitima do donatário, doa ao segundo outorgante, BB, seu filho, todos os imóveis anteriormente identificados, reservando para si o usufruto relativamente ao prédio urbano identificado na verba número um, no referido valor patrimonial total de oito mil novecentos e oitenta e oito euros e cinquenta e um cêntimos e o total atribuído de quarenta e três mil e quinhentos euros.*

*Que não possui quaisquer prédios rústicos contíguos com os ora doados.*

*Declarou o segundo outorgante que aceita a doação nos termos exarados.*

*Que sendo o segundo e a terceira outorgantes os únicos filhos do doador e os presumíveis herdeiros do mesmo, deseja ele doador que se faça a partilha antecipada dos imóveis por ele ora doados.*

[...]

*Pela quarta e quinto outorgantes foi dito:*

*Que prestam aos respectivos cônjuges o necessário consentimento para a presente partilha. (...).”*

6. O imóvel identificado em 2.º encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...07, onde consta:

*“Rústico situado em: ...*

*Área total: 6870 M2*

*Área descoberta: 6870 M2*

*Matriz n.º: 593 Natureza: Rústica*

*Composição e confrontações:*

*Cultura arvense de sequeiro*

*Norte, GG;*

*Sul, HH;*

*Nascente, II;  
Poente, caminho.”*

[...]

*Conservatória do Registo Predial ....*

*AP. ...59 de 2011/04/07 15:33:08 UTC - Aquisição*

*Registado no sistema em: 2011/04/07 15:33:08 UTC*

*ABRANGE 8 PRÉDIOS*

*CAUSA: Usucapião*

*SUJEITO(S) ATIVO(S):*

*\*\* AA*

*NIF ...71*

*Divorciado (a)*

*Morada: Rua ..., ..., ...*

*Localidade: ...*

[...]

*Conservatória do Registo Predial ....*

*AP. ...23 de 2011/09/28 14:38:28 UTC - Aquisição*

*Registado no sistema em: 2011/09/28 14:38:28 UTC*

*ABRANGE 9 PRÉDIOS*

*CAUSA: Doação e Partilha*

*SUJEITO(S) ATIVO(S):*

*\*\* BB*

*NIF ...47*

*Casado/a com CC no regime de Comunhão de adquiridos*

*NIF ...79*

*Morada: ..., ...*

*Localidade: ...*

*SUJEITO(S) PASSIVO(S):*

*\*\* AA*

*NIF ...71*

7. O imóvel identificado em 2.º encontra-se inscrito com o artigo matricial rústico ...93, da Freguesia ..., concelho ..., distrito ..., onde consta:

-Localização do prédio: ...

-Confrontações: norte, GG; sul, HH; nascente, II; poente, caminho

-Ano de inscrição na matriz: 1996

-Área total (ha): 0,687000

-Descrição: cultura arvense de sequeiro

-Titulares: identificação fiscal ...47; nome BB; morada rua ... ..., ... ...; tipo de titular: propriedade plena; parte 1/1;

8. O imóvel identificado em 2.º pertenceu aos bisavós maternos, OO e marido

PP, do réu AA, que viviam em ..., e possuíram o aludido imóvel durante mais de trinta anos até à data dos respectivos óbitos ocorridos há mais de sessenta anos;

9. Os bisavós mencionados em 8 retiravam do imóvel referido em 2 as utilidades que mesmo proporcionava, nomeadamente, apascentavam gado, cortavam lenha e roçavam mato para forrar as cortes dos animais, entravam e saíam livremente quando e como lhes aprazia, o que fizeram de forma pública, pacífica, sem oposição de ninguém, contínua, agindo na convicção do exercício de um direito próprio possuindo como coisa sua;

10. Após o óbito de OO e marido PP, o prédio identificado em 2.º, foi herdado por JJ (avó materna do réu AA), que juntamente com KK (avô do réu AA), continuaram durante mais de 20, 30, 40 e 50 anos, a retirar as utilidades do mesmo, nomeadamente, apascentavam gado, cortavam lenha, roçavam mato para forrar as cortes dos animais, para fazer estrume com que fertilizavam os prédios que cultivavam, entravam e saíam livremente quando e como lhes aprazia, o que fizeram de forma pública, pacífica, sem oposição de ninguém, contínua, agindo na convicção do exercício de um direito próprio possuindo como coisa sua;

11. Em 1964, JJ e KK doaram verbalmente o imóvel identificado em 2.º ao réu AA (neto dos mesmos), na altura com 15 anos de idade, que com eles vivia desde que nasceu, imóvel esse do qual eram donos e possuidores exclusivos;

12. O réu AA entrou na posse do prédio identificado em 2.º com a doação referida em 11.º, sucedendo na posse dos avós;

13. O réu AA continuou a retirar as utilidades do mesmo, apascentando um rebanho de ovelhas que teve até à década de 1980, uma vaca turina de grande porte, que dava leite para consumo da casa e para vender, cortar lenha, roçar o mato para forrar as cortes dos animais;

14. O réu AA, há mais de 35 anos, mandou fazer um desaterro no imóvel referido em 2.º, na respectiva parte norte, para construir uma habitação.

15. O réu AA, há cerca de 20 anos plantou no imóvel mencionado em 2 vários ..., na parte sul, mas apenas vingou um;

16. Tudo utilização que o réu AA fez e seus ante possuidores (bisavós e avós maternos), à vista e com conhecimento de todos, de forma pacífica, ignorando lesar direito alheio, de forma contínua, agindo na convicção do exercício de um direito próprio possuindo como coisa sua, por mais de 20, 30, 60, 80 e 90 anos;

17. O réu AA, em 11.08.2011, doou, além de outros, o imóvel referido em 2 ao réu BB, seu filho, doação formalizada de acordo com o documento mencionado em 4, entrando na respectiva posse do mesmo, por intermédio do seu pai, o réu AA, dado estar emigrado em ..., utilizando à vista e com conhecimento de

todos, de forma pacífica, ignorando lesar direito alheio, de forma contínua, agindo na convicção do exercício de um direito próprio possuindo como coisa sua, por mais de 20, 30, 60, 80 e 90 anos;

18. Desde há pelo menos 90 anos, que apenas os bisavós e, os avós maternos do réu AA, o próprio réu AA, e, desde .././2011, o seu filho, o réu BB utilizam o imóvel identificado em 2, o que fazem à vista e com conhecimento de todos, de forma pacífica, ignorando lesar direito alheio, de forma contínua, agindo na convicção do exercício de um direito próprio possuindo como coisa sua, por mais de 20, 30, 60, 80 e 90 anos;

19. A autora, por intermédio de mandatária, remeteu ao réu AA uma carta registada, com aviso de receção, datada de 20 de Março de 2017, recebida pelo mesmo em 22.03.2017;

20. Na carta referida em 19 refere-se que a Comunidade Local dos Baldios de ... tomou conhecimento da escritura mencionados em 1, e que o aí declarado não corresponde há verdade, por o terreno em questão ser baldio, e que deve respeitar a natureza comunitária do terreno, e solicita-se que o réu AA contacte a mandatária da Comunidade Local dos Baldios de ... para resolver a questão extrajudicialmente, sob pena de se recorrer à via judicial;

21. No seguimento do mencionado em 19 e 20, o réu AA, remeteu à mandatária da Comunidade Local dos Baldios de ... uma carta registada, com aviso de receção, datada de 28 de Março de 2017, recebida pela mesma em 29.03.2017;

22. Na carta referida em 21, o réu AA refere que o imóvel identificado em 2.º, pertence ao seu filho, o réu BB, desde Setembro de 2011, e antes disso pertencia-lhe a ele, e antes pelos seus avós e ante possuidores.

23. Até à circunstância referida em 19 e 20, a Comunidade Local dos Baldios de ... nunca suscitou qualquer questão relativamente ao prédio identificado em 2;

24. Em 8 de Março de 2017, a Assembleia de Compartes da Comunidade Local dos Baldios de ... realizou uma reunião, deliberou, e fez constar na ata identificada como “Ata número ... de dois mil e dezassete” o seguinte:

*“3) O comparte AA registou na Conservatória dos Registos Civil, Predial e Cartório Notarial ... a seu favor, no dia 9 de Fevereiro de 2021, o Prédio rústico situado em ..., composto de cultura arvense de sequeiro, com área de seis mil oitocentos e setenta metros quadrados, a confrontar do norte GG, sul com HH, nascente com II e poente com o caminho, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ...93, tendo registado por usucapião. Também foi dito que nunca lavrou nem colheu qualquer tipo de cultura que é nomeada, estando o terreno sempre a monte.*

*Posteriormente, dia 11 agosto de 2011, na mesma conservatória, fez partilha*

*em vida (doou) ao seu filho BB o prédio rústico em causa. Em reunião, foi deliberado pelos compartes que nunca lhe foi dado esse terreno nem nunca esse terreno lhe foi doado verbalmente pelos seus avós JJ e KK, conforme assim o registou.*

*Sendo assim, foi deliberado entregar o caso a um causídico e, posteriormente, enviar a tribunal para a sua anulação. Feita a votação e recolha das assinaturas, foram contados 38 (trinta e oito) votos a favor da anulação da escritura, zero votos contra a anulação da mesma e zero abstenções.*

*[...]*

*Em anexo seguem as assinaturas dos compartes”;*

25. Na lista referida em 24 consta uma tabela com 47 linhas numeradas, e com assinaturas da linha 1 à linha 39;

26. As assinaturas mencionadas em 25 não foram todas recolhidas no momento da reunião a que dizem respeito;

27. Algumas das assinaturas aludidas em 25 foram recolhidas porta a porta;

28. A reunião mencionada em 24 foi antecedida por uma convocatória, através de edital, datado de 28 de Fevereiro de 2017;

29. Em 14 de Outubro de 2021, o Conselho Diretivo da Comunidade Local dos Baldios de ... realizou uma reunião, e deliberou o seguinte:

*“[...] por unanimidade deliberaram dar poderes à Presidente do Conselho Diretivo, QQ, para escolher e constituir mandatário para patrocinar a causa de defesa do terreno comunitário objecto da escritura de justificação outorgada por AA, no Cartório Notarial ... em 2011.”;*

30. Em 3 de Julho de 2021, os compartes da Comunidade Local dos Baldios de ... reuniram e fizeram a apresentação de lista completa à Comunidade Local dos Baldios de ..., e elegeram os órgãos de gestão e Administração dos baldios de ...;

31. A reunião mencionada em 30 foi antecedida por uma convocatória, através de um aviso, datada de 28 de Junho de 2021;

32. A presente acção foi instaurada em 10.11.2021 e autuada em 11.11.2021;

33. O réu AA foi citado em 17.11.2021;

34. Os réus BB e CC foram citados em 12.05.2022;

35. O réu AA apresentou a sua contestação nos autos, em 13.07.2022.

E foram julgados não provados:

a) Os avós maternos do réu AA casaram em 1927;

b) O desaterro referido em 14.º tinha cerca de 18x12 metros;

c) O réu AA não respondeu à carta referida em 19.º;

d) O réu AA e os seus avós JJ e KK, nunca exerceram actos de posse em exclusividade sobre o prédio identificado em 2.º;

- e) Em consequência do referido em d), os avós do réu AA nunca foram titulares do prédio identificado em 2, pelo que não podiam tê-lo doado;
- f) E se o fizeram, transmitiram coisa alheia;
- g) O prédio identificado em 2 dos factos provados, e mencionado na escritura referida em 1 dos factos provados, integra o logradouro da Comunidade Local de Baldios de ..., desde o ano de 1964 e seguintes;
- h) A área abrangida pelo prédio identificado em 2 corresponde a uma parcela de terreno baldio, e integra o logradouro da Comunidade Local de Baldios de ...;
- i) Ao longo do tempo, troço de terreno referido em 2, que também é conhecido por “RR” tem produzido mato, pasto para os animais e lenha, que os compartes da Comunidade Local de Baldios de ... fruíram em comum, ao longo de muitas gerações, desde há mais de 20, 50, 100, 200 anos;
- j) O que fizeram em comum, de forma pública, à vista de todos, ininterruptamente, de forma pacífica, sem qualquer estorvo ou turbação, de boa-fé, na convicção de exercerem direito próprio sem lesarem interesses alheios;
- k) Os compartes da Comunidade Local de Baldios de ... adquiriram o direito de uso e fruição sobre o referido troço de baldio;
- l) O réu AA não podia transmitir o prédio identificado em 2 aos réus BB e CC.

#### IV Apreciação.

1. As inevitáveis nulidades: a recorrente afirma que a sentença recorrida incorre numa nulidade, “vício previsto na al. c) do nº 1 do art. 615º do C. P. Civil”.

Ora, o que essa norma diz é que a sentença é nula quando “os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível”. Mas a recorrente não diz sequer em que medida ou de que forma é que esses vícios ocorreram, limitando-se a impugnar a decisão sobre matéria de facto, explicando qual é, em seu entender, a realidade factual subjacente, e terminando com a referência à nulidade. Um absoluto *non sequitur*.

Não perderemos mais tempo com esta alegada nulidade.

#### 2. A impugnação da decisão sobre matéria de facto;

Há regras apertadas para poder impugnar a decisão sobre matéria de facto, as quais constam do art. 640º CPC. Para não perder tempo com generalidades, vamos dizer que a recorrente respeitou esses requisitos formais de admissibilidade do recurso sobre matéria de facto. E podemos conhecer dessa

impugnação.

O art. 607º,4 CPC estabelece que *“na fundamentação da sentença, o juiz declara quais os factos que julga provados e quais os que julga não provados, analisando criticamente as provas, indicando as ilações tiradas dos factos instrumentais e especificando os demais fundamentos que foram decisivos para a sua convicção; o juiz toma ainda em consideração os factos que estão admitidos por acordo, provados por documentos ou por confissão reduzida a escrito, compatibilizando toda a matéria de facto adquirida e extraíndo dos factos apurados as presunções impostas pela lei ou por regras de experiência”*.

E o nº 5 acrescenta que *“o juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto”*.

Em anotação a este artigo, escreve Lebre de Freitas (CPC anotado, 3ª edição): *“o princípio da livre apreciação da prova situa-se na linha lógica dos princípios da imediação, oralidade e concentração (ver o nº 2 da anotação ao art. 604º): é porque há imediação, oralidade e concentração que ao julgador cabe, depois da prova produzida, tirar as suas conclusões, em conformidade com as impressões recém-colhidas e com a convicção de que, através delas, se foi gerando no seu espírito, de acordo com as máximas da experiência aplicáveis”*.

Estão sujeitas à livre apreciação do julgador a prova testemunhal (art. 396º CC), a prova por inspeção (art. 391º CC), a prova pericial (art. 389º CC), e a prova por declarações de parte (...).

Ora, na fundamentação de qualquer decisão sobre matéria de facto assume papel essencial a análise crítica das várias provas produzidas. Não basta elencar os meios de prova produzidos, porque na esmagadora maioria das vezes eles não são coincidentes, antes são claramente divergentes. E ainda menos basta indicar apenas excertos da prova, os que são ou parecem favoráveis ao recorrente. E para que se perceba por que razão o Tribunal decidiu considerar provados uns factos e não provados outros, tendo havido prova contraditória, é essencial que essa análise crítica seja feita.

E no caso concreto foi feita e, adiantamos já, bem feita.

A prova neste litígio consistiu essencialmente em depoimentos, sejam testemunhais, sejam de parte.

Da leitura das alegações de recurso vemos com clareza que a recorrente nunca afirma: a) que o Tribunal deu como provado factos a que nenhuma testemunha se referiu; b) que o Tribunal deu como provados factos que as testemunhas todas negaram; c) que o Tribunal deu como não provados factos que as testemunhas em bloco afirmaram terem ocorrido; d) que o Tribunal deu como provados factos contra o que resulta de documentos com força

probatória plena; e) que o Tribunal afirmou na fundamentação que determinada testemunha disse coisa que na realidade essa testemunha nunca disse.

A recorrente assenta exclusivamente o recurso na interpretação que ela própria faz da prova produzida, e que é diferente da do Tribunal recorrido: onde o Tribunal considerou que o depoente mereceu credibilidade, os recorrentes entendem que não mereceu, e vice-versa.

Ora, sendo assim, a nossa tarefa está facilitada: depois de ter ouvido toda a prova gravada, esta Relação concorda integralmente com a análise feita pelo Tribunal recorrido. E não admira que assim seja, desde logo por uma razão formal: o Tribunal é independente e equidistante das partes, pelo que a sua apreciação da prova é objectiva e isenta. Já a recorrente, de forma legítima, é a mais interessada em que a solução seja a que ela pretende, pelo que a sua leitura dos depoimentos e a sua apreciação da prova produzida dificilmente se pode considerar isenta.

Mas mais importante do que argumentos formais, são os argumentos que vão à substância. E para isso basta dar por reproduzida a fundamentação apresentada na sentença recorrida, pois a nossa concordância com a mesma é total, e quando a decisão recorrida é correcta e está bem fundamentada a Relação não precisa de procurar argumentação alternativa para chegar ao mesmo resultado.

Depois de ter feito um resumo detalhado e fidedigno do que cada pessoa declarou, afirma o Tribunal recorrido:

*“Aqui chegados, analisada toda a prova produzida nos autos, o tribunal não tem dúvidas que o réu AA adquiriu o terreno em discussão por usucapião. As suas declarações foram corroboradas, de forma credível e desinteressada, pelas testemunhas SS, TT, e UU, que se reportaram àquilo que presenciaram e de que tinham memória. Sendo que a razão de ciência das testemunhas TT, UU advêm do facto de terem efectuado trabalhos naquele terreno a mando do réu AA. Tendo asseverado a testemunha TT que quando fez o desaterro no terreno, a mando do réu, não houve nenhuma oposição nem embargo da obra. Tendo realizado a obra do início ao fim sem qualquer percalço. Já a testemunha UU relatou que uma vez quando estava no terreno foi confrontado e ameaçado pela testemunha GG, que o expulsou do terreno. Ademais, várias das testemunhas da autora, incluindo a testemunha GG, afirmaram que têm memória de ver o desaterro, e que sabem que foi o réu AA quem o fez, mas nenhum deles se opôs na altura. E quanto à testemunha SS, também o seu pai trabalhou para o réu AA, incluindo no terreno em discussão nos autos. Por outra parte, o alegado pelo réu AA não foi infirmado pelos depoimentos*

*das testemunhas arroladas pela autora, pelo contrário. Foi evidente para o tribunal que houve um esforço/excesso para afirmar a todo o custo que o réu AA nunca possuiu aquele terreno, nunca teve animais, nunca o viram no terreno, os seus avós não eram donos daquele terreno, pelo que não lhe podiam doar, ao ponto de caírem em várias contradições.*

*Desde logo, todas disseram que o terreno era usado por todos para roçar mato e pastar gado por todos os habitantes de ..., mas à excepção de uma ou duas testemunhas que afirmaram usar o terreno para pastar gado, não foram capazes de identificar outras pessoas que o fizesse – a não ser a testemunha GG que lá vai sempre roçar mato –, mas conseguiram afirmar sem dúvidas que nunca lá viram o réu AA no terreno. Também, a testemunha GG, que afirmou que nunca lá viu o réu pastar animais, que não os tinha, à excepção de uma vaca turina (que nunca viu no térreo), mas a sua esposa – a testemunha VV – já afirmou que costumava ver lá a vaca turina presa a pastar (mas era a ex-mulher do réu que a prendia lá).*

*Depois a testemunha WW que na tentativa de explicar como e quando teve conhecimento que o réu se arrogava dono do terreno e da escritura de justificação, apresentou várias versões: desde ter ouvido na aldeia, ter presenciado a conversa entre o réu e a testemunha GG, mas não ter ouvido o teor (se não conseguiu ouvir, não tem como saber o que estavam a tratar; nem soube indicar qualquer data para este episódio, apesar de ter sido suficientemente marcante para ainda se lembrar), e ter sido a testemunha GG a contar-lhe. Já a testemunha VV afirmou que apenas teve conhecimento desta situação na reunião da comunidade dos baldios que se realizou em 2017, o que não é de todo credível a partir do momento em que é o próprio marido da testemunha – GG – que afirma que foi ele quem reportou a situação aos compartes, no seguimento de uma conversa que teve com o réu AA. Pelo que não faz sentido que o casal não tivesse falado sobre isto na altura em que ocorreu. Esta situação só reforçou a forma excessiva como o casal quis afastar qualquer ideia de que tivessem algum interesse pessoal na causa, mas sem sucesso.*

*Com efeito, a testemunha GG quis passar a ideia de que é pessoa completamente desinteressada no destino do terreno, e apenas agiu no interesse da comunidade dos baldios, mas sem sucesso. Ficou evidente para o tribunal que a testemunha tem todo o interesse que a presente acção seja decidida contra o réu AA, precisamente porque tem a sua casa ao lado do terreno, é a única pessoa que, actualmente, as testemunhas da ré, e até algumas do réu, veem lá roçar mato, e tem interesse em continuar a utilizar o terreno sem dar satisfações. Tanto mais que a testemunha UU – que depôs de forma voluntariamente, calma, sem nervosismo, respondendo a tudo quanto*

*lhe foi perguntado, e de forma isenta – afirmou que vê as vigas de cimento da testemunha GG a ser alteradas para o lado do terreno que é do réu AA, e que na aldeia sabem disso, mas ignoram; e que houve um desentendimento entre esta testemunha e o réu AA. Note-se que a testemunha GG, assegurou, sem dar qualquer razão de ciência, que sabia de todo o património dos avós do réu AA, o qual não incluía aquele terreno. E nesta senda, as demais testemunhas da autora, quase todas familiares da testemunha GG, incluindo a legal representante da Comunidade Local dos Baldios de ..., é filha desta testemunha.*

*Além disso, não é de todo credível que no caso de o terreno ser, desde sempre, utilizado por todos para roçar mato e pastar o gado, que ninguém tem reclamado ou manifestado qualquer oposição quando o réu AA fez um desaterro no terreno (há cerca de 40 anos) – inclusivamente, ao lado e contemporâneo do desaterro feito pela testemunha GG (que estava a construir a sua casa) –, precisamente, porque com o desaterro (pela sua própria natureza) deixaria de haver mato e espaço para os animais pastarem. E não se diga que não houve oposição por não existir Comunidade Local dos Baldios de ... na altura, porque qualquer um dos habitantes poderia ter reclamado ou reportado a situação à Junta de Freguesia.*

*Em face do exposto, o tribunal formou a sua plena convicção nos exatos termos que fez constar nos factos provados e não provados.*

*Quanto aos factos não provados em a), b), e c), tal deve-se à falta de produção de prova que o sustente.*

*Relativamente aos factos considerados não provados de d) a l), tal resulta do facto de se ter provado a versão dos factos apresentada pelo réu AA, e que está em oposição com o alegado pela autora, pelo que essa factualidade tem necessariamente de ser considerada como não provada”.*

*Não vemos necessidade de dizer muito mais: na audiência de julgamento foram vertidas duas descrições diferentes da realidade, uma pelas testemunhas da autora, outra pelas testemunhas dos réus. Na ausência de prova objectiva e incontornável que nos permitisse aferir onde estava a verdade e onde estava a falsidade, o único método a seguir foi o que o Tribunal recorrido seguiu, de analisar as duas versões e tentar detectar incoerências, implausibilidades e faltas de isenção dos declarantes. E fê-lo de forma correcta, que esta Relação subscreve.*

*Vamos só acrescentar que, tal como para o Tribunal recorrido, foi para nós evidente a falta de isenção e de credibilidade do depoimento da testemunha GG, casado com a testemunha VV, e pai de QQ, legal representante da autora.*

*Como se refere na sentença, “no decurso do seu depoimento, a testemunha*

*sugeriu que o réu AA teria ficado com herança dos avós, enganando os dois outros irmãos que tinha. Mais afirmou que conhece todo o património dos avós do réu AA, constituído por um lameiro, um eucaliptal, uma horta, um monte e um prado, e, portanto, que o terreno em discussão nestes autos nunca foi dos avós do réu, para ele depois os herdar. Afirmou que não está de mal com o réu AA, mas depois referiu que o réu AA passa os dias a cortar pinheiros, sem se preocupar com nada; que este réu plantou eucaliptos numa linha de água; e que este réu, uma vez estragou o feno que a testemunha já tinha enfardado, ao abrir água – e a testemunha não disse nada na altura, mas teve prejuízo com essa actuação do réu; e terminou dizendo que o réu AA não respeita ninguém, e que é arrogante. Acrescentou, ainda, que não tem interesse nenhum no terreno em discussão, apesar de o seu terreno (da testemunha) confinar com o mesmo. Também afirmou que não fala para o réu AA há alguns anos. Negou que o desentendimento que tiveram e que deu origem a uma queixa-crime, em 2016, tenha sido a razão pela qual falou com os compartes do baldio de ... sobre este terreno e que acabou por dar origem à reunião correspondente à acta junta como documento n.º 7 da petição inicial. Também negou que tivesse falado com a testemunha HH a pedir para ela ser testemunha neste processo”.*

Foi ostensivo o envolvimento emocional desta testemunha no litígio, declarando por exemplo que o réu AA enganou as testemunhas que participaram na escritura de justificação, declarando que ele tentou ficar com a herança dos avós, prejudicando os irmãos, dizendo que ele não respeita ninguém, e que é arrogante. Registámos igualmente a forma cordata e calma com que GG respondeu quando inquirido pelo Ilustre Mandatário da autora, mas já quando contra-inquirido pela Ilustre Mandatária dos réus tornou-se agressivo, desafiador, e hostil. Não foi pois difícil concluir que não conseguiu ser isento nem objectivo, e, logo, não mereceu credibilidade.

Assim, a decisão recorrida assenta numa interpretação correcta e estruturada da prova produzida, que esta Relação acompanha, não podendo por isso dar razão à argumentação da recorrente, que quer impor a sua visão interessada e parcial.

Pensamos não ser preciso dizer mais nada para justificar a confirmação da decisão sobre matéria de facto.

### 3. Aplicação do direito

Estamos perante uma impugnação de uma escritura de justificação notarial.

O pedido principal que a autora/recorrente formulou em Juízo foi o de ser declarado que o Réu AA prestou declarações falsas na escritura de justificação impugnada e que não é dono do imóvel referido no artigo 1º da petição, e que

a referida escritura é nula. E na sequência desse pedido, pede ainda que seja declarada nula a transmissão que o 1º Réu fez aos 2ºs Réus do dito prédio, através da escritura de “Partilha em Vida” junta sob o doc. nº 3.

Dispõe o art. 89º,1 Cód. Notariado que “a justificação, para os efeitos do nº 1 do artigo 116º do Código do Registo Predial<sup>[1]</sup>, consiste na declaração, feita pelo interessado, em que este se afirme, com exclusão de outrem, titular do direito que se arroga, especificando a causa da sua aquisição e referindo as razões que o impossibilitam de a comprovar pelos meios normais”. E o nº 2 acrescenta que “quando for alegada a usucapião baseada em posse não titulada, devem mencionar-se expressamente as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, bem como as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião.

Dos três tipos de justificação notarial para fins do registo predial, interessamos agora apenas um, qual seja o da justificação no caso de prédio não descrito, ou descrito mas sem inscrição de aquisição, domínio ou mera posse em vigor, necessária para obter um título para primeira inscrição, ou seja, para o estabelecimento do trato sucessivo, nos termos do art. 116º,1 CRPredial. Neste tipo de justificação duas hipóteses podem verificar-se: a) o justificante não dispõe de título para provar o seu direito, sendo preciso justificá-lo; b) o justificante dispõe de título, mas este diz respeito a um negócio jurídico celebrado com urgência, nos termos da alínea c) do nº 2 do art. 9º, pelo que é necessário suprir a falta de título do transmitente (anotação ao art. 116º CRPredial, de Isabel Pereira Mendes, Almedina, 11ª edição).

Em qualquer destas hipóteses, vulgarmente o direito é justificado por usucapião, e nesse caso, segundo abalizada opinião, não basta afirmar que se é possuidor há mais de 20 anos do imóvel em causa, com exclusão de outrem, e que essa posse é pública, pacífica, contínua e de boa fé, etc., tornando-se ainda necessário afirmar e levar à escritura embora resumidamente, os factos que revelam o início concreto da invocada posse e aqueles que integram os seus caracteres, visto estes serem meros conceitos de direito (ver arts. 100º,2, 101º-A,1 CNot, na redação do DL 286/84 e atuais arts. 89º,2 e 90º,1).

As declarações prestadas pelo justificante são confirmadas por três declarantes (art. 96º,1), que não podem ser os parentes sucessíveis dele, nem o cônjuge (art. 84º).

O facto justificado pode, como é óbvio, ser impugnado em Juízo (art. 101º CN). Essa impugnação é feita através de uma acção de simples apreciação negativa, como a presente, com a qual o impugnante pretende que o Tribunal declare a inexistência do direito justificado.

É igualmente evidente que a justificação não é um acto translativo. A

justificação tem por fim apenas conformar o registo com a realidade jurídica. Por detrás da justificação tem que haver sempre um negócio jurídico válido que legitime a titularidade do direito a favor do justificante.

Ora bem.

Em primeiro lugar, e por estarmos no âmbito de uma acção de simples apreciação negativa, por força do disposto no art. 343º,1 CC -que consagra um regime especial face à regra geral do ónus da prova constante do art. 342º CC- compete ao réu a prova dos factos constitutivos do direito que se arroga. O Acórdão de fixação de jurisprudência de 4.12.2007 fixou a seguinte jurisprudência: "*na acção de impugnação de escritura de justificação notarial prevista nos artigos 116º, nº1, do Código do Registo Predial e 89º e 101º do Código do Notariado, tendo sido os réus que nela afirmaram a aquisição, por usucapião, do direito de propriedade sobre um imóvel, inscrito definitivamente no registo, a seu favor, com base nessa escritura, incumbe-lhes a prova dos factos constitutivos do seu direito, sem poderem beneficiar da presunção do registo decorrente do artigo 7º do Código do Registo Predial*".

A esta luz, e aplicando o direito aos factos provados, a sentença recorrida considerou que "*desde há pelo menos 90 anos, apenas os bisavós e os avós maternos do réu AA, o próprio réu AA, e, desde .././2011, o seu filho, o réu BB utilizam o imóvel identificado em 2, o que fazem à vista e com conhecimento de todos, de forma pacífica, ignorando lesar direito alheio, de forma continua, agindo na convicção do exercício de um direito próprio possuindo como coisa sua, por mais de 20, 30, 60, 80 e 90 anos, pelo que o aludido terreno foi adquirido pelos mesmos por usucapião, e, nessa medida, o réu AA era o legítimo proprietário do terreno quando outorgou a escritura de justificação, e quando fez a doação do mesmo ao réu BB, seu filho*".

Pelo que a acção foi julgada totalmente improcedente.

Da leitura das alegações de recurso, e salvo melhor opinião, embora as mesmas não sejam claras, resulta que a recorrente só impugna a decisão jurídica da causa a reboque da alteração da factualidade provada que também requereu. Como esta Relação confirmou na íntegra o julgamento sobre a matéria de facto, todas as pretensões da recorrente caem por terra, como a de declarar que o terreno identificado em 2 dos factos provados integra o logradouro comum da Comunidade Local de ..., declarar que o Réu AA prestou declarações falsas na escritura de justificação aqui impugnada, e os demais pedidos que dependiam da procedência destes.

Mais não resta do que confirmar integralmente a decisão recorrida.

## **V- DECISÃO**

Por todo o exposto, este Tribunal da Relação de Guimarães decide julgar o recurso totalmente improcedente e confirma na íntegra a sentença recorrida. Custas pela recorrente (art. 527º,1,2 CPC).

Data: 15.1.2026

Relator (Afonso Cabral de Andrade)

1º Adjunto (Raquel Baptista Tavares)

2º Adjunto (Joaquim Boavida)

[\[1\]](#) Dispõe o art. 116º,1 CRPredial que “o adquirente que não disponha de documento para a prova do seu direito pode obter a primeira inscrição por meio de acção de justificação judicial, de escritura de justificação notarial ou, tratando-se de domínio a favor do Estado, de justificação administrativa regulada em lei especial”.