

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 117/20.5T8SCR.L1-7

Relator: PAULO RAMOS DE FARIA

Sessão: 27 Janeiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PARCIALMENTE PROCEDENTE

COLONIA

ILHA DA MADEIRA

REIVINDICAÇÃO

DEMARCAÇÃO

DEMOLIÇÃO DE MURO DE VEDAÇÃO

OBRIGAÇÃO NÃO INFUNGÍVEL

SANÇÃO PECUNIÁRIA COMPULSÓRIA

ABERTURA DE JANELAS

CONVERSÃO

Sumário

1. A colónia existente na ilha da Madeira era uma relação contratual e real de gozo, assente num acordo inicial por meio do qual o proprietário (o senhorio) dava um terreno em exploração a outrem (o colono), contra o pagamento de uma retribuição em espécie (parte da produção agrícola), realizando o colono as benfeitorias necessárias à sua exploração, as quais passavam a ser propriedade sua, sendo transmissíveis por via sucessória e por ato entre vivos.
2. A invocação tácita da usucapião deve ser clara e inequívoca, desde logo, para as partes e para o tribunal, pelo que encerra uma contradição a sua afirmação na sentença, quando não foi anteriormente detetada e enunciada nos temas da prova.
3. Pretendendo o demandante o reconhecimento da sua propriedade sobre uma faixa de terreno situada junto a uma estrema, sendo o terceiro que contesta a extensão do seu direito sobre esta faixa o proprietário do prédio confinante – dizendo, pois, o litígio respeito a uma relação de vizinhança –, o problema da demarcação mistura-se com a questão da propriedade, de tal modo que, reciprocamente, um surge como pressuposto do outro: para que

possa ser reconhecida a propriedade ao reivindicante, é necessário que fique demonstrado que o objeto do seu direito real abrange a faixa reivindicada; para que tenha o direito ao reconhecimento de que a estrema se situa no ponto que alega, tem o autor de demonstrar ter adquirido o direito de propriedade.

4. Não existe base legal para a condenação do obrigado a uma demolição na satisfação de uma sanção pecuniária compulsória (art. 829.º-A do Cód. Civil), dado que esta obrigação não é infungível.

5. A tutela da propriedade concedida no art. 1360.º e segs. do Cód. Civil pode ser dispensada mediante a conversão das janelas em seteiras (frestas ou gateiras) ou em janelas gradadas, desde que as dimensões e alturas legais sejam respeitadas (arts. 1363.º e 1364.º do Cód. Civil).

Texto Integral

Acordam na 7.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

A. Relatório

A.A. Identificação das partes e indicação do objeto do litígio

AAA e BBB instauraram a presente ação declarativa, com processo comum, contra [1.ºs] CCC, DDD, [2.ºs] EEE, FFF, [3.ºs] GGG e HHH, pedindo que o “tribunal declare e reconheça:

A) Que os autores adquiriram a propriedade plena das porções de terreno identificadas (...);

B) Que os réus durante a ausência dos autores destruíram a vedação (...) e construíram uma nova vedação (...) dentro da propriedade dos mesmos autores (...);

C) Que os 1.ºs e 2.ºs réus, abriram janelas na parede norte do prédio urbano (...).”

Pedem, ainda, para o tribunal:

“1 – Condenar os réus a destruir (...) o muro ou vedação (...) e a repor a situação anterior;

2 – Condenar os réus a pagar aos autores a quantia de 5,00 (...) por dia (...), até demolição do muro ou vedação em causa;

3 – Condenar os 1.ºs e 2.ºs réus a demolir e inutilizar as janelas abertas no prédio urbano (...).”

Para tanto, alegaram que os réus destruíram um muro divisório de um prédio dos autores, tendo construído um novo muro, assim invadindo cerca de 10 m² daquele prédio. Os 1.ºs e 2.ºs réus abriram janelas num edifício implantado

num terreno adjacente, não deixando para o prédio dos autores o distanciamento previsto no art. 1360.º do Cód. Civil.

Citada a contraparte, contestaram os réus CCC, DDD, FFF, GGG e HHH – o réu EEE não contestou –, defendendo-se por exceção e por impugnação.

Na fase intermédia da ação, o tribunal *a quo* enunciou os seguintes temas da prova:

- “a) A aquisição, pelos autores, dos prédios descritos no artigo 1.º da petição inicial, e a descrição concreta destes.
- b) A aquisição, pelos réus, dos prédios que lhes pertencem, e a descrição concreta dos destes.
- c) Saber se algum ou alguns dos prédios mencionados em a) e b) confinam entre si, quais e de que modo.
- d) Saber se os réus destruíram um muro de vedação existente na extremidade de um ou mais prédios dos autores e edificaram um outro, em cimento, todo ou em parte dentro da propriedade dos autores.
- e) Saber se alguns dos réus ampliaram um prédio urbano pertencente aos mesmos, que confronta com um prédio misto pertencente aos autores, qual a distância que ficou entre um e outro e se esses réus abriram, naquele, janelas que deitam diretamente para este.
- f) Saber em que circunstâncias foi edificado o novo muro, e por quem.
- g) Saber em que circunstâncias foi feita tal ampliação, e por quem”.

Após realização da audiência final, o tribunal *a quo* julgou a ação parcialmente procedente, concluindo nos seguintes termos:

“Pelo exposto, julgo a ação parcialmente procedente, por provada, e em consequência:

- a) Declaro que os autores são os donos e proprietários do prédio (...) descrito na Conservatória do Registo Predial de PPP, sob o n.º ### da freguesia do QQQ.
- b) Reconheço que os [1.ºs] réus DDD e CCC (...) destruíram o muro de vedação do prédio dos autores (...) e construíram uma nova vedação (...) dentro do prédio dos autores (...).
- c) Condeno os [1.ºs] réus DDD e CCC a destruir (...) o muro de vedação construído por eles, (...) no prazo de 30 dias (...).
- d) Condeno os [1.ºs] réus DDD e CCC a pagar a quantia de € 5,00 por cada dia que ultrapassem o prazo mencionado (...).
- e) Reconheço que os primeiros e segundos réus abriram janelas na parede

norte do seu prédio (...).

f) Julgo verificada a constituição (...) de servidão de vistas a favor dos [2.^{os}] réus EEE e FFF, (...) derivada da abertura de janelas mencionada na alínea anterior.

g) Por consequência, absolvo os [2.^{os}] réus EEE e FFF do pedido de demolir e inutilizar as janelas em causa.

h) Mais absolvo estes réus, bem como os [3.^{os}] réus GGG e RRR [*será HHH*], dos demais pedidos formulados pelos autores”.

Inconformados, os réus CCC e DDD apelaram desta decisão, concluindo, no essencial:

“2. Os recorrentes entendem que o seguinte ponto da matéria de facto dado como provado deve ser dado como não provado: ‘9. Esse muro separava os prédios pertencentes aos autores e aos réus’. (...)

5. Os recorrentes entende que o seguinte ponto da matéria de facto dado como não provado deve ser dado como provado: “d) Que nesse dia, que já não consegue precisar, o autor marido, em conversa com o réu GGG, que ali se encontrava presente, pediu-lhe que o cunhado DDD aumentasse o muro mais de 1,5 m do chão para cima, para não se ver de um lado para outro e acrescentando que assim a CCC não sacudia as toalhas para o seu lado” (...). (...)

8. Os recorrentes entendem que o seguinte ponto da matéria de facto dado como não provado deve ser dado como provado: “e) Que bem assim nesse mesmo dia, o autor marido esteve junto ao muro em construção a beber uma cerveja juntamente com o réu DDD e que este lhe oferecera, tendo dito que com a altura com que o muro ficou, como tinha pedido, assim estava tudo bem”. (...)

*

16. Os recorridos em momento algum invocaram expressamente a usucapião e o tribunal *a quo*, apesar de o reconhecer, acabou por considerá-la depreendida das alegações de facto vertidas pelos autores na petição inicial (...). (...)

19. O tribunal estava impedido de conhecer esta questão, atuando em excesso de pronúncia (artigos 615.º, al. d), e 608.º, n.º 2, do CPC), considerando-se a sentença nula.

20. Ainda que se considerasse a invocação tácita, não foram invocados factos que permitam concluir pelo preenchimento dos seus requisitos, pelo que a sentença nunca poderia concluir nos termos em que o fez e na condenação dos réus. (...)

*

25. Os réus lograram provar, através de prova documental bastante, que edificaram o muro dentro dos limites do artigo cadastral rústico 3/53 da secção I, da freguesia do QQQ, prédio que foi adjudicado aos réus, CCC e DDD, em processo de remição de colônia, por decisão de 11 de abril de 1997, a qual nunca foi colocada em causa.

26. Tal foi expressamente reconhecido na sentença proferida nos presentes autos e, em bom rigor, diga-se que os réus viram-lhe ser adjudicado um prédio com a área e limites definidos no artigo cadastral. (...)

29. Existindo prova documental, como sucede nos autos, inclusive, a confirmação por via de uma perícia, sempre será de considerar a identificação dos prédios pelo cadastro predial.

30. Acresce o depoimento da testemunha SSS, topógrafo, que esclareceu que os réus construíram o muro dentro da sua propriedade, de acordo com os limites cadastrais, e que os autores adquiriram as parcelas especificamente identificadas no processo de remição de colônia, que em nada se confundem com a propriedade dos réus.

Os apelados contra-alegaram, pugnando pela manutenção de decisão do tribunal *a quo* recorrida, na parte em que tiverem vencimento de causa. Deduziram recurso subordinado contra os réus CCC, DDD, FFF e EEE, concluindo, no essencial:

jj. A sentença recorrida (...) incorreu em nulidade nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alínea *d*) do Código de Processo Civil, ao conhecer e decidir uma questão que não foi invocada nem alegada por qualquer das partes – a constituição, por usucapião, de uma servidão de vistas a favor dos réus. (...)

ss. Mesmo admitindo a versão mais favorável aos réus – a ampliação da casa em 2003 – entre essa data e a propositura da ação (2020) não decorreram os vinte anos exigidos pelo artigo 1296.º do Código Civil para a usucapião. (...)

uu. A posse alegadamente exercida pelos réus relativamente à abertura de janelas seria, ademais, clandestina e abusiva, contrariando o projeto aprovado e o consentimento dado pelo Autor em 1998, o qual autorizava a construção junto à partilha com expressa proibição de abrir janelas ou portas.

vv. Nos termos dos artigos 1253.º, alínea *a*) e 1299.º do Código Civil, a posse clandestina ou exercida contra a vontade do titular não é suscetível de conduzir à usucapião. (...)

bbb. A decisão recorrida, ao julgar constituída uma servidão de vistas sem alegação nem prova, incorreu simultaneamente em excesso de pronúncia e erro de julgamento de direito.

A.B. Questões que ao tribunal cumpre solucionar

Começaremos por enfrentar as nulidades reclamadas, por alegado excesso de pronúncia, nos termos previstos no art. 615.º, n.º 1, alínea d) do Código de Processo Civil.

As questões de facto a decidir são as enunciadas nas conclusões da alegação de recurso independente acima transcritas.

As questões de direito a tratar serão mais desenvolvidamente enunciadas no início do capítulo dedicado à análise dos factos e à aplicação da lei.

*

B. Fundamentação

B.A. Factos provados (conforme decidido pelo tribunal 'a quo')

1. *Propriedade dos autores*

1 - Os autores através de “Escritura de Remição de Colonia e Declaração para Registo”, outorgada no dia 25 de novembro de 2010, no Cartório Notarial de PPP, lavrada de fls. ## a fls. ## do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º ##, compraram as seguintes “porções de terreno pelos mesmos colonizadas”:

a) Pelo preço de três mil quatrocentos e trinta euros, uma porção de terreno, com a área de 680 m², localizada no sítio da Banda de Além, freguesia do QQQ, concelho de PPP, a confrontar do norte com YY, do sul com CCC e GGG, do nascente com a Vereda e do poente com NNN e AAA, omissa na respetiva matriz, anteriormente parte do artigo ###, da Secção I.

b) Pelo preço de cento e oitenta e cinco euros, uma porção de terreno, com a área de 37 m², localizada no Sítio da Banda de Além, freguesia do QQQ, concelho de PPP, a confrontar do norte com NNN, do sul com MMM, do nascente com AAA e do poente com a Estrada Municipal, omissa na respetiva matriz, anteriormente parte do artigo ###, da Secção I.

c) Pelo preço de seiscentos e cinquenta euros, uma porção de terreno, com a área de 130 m², localizada no Sítio da Banda de Além, freguesia do QQQ, concelho de PPP, a confrontar do norte com AAA, do sul com XXX, do nascente com a Vereda e do poente com ZZZ e GGG, omissa na respetiva matriz, anteriormente parte do artigo ### da Secção I.

2 - Os autores comunicaram à competente Repartição de Finanças a referida remição de colonia e registaram a aquisição.

3 - Identificando a localização das ditas porções de terreno.

- 4 - As porções de terreno adquiridas deram origem ao prédio misto situado em Banda d'Além, inscrito na matriz cadastral a parte rústica sob parte dos artigos 3/51º e 3/26º da secção I e a parte urbana sob o art. 1010º, da freguesia do QQQ, concelho de PPP, confrontando a norte com YYY e NNN, sul com CCC, AAA e MMM, leste a Vereda e oeste com a Estrada Municipal e NNN, descrito na Conservatória do Registo Predial de PPP sob o n.º 1495/20110208 da freguesia do QQQ.
- 5 - Prédio este de que os mesmos autores sempre usufruíram e agricultaram desde, pelo menos os anos oitenta do século vinte.
- 6 - O prédio misto pertencente aos autores confina a sul e a poente com os imóveis pertencentes aos 1.ºs e 2.ºs réus, abaixo descritos.

2. Demolição do muro existente e construção de um novo muro

- 7 - Os [1.ºs] réus DDD e CCC, na ausência dos autores que se haviam deslocado a Portugal continental durante os meses de agosto e parte do de setembro do ano 2019, destruíram o muro, existente desde há pelo menos 40 anos na extremidade sul e poente do prédio dos autores.
- 8 - O muro antigo, visível no doc. n.º 7 junto com a petição inicial - fotografia de fls. 16 do processo físico -, foi totalmente destruído pelos identificados réus.
- 9 - Esse muro separava os prédios pertencentes aos autores e aos réus.
- 10 - Depois da demolição, os identificados réus entraram no terreno até então possuído pelos autores e construíram um novo muro ou vedação em cimento à distância média de cerca de 0,75 metros para o lado nascente da vedação destruída pelos mesmos réus.
- 11 - E alongaram para norte o muro construído pelos mesmos que ficou com uma distância de cerca de nove metros de comprimento.
- 12 - O muro edificado pelos 1.ºs réus, foi construído com respeito pelo limite cadastral do artigo 3/53 da secção I.
- 13 - Sendo que no ano de 2019, os 1.ºs réus resolveram realizar o muro de partilha, delimitando a sua propriedade.
- 14 - Para o efeito, os réus solicitaram o apoio de um topógrafo que delimitou os limites cadastrais do seu prédio.
- 15 - Sendo com base nesse levantamento topográfico, que o muro foi edificado, ficando dispensado de licença camarária.
- 16 - Perante a comunicação da Câmara Municipal de que os trabalhos estavam isentos de controlo prévio, e mediante a necessidade de indicar previamente o início dos trabalhos, os 1.ºs réus comunicaram em 29 de julho

de 2019 à autarquia que iriam iniciá-los no dia 5 de agosto de 2019.

3. Abertura de janelas no edificado dos 1.^{os} réus

17 - Os 1.^{os} réus CCC e marido DDD, por processo especial de remição de colônia que correu termos no extinto Tribunal Judicial de Santa Cruz sob o n.º 18/97 da 2.^a Secção, adquiriram o solo correspondente às suas benfeitorias rústicas e urbanas, as quais, encontravam-se inscritas, a parte rústica na matriz cadastral sob o artigo 3/53 da Secção I e a parte urbana sob o artigo 611.

18 - Os 1.^{os} e 2.^{os} réus ampliaram, cerca do ano de 1998, o [edificado do] prédio urbano que existia na sua atual propriedade, que confronta a norte com o lado sul do prédio misto dos autores.

19 - No dia 2 de junho de 1998, o autor marido emitiu uma declaração a autorizar “o senhor EEE a construir a sua moradia (ampliação) sem que seja necessário respeitar os afastamentos mínimos exigidos por lei, podendo construir junto à partilha mas com a condição de não abrir qualquer janela ou porta”.

20 - Entre o prédio urbano ampliado pelos réus e o prédio urbano propriedade dos autores não existe qualquer distância para separação.

21 - O prédio urbano propriedade dos 1.^{os} e 2.^{os} réus foi construído sobre a própria linha divisória das propriedades pertencentes aos autores por um lado e aos réus por outro, sem respeitar qualquer distância.

22 - E os réus abriram janelas que deitam diretamente para o prédio dos autores.

23 - A partir destas janelas, abertas no 1.º andar, os 2.^{os} réus, atuais proprietários da fração B, infra descrita, podem devassar o prédio dos autores incluindo o quintal e o interior das divisórias localizadas no lado sul do prédio urbano destes.

4. Propriedade atual dos réus

24 - O prédio dos primeiros réus foi edificado em 1973, foi posteriormente ampliado cerca do ano de 1998 e, depois, submetido ao regime de propriedade horizontal em 2013.

25 - Tendo os mesmos [1.^{os} réus] reservado para si a fração A doando aos 2.^{os} réus, EEE e FFF, a fração B resultante da submissão do seu prédio ao regime de propriedade horizontal.

26 – Os 1.^{os} réus, em 2013, venderam uma parte do prédio rústico aos ora 3.^{os} réus, que ali já tinham edificada a sua moradia.

27 – Assim, os ora 3.^{os} réus, GGG, e mulher, HHH, são os atuais donos e legítimos possuidores do prédio misto, com a área total de 150 m², localizado ao sítio da Banda d'Além, freguesia do caniçal, concelho de PPP, inscrito na matriz, a parte rústica sob parte do artigo ### da Secção I, e a parte urbana sob o artigo ###, descrito na Conservatória do registo predial de PPP, sob o n.º ### da freguesia do QQQ.

28 – Atualmente, os 1.^{os} réus são donos do prédio urbano – fração autónoma –, localizada ao sítio da Banda d'Além, inscrita na matriz predial sob o artigo ### descrita na Conservatória do Registo Predial de (PPP) sob o n.º ###, correspondente ao rés-do-chão do prédio agora constituído em propriedade horizontal.

29 – Por sua vez os 2.^{os} réus são donos do prédio urbano – fração autónoma, localizada ao sítio da Banda d'Além, inscrita na matriz predial sob o artigo ### descrita na Conservatória do Registo Predial de (PPP) sob o n.º ###, correspondente ao primeiro andar do prédio agora constituído em regime de propriedade horizontal.

30 – Desde há mais de quarenta anos que os ora 1.^{os}, 2.^{os} e 3.^{os} réus, por si e pelos seus antecessores, sempre assumiram e praticaram sobre os seus prédios todos os atos inerentes ao seu direito de propriedade, à vista de todos, sem oposição de ninguém na convicção de que lidavam com coisa sua, ignorando lesar direito de outrem.

31 – A procuração forense outorgada pelos autores ao seu mandatário tem data de 25 de setembro de 2019.

B.B. Arguição de nulidades (vícios processuais)

Quer no recurso independente, quer no recurso subordinado, os apelantes reclamaram contra a nulidade da sentença, em ambos os casos por alegado excesso de pronúncia, nos termos previstos no art. 615.º, n.º 1, al. d), do Cód. Proc. Civil. Vejamos se com fundamento.

1. Recurso independente

Sustentou o tribunal *a quo* que, para obterem ganho de causa, os autores “teriam de invocar a aquisição originária” da parcela de terreno reivindicada –

sublinhado nosso. Reconhecendo que a usucapião apenas pode ser judicialmente conhecida sob invocação daquele a quem aproveita (arts. 303.º e 1292.º do Cód. Proc. Civil), o tribunal recorrido entendeu que “a invocação da usucapião pode ser implícita ou tácita”, desde que sejam alegados os factos dos quais, “*clara e manifestamente*”, ela resulta, revelando estes, “*inequivocamente*”, a intenção do beneficiado de fundamentar o seu direito nesta modalidade de aquisição originária de um direito real de gozo. Afirma-se na sentença apelada que a invocação tácita da usucapião pelos autores extrai-se dos arts. 6.º e 8.º a 10.º da petição inicial. Rezam estes artigos:

“6.º – Os autores comunicaram à competente Repartição de Finanças, a referida remição de colónia e identificaram com precisão a localização das ditas porções de terreno, sendo certo que os mesmos autores sempre usufruíram e agricultaram a totalidade das mesmas. //

“8.º – Inesperadamente, os réus (...) destruíram (...) a vedação ou muro existente desde tempos imemoriais na extremidade sul/poente da porção de terreno identificada na alínea c) do art. 1.º (...).

“9.º – O referido muro ou vedação (...) foi totalmente destruído pelos réus.

“10.º – Uma vez destruída a separação até então existente (...), os réus invadiram a propriedade dos autores (...).”

Afigura-se-nos que o tribunal *a quo* procurou a justiça do caso concreto, mas fê-lo em ofensa da lei substantiva e da lei processual.

1.1. *Inconsistências processuais, decisórias e de raciocínio probatório*

O tribunal recorrido empregou advérbios fortes na caracterização da alegação que, em geral, permite afirmar a ocorrência de uma invocação tácita da usucapião – “*clara e manifestamente*” ou “*inequivocamente*”. Coerente e consequentemente, tendo concluído, na sentença, pela existência de uma alegação com estas características no caso presente – isto é, pela produção, na petição inicial, da alegação de factos que, “*clara e manifestamente*”, revelam a usucapião e a sua invocação –, seria de supor que, na fase intermédia da ação, tivesse feito refletir a factualidade em questão nos temas da prova. No entanto, nenhum tema sobre esta questão é incluído neste leque – por exemplo, “posse por mais de 10/15/20 anos” ou “características da posse” ou, ainda, “*animus* dos autores com a sua detenção”.

Entendendo o tribunal, na sentença, que, *manifestamente*, foi invocada a usucapião, não se compreende como não reparou nesta (supostamente manifesta) invocação no momento da enunciação dos temas da prova. Se reparou, menos ainda se compreende que não tenha enunciado temas

específicos respeitantes a esta forma de aquisição originária da propriedade. A invocação tácita da usucapião tem de ser *manifesta e inequívoca*, antes do mais, para as partes (e para o tribunal). Tem de poder ser extraída de uma articulação que, “com toda a probabilidade”, a revela. No entanto, no caso dos autos, não há nenhum indício de que, até à prolação da sentença, tenha sido *manifesto* para as partes e para o tribunal que os autores invocaram a usucapião.

Uma segunda contradição surge de imediato: os autores alegaram que adquiriam a propriedade por ato voluntário translativo em 25 de novembro de 2010. Ora, esta atuação é incompatível com o *animus* que deve revestir a posse que conduz à usucapião.

Quem se toma por proprietário não declara adquirir a terceiro o que entende já ser seu; aqueles que se tomam por proprietários não fazem constar da escritura respetiva “que aceitam a venda nos termos exarados e que se afirmam donos (...) das benfeitorias *rústicas* (...) implantadas nas porções de terreno ora adquiridas, (...) adquirindo *assim [por via desta venda]* a propriedade plena sobre os identificados imóveis” – sublinhado nosso.

Em suma, a realidade processual contraria, à saciedade, a afirmação (contida na sentença) de que é *manifesto e inequívoco* que os autores invocaram *tacitamente* a aquisição da propriedade reivindicada por usucapião. Tanto basta para que se conclua que o tribunal *a quo* se pronunciou sobre uma questão não suscitada pelas partes – e que não é de conhecimento oficioso –, o que fere a sentença de nulidade (art. 615.º, n.º 1, al. d), do Cód. Proc. Civil). Mas podemos ir mais além e concluir que, manifesta ou não, inexistente qualquer invocação da usucapião na aquisição da propriedade sobre o terreno. É o que constataremos de imediato.

1.2. Gozo da totalidade das porções de terreno

As expressões extratadas pelo tribunal não têm o sentido que lhes é atribuído na sentença apelada. Menos ainda têm esse sentido “manifestamente”.

No que toca ao alegado no art. 6.º da petição inicial, não se pode concluir da alegação de que os “autores sempre usufruíram e agricultaram a totalidade” das “porções de terreno” – porções estas que, *confessadamente*, afirmam ter adquirido por *remição*, e não por usucapião – que os mesmos assim atuaram “por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade” (art. 1251.º do Cód. Civil). Pelo contrário, no contexto em que surge, tal alegação relaciona-se com a *colônia*.

“Na ilha da Madeira (...) ha desde tempo immemorial uma instituição de

colônia, em virtude da qual os colonos exploram os predios, pagando em regra a dimidia dos fructos aos senhorios, fazendo as bemfeitorias que querem, hypothecando e alienando, como bens proprios e distinctos, essas bemfeitorias, e não podendo ser excluidos da posse dos predios, sem lhe serem pagas essas bemfeitorias” – cfr. José Dias Ferreira, *Codigo Civil Portuguez Annotado*, Lisboa, Imprensa Nacional, 1875, Volume IV, p. 79, em anotação ao art. 1615.º do Código de Seabra.

Trata-se de uma instituição idiossincrática, razão pela qual mereceu tratamento distinto por parte das entidades públicas, mesmo após a entrada em vigor do art. 1631.º do Código de Seabra – “Ficam sujeitos ás disposições do presente codigo todos os contratos de arrendamento de predios rusticos, ainda mesmo nos districtos ou provincias do reino, onde, antes da promulgação da mesmo codigo, taes contratos eram regulados por leis especiaes”.

Neste sentido, a *Revista de Legislação e de Jurisprudência* dava nota, em 1904, de que, “em officio da direcção geral das contribuições directas de 26 de janeiro de 1885 determinou-se, relativamente ás matrizes para o lançamento da contribuição predial, que nos predios em colônia no districto do Funchal fossem considerados os colonos proprietarios das casas que nas mesmas colonias possuissem, e que os possuidores de bemfeitorias em terreno alheio fossem considerados comproprietarios dos predios em que essas bemfeitorias existissem, quando do producto dellas nada tivessem que repartir com o proprietario do terreno, e nos tribunaes tambem se julgou que os colonos não podiam ser desapossados dos predios e das bemfeitorias a que tivessem direito adquirido á sombra da lei anterior, não devendo applicar-se as disposições do Codigo civil, mas a legislação anterior, relativamente ás bemfeitorias realizadas em arrendamentos anteriores á promulgação do Codigo” – cfr. «Observações á proposta de Lei de 7 de Fevereiro de 1903, em que são interpretados alguns artigos do Codigo Civil», *RLJ*, 87.º Ano, n.º 1610, p. 242, 2.ª coluna. Ainda de acordo com a *Revista*, esta doutrina viria a ser contestada por Dias Ferreira, vindo a ser afastada pelo acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25 de junho de 1902 – sobre as subsequentes referências *legais* à colônia, cfr. José de Oliveira Ascensão, *Direito Civil: Reais*, 4.ª ed., Coimbra, Coimbra editora, 1983, p. 159, nota 2.

Cunha Gonçalves definia o *contrato de colônia* como sendo “um contrato de parceria agrícola perpétua, cujas cláusulas são reguladas pelo direito antigo, que o permitia, e pelos usos locais, que, por força do art. 704.º dêste Código [de Seabra], têm fôrça de direito supletivo. Os *colonos* são havidos como *proprietários* das construções e outras benfeitorias, que hajam feito no respectivos prédios, e, por isso, não podem ser desapossados delas, ainda que

os proprietários das terras as queiram pagar, pois só por contrato de compra e venda poderão estes haver o domínio dessas benfeitorias, e jamais por qualquer processo coercivo” – cfr. Luiz da Cunha Gonçalves, *Tratado de Direito Civil*, Coimbra, Coimbra Editora, Vol. IX, 1934, p. 55. Este autor entendia, no entanto, que “[o] direito do colono é um verdadeiro direito de superfície” – *idem, ibidem*, Vol. XI, 1936, p. 303.

Tendo sobrevivido ao império do Código de Seabra, a colónia, ainda sem uma positivação legal privativa, não foi regulada no atual Cód. Civil, ficando sujeita ao disposto no art. 1306.º, n.º 1: “Não é permitida a constituição, com carácter real, de restrições ao direito de propriedade ou de figuras parcelares deste direito senão nos casos previstos na lei; toda a restrição resultante de negócio jurídico, que não esteja nestas condições, tem natureza obrigacional”.

Clarificando esta realidade, o Decreto-Lei n.º 47 937, de 15 de setembro de 1967, veio proibir, para o futuro, os contratos de colónia. Mantiveram-se os contratos existentes, definindo-se o seu regime jurídico privativo: convenção das partes, “direito costumeiro e usos locais”, e regime imperativo previsto neste mesmo diploma.

A Constituição da República Portuguesa de 1976, no seu art. 101.º, n.º 2 (atual 96.º, n.º 2), veio proibir definitivamente a colónia. Na sua esteira, a Lei n.º [77/77](#), de 29 de setembro, no art. 55.º, reiterou esta proibição, estabelecendo que “as situações daí decorrentes” passariam a “reger-se pelas disposições do arrendamento rural e por legislação estabelecida em decreto da Assembleia Regional” da Região Autónoma da Madeira. Subsequentemente, o Decreto Regional n.º [13/77/M](#), de 18 de outubro, veio regular o processo de extinção ou conversão das relações de colónia existentes.

Esta último diploma regional contempla uma didática exposição de motivos, na qual se pode ler:

“O contrato de colónia é específico da Região Autónoma da Madeira.

“Verifica-se quando um terreno pertencente a uma pessoa – senhorio – foi dado a cultivar a outra – colono –, sendo este proprietário das benfeitorias rústicas ou urbanas desse terreno. O contrato de colónia tem a sua origem já há séculos, numa altura em que havia muita terra a arrotear e os donatários do arquipélago obtiveram a colaboração de colonos com o aliciante de as benfeitorias lhes ficarem a pertencer. Guardaram, porém, os donos da terra para si a faculdade, unilateral e discricionária, de pôr fim ao contrato sempre que quisessem. Ao colono, por outro lado, era facultada a possibilidade de vender as benfeitorias, passando o comprador a ser o novo colono. Todavia, não tendo o colono a possibilidade hoje de receber do proprietário o valor das benfeitorias, a sua recuperação está sempre dependente da vontade do

proprietário ou do aparecimento de um novo colono, que, disposto a arrendar a terra, acorda com o anterior colono a compensação pelas benfeitorias realizadas. O colono transmitia aos seus herdeiros o direito às benfeitorias. “Em regra, os produtos da exploração agrícola eram divididos em duas partes iguais, uma para o senhorio e outra para o colono, o que representava uma situação de nítida exploração do trabalho deste. No entanto, em certos locais só eram partilhados os produtos das culturas que o tempo deixou denominar de «ricas» – cana-de-açúcar, vinha e bananeiras –, cabendo ao colono, por inteiro, todos os outros produtos agrícolas. O senhorio tinha o direito imoral de poder cessar o contrato e despedir o colono quando lhe aprouvesse e de pagar as benfeitorias pelo preço da avaliação, esta também nem sempre justa. “Tratava-se, afinal, de uma situação em que a vontade do mais forte tem sido livre para se impor ao mais fraco.

“Durante muitos anos o contrato de colônia não teve regulamentação especial na lei vigente. Foram-lhe aplicados preceitos relativos ao contrato de arrendamento e ao de parceria agrícola, apesar de muitas das suas cláusulas encontrarem apoio no direito anterior ao Código Civil português e nos usos locais, estes com a relevância que a lei lhes foi concedendo. Surgiram, entretanto, os Decretos-Leis n.ºs 40045, de 22 de janeiro de 1955, 47937, de 15 de setembro de 1967, e 580/74, de 5 de novembro”.

Em suma, a colônia era uma relação contratual e real de gozo, assente num acordo inicial por meio do qual o proprietário (o senhorio) dava um terreno em exploração a outrem (o colono), contra o pagamento de uma retribuição em espécie (parte da produção agrícola), realizando o colono as benfeitorias necessárias à sua exploração, as quais passavam a ser propriedade sua, sendo transmissíveis por via sucessória e por ato entre vivos – cfr. António Menezes Cordeiro, *Tratado de Direito Civil*, Vol. XIII, Coimbra, Almedina, 2022, p. 183. Sobre a colônia, veja-se, ainda, a fundamentação do Assento do STJ n.º [1/96](#), bem como o Ac. do TC n.º [62/91](#), e os Acs. do STJ de 24-06-2010 ([592/03.2TCFUN.S1](#)) e de 17-09-2020 ([1041/07.2TBSCR.L1.S1-A](#)), e do TRL de 15-12-2016 ([343/14.6TCFUN.L1-7](#)), de 22-04-2021 ([32/17.0T8PTS.L1-6](#)), de 06-07-2017 ([287/14.1T8SCR.L1-8](#)), de 05-03-2020 ([6940.16.8T8FNC.L1-2](#)), de 14-02-2008 ([8994/2007-2](#)), e de 14-09-2017 ([1177/16.9T8PDL.L1-2](#)). Na doutrina, cfr. José de Oliveira Ascensão, *Direito Civil: Reais*, 4.ª ed., Coimbra, Coimbra editora, 1983, pp. 577 e segs., e Benedita Câmara, «O contrato de colônia na Madeira: ambiguidade entre a parceria e a enfiteuse?», novembro de 2011, intervenção no XXXI Encontro da Associação Portuguesa de História Económica e Social, disponível em [researchgate.net](#).

À luz deste enquadramento legal, dogmático e jurisprudencial, a afirmação por

parte de um anterior colono (que adquiriu a propriedade por *contrato de remição*) de que sempre usufruiu e agricultou todo o terreno colonizado não pode ser entendida como uma afirmação de que sempre o fez *como proprietário* (art. 1251.º do Cód. Civil), e não como colono.

1.3. *Vedação existente desde tempos imemoriais*

Prossegue o tribunal *a quo* sustentando que a invocação da usucapião pode ser surpreendida na petição inicial apresentada pelos autores, «quando tratam o muro destruído pelos réus como “vedação” “existente desde tempos imemoriais”» (arts. 8.º e 9.º da petição). Na sentença impugnada, não encontramos qualquer justificação para que assim se deva entender. A afirmação por parte de alguém de que um muro existe desde tempos imemoriais não corresponde à afirmação de que a propriedade murada foi possuída desde tempos imemoriais por essa pessoa. Poderíamos perceber a posição do tribunal *a quo*, embora sem concordar ela, se os autores tivessem alegado que o muro existe há mais de 20 anos, por exemplo – isto é, por um período relevante para efeitos de aquisição por usucapião –, como que sugerindo a sua aquisição originária. Mas os autores limitam-se a alegar que não têm memória de quando foi construído o muro – que vedaria a propriedade que afirmam ter adquirido por *remição da colônia*.

Note-se, sem querermos entrar já no julgamento dos factos, que esta alegação é verdadeiramente insólita. Os muros (ou “paredes”) das modestas propriedades rústicas da Madeira não eram construídos em blocos e cimento, mas sim em pedra basáltica solta (ou “seca”). Os autores afirmam que o documento n.º 7 (apresentado com a petição) ilustra o muro destruído. Trata-se de um muro estreito erguido em blocos e cimento. Isto significa que o muro destruído não poderia deixar de ser *relativamente* recente.

Aliás, basta atentar nas cartas juntas aos autos para se perceber que estamos perante um muro que não terá mais do que algumas dezenas de anos, pois ainda não surge no levantamento usado no fim do terceiro quartel do séc. XX:

Levantamento topográfico que instruiu o	Cadastro de terrenos colonizados
pedido de licenciamento de obra de 17 de	da freguesia do QQQ em vigor em
fevereiro de 1973	3 de maio de 2018

Em suma, não se pode extrair da alegação dos autores, «quando tratam o muro destruído pelos réus como “vedação” “existente desde tempos imemoriais”», uma invocação da aquisição por usucapião.

1.4. *Invasão da propriedade dos autores: conclusão*

Finalmente, o tribunal *a quo* sublinha que os demandantes alegaram que, “uma vez destruída a separação até então existente (...), os réus invadiram a propriedade dos autores” (art. 10.º da petição). Afigura-se-nos apodítico que esta afirmação de dominialidade nada tem a ver com a natureza do título aquisitivo da propriedade reivindicada. Nem mesmo quando relacionada com a afirmação precedente. O título aquisitivo invocado pelos autores é convencional, e não originário.

Em conclusão, os autores não invocaram a aquisição originária (por usucapião) do terreno reivindicado. A sentença está, pois, ferida de nulidade (art. 615.º, n.º 1, al. *d*), do Cód. Proc. Civil). Esta invalidade é, no entanto, relativamente inconsequente, por força do disposto no art. 665.º, n.º 1, do Cód. Proc. Civil (regra da substituição ao tribunal recorrido).

2. *Recurso subordinado*

Também no recurso subordinado é alegada a nulidade da sentença, em termos paralelos ao reclamado no recurso principal. No entanto, como veremos de imediato, não está apenas em causa a ocorrência da nulidade prevista no art. 615.º, n.º 1, al. *d*), do Cód. Proc. Civil, como também a prevista na al. *e*) do mesmo número.

2.1. *Vício sobre o âmbito da pronúncia*

No seu recurso subordinado, os autores afirmam que “em lado nenhum da douta contestação apresentada pelos réus os mesmos alegam a constituição de qualquer servidão de vistas, seja original seja por usucapião”. Mas a patologia sinalizada pelos autores apelantes é mais grave do que o mero excesso de pronúncia (art. 615.º, n.º 1, alínea *d*) do Cód. Proc. Civil). Os apelantes (no recurso subordinado) sintetizam a sua alegação nos seguintes termos:

«Para que fique claro e sem margem para dúvidas:

1 – os autores pediram que os 1.º e 2.º réus fossem condenados a inutilizar as janelas abertas no prédio urbano ampliado pelos mesmos e que dão diretamente para o prédio misto dos autores.

2 – Os réus contestaram e na sua contestação afirmam no art. 30.º “O prédio dos primeiros réus foi edificado em 1973 e posteriormente ampliado e em 2003 e submetido ao regime de propriedade horizontal em 2013 (...)” e no art.

39.º “ Onde em 1973 edificaram a sua moradia e em 2003 ampliaram-na, e posteriormente submeterem-na ao regime de propriedade horizontal” .

3 - Na sua contestação os réus limitam-se a pedir a improcedência da ação por não provada;

4 - O tribunal dá como provado a existência das janelas abertas pelos réus, sem respeito pelas distâncias mínimas e violando a propriedade dos autores;

5 - O tribunal *a quo*, sem que lhe tivesse sido pedido por nenhuma das partes proferiu sentença com o seguinte dispositivo:

. “e) Reconheço que os primeiros e segundos réus abriram janelas na parede norte do seu prédio, no primeiro andar, a menos de metro e meio do imóvel dos autores, que permitem a devassa do prédio destes e da respetiva vida privada.

. f) Julgo verificada a constituição, por decurso de prazo superior a 20 anos, de servidão de vistas a favor dos réus (...), e, por consequência, extinta a restrição do seu direito de propriedade derivada da abertura de janelas (...). ”.

O tribunal *a quo* decidiu de forma específica e clara sobre uma questão que não foi pedida nem pelos autores nem pelos réus.

Atente-se que o tribunal *a quo* não se limitou a inferir dos elementos apresentados a existência de uma eventual servidão de vistas constituída por usucapião. O tribunal *a quo* decidiu que foi constituída uma servidão de vistas por usucapião e fez questão de proferir sentença nesse sentido, ignorando que nunca tal foi pedido”».

Os autores apelantes reclamam, com propriedade, contra a nulidade da sentença, por ter o tribunal *a quo* proferido uma pronúncia que não lhe foi pedida. Não estamos, pois, perante um caso de mero excesso de pronúncia, previsto no art. 615.º, n.º 1, alínea *d*) do Cód. Proc. Civil, mas sim perante uma pronúncia absolutamente exorbitante (por não ter sido pedida), violadora do princípio do pedido (arts. 3.º, n.º 1, e 609.º, n.º 1, do Cód. Proc. Civil), prevista, sim, na al. *e*) do n.º 1 do mesmo art. 615.º do Cód. Proc. Civil: “É nula a sentença quando (...) o juiz condene (...) em objeto diverso do pedido”. Os autores não pediram para o tribunal julgar “verificada a constituição, por decurso de prazo superior a 20 anos, de servidão de vistas a favor dos réus (...) e, por consequência, extinta a restrição do seu direito de propriedade derivada da abertura de janelas mencionada”. Igualmente, os réus não formularam semelhante pedido, não tendo sequer deduzido reconvenção. Em suma, a sentença é nula, tal como reclamam os autores apelantes – embora identificando mal a alínea do n.º 1 do art. 615.º do Cód. Proc. Civil que descreve a patologia que vicia o dispositivo da sentença (o que é irrelevante: art. 5.º, n.º 3, do Cód. Proc. Civil) –, devendo ser eliminada toda a al. *f*) do seu

dispositivo.

2.2. Vício sobre o objeto do conhecimento

Também no que respeita à defesa apresentada contra o pedido de condenação dos “1.^{os} e 2.^{os} réus a demolir e inutilizar as janelas abertas no prédio urbano” por estes habitado, entendeu o tribunal *a quo* que os réus invocaram, “de forma tácita, a usucapião do direito de servidão de vistas”. Desta feita, não entendeu por útil explicar em que enunciados da contestação surpreendeu tal invocação tácita.

O resultado da análise da contestação é, no entanto, o mesmo: em ponto algum da contestação encontramos uma alegação da qual se possa extrair, manifesta e inequivocamente, que réus invocaram, “de forma tácita, a usucapião do direito de servidão de vistas”.

É certo que, na contestação, os réus contestantes alegaram:

“28.º – Já no que tange aos afastamentos, dir-se-á que os mesmos estão cumpridos sendo falso o que alegam os autores (...)

32.º – E, mesmo aí o ora autor marido, emitiu uma declaração a autorizar que a obra fosse realizada sem que fossem respeitados dos afastamentos legais exigidos por lei. (...)

33.º – (...) [A]s construções em causa, foram edificados em prédios sujeitos ao regime de colônia, pelo que o seu fracionamento não obedeceu a qualquer regra urbanística, pois, as casas que já estavam construídas, mantinham-se independentemente de respeitar afastamentos. (...)

37.º – Bem assim com ampliação do prédio dos 1.^{os} e 2.^{os} réus, foram respeitados todos os limites legais, não havendo nenhuma janela construída ilegalmente. (...)

41.º – Desde há mais de quarenta anos, que os ora 1.^{os}, 2.^{os} e 3.^{os} réus sempre assumiram e praticaram sobre os seus prédios todos os atos inerentes ao seu direito de propriedade, tudo há mais de vinte anos, de forma pública, pacífica e de boa-fé, tratando como prédio seu, ignorando lesar direito de outrem”.

No entanto, admitindo-se que, desta alegação, se possa extrair que os réus alegaram implicitamente (subsidiariamente) que adquiriram o direito real de *propriedade* sobre o *imóvel que ocupam*, nunca dela se poderá retirar que alegam que adquiriram o direito real de *servidão* sobre o *imóvel dos autores*, em benefício do *imóvel que ocupam*.

Em conclusão, os réus não invocaram a aquisição originária (por usucapião)

de uma servidão de vistas sobre o prédio dos autores. A sentença está, pois, ferida de nulidade (art. 615.º, n.º 1, al. d), do Cód. Proc. Civil). Esta invalidade é, também aqui, relativamente inconsequente, por força do disposto no art. 665.º, n.º 1, do Cód. Proc. Civil (regra da substituição ao tribunal recorrido).

B.C. Impugnação da decisão sobre a matéria de facto

São três os pontos objeto da impugnação da decisão respeitante à matéria de facto: o ponto 9 dos factos provados e as als. d) e e) dos factos não provados. Os factos enunciados nestes pontos estão relacionados entre si, mas a prova sobre eles deve merecer uma análise separada.

1. Impugnação da decisão sobre o ponto 9 dos factos provados

O tribunal *a quo* deu por provado o seguinte facto:

9 – Esse muro separava os prédios pertencentes aos autores e aos réus.

O muro em questão encontra-se imperfeitamente descrito nos dois pontos antecedentes da fundamentação de facto. Analisados os suportes documentais juntos aos autos, podemos concluir que tinha ele a seguinte configuração:

Legenda:

AA – Terrenos dos autores (de acordo com a petição inicial)

RR – Terreno dos réus (de acordo com a petição inicial)

– Muro demolido

Sustentam os apelantes que este facto deve ser dado por não provado, no essencial, por não ter resultado provado que pertencesse aos autores a área adjacente ao muro pelo nascente (área por estes reivindicada). A impugnação da decisão deve proceder, mas por diferente razão.

Numa ação de reivindicação de uma porção de terreno, não pode ser dado como provado que essa porção *pertence* a uma das partes, isto é, que uma das partes é *proprietária* da área reivindicada. Esta é uma conclusão de direito, e não de facto.

Esta falha atravessa a decisão respeitante à matéria de facto, nesta constando erradamente que “Os autores (...) compraram as seguintes...”, em vez de “Os autores (...) *declararam* comprar as seguintes...” – cfr. ponto 1 –, e que “...os (...) autores sempre usufruíram e agricultaram desde ...” em vez de “...os (...) autores sempre agricultaram desde ...” – cfr. ponto 5 –, designadamente.

Na fundamentação de facto da sentença, apenas pode ser descrita a situação

de facto vivida. No caso, apenas pode ser dado por provado que a área reivindicada era ocupada pelos autores – usamos o termo “ocupação” no seu sentido comum, e não no seu sentido técnico. É esta uma realidade evidente, desde logo porque o muro derrubado não possuía nenhum portão que permitisse aos réus acederem a tal área, sendo esta conclusão coerente o enunciado do ponto 5 – factos provados.

Em face do exposto, na parcial procedência da impugnação da decisão, decide-se alterar o ponto da fundamentação de facto em discussão, passando este a ter o seguinte teor.

9 – Esse muro separava o terreno ocupado pelos autores do logradouro da casa habitada pelos 1.^{os} e 2.^{os} réus.

2. Impugnação da decisão sobre as als. d) e e) dos factos não provados

O tribunal *a quo* deu por não provados os seguintes factos:

“d) Que nesse dia, que já não consegue precisar, o autor marido, em conversa com o réu GGG, que ali se encontrava presente, pediu-lhe que o cunhado DDD aumentasse o muro mais de 1,5 m do chão para cima, para não se ver de um lado para outro e acrescentando que assim a CCC não sacudia as toalhas para o seu lado.

e) Que bem assim nesse mesmo dia, o autor marido esteve junto ao muro em construção a beber uma cerveja juntamente com o réu DDD e que este lhe oferecera, tendo dito que com a altura com que o muro ficou, como tinha pedido, assim estava tudo bem”.

Estão, pois, em causa, no essencial, três factos:

1.^o – O autor esteve junto ao muro em construção – ou seja, *após* a fase de demolição do muro preexistente;

2.^o – O autor pediu ao [3.^o] réu GGG para o [1.^o] réu DDD altear o muro até mais de 1,5 m acima do solo;

3.^o – O autor afirmou que, como o muro ficou com a altura que tinha pedido, estava tudo bem.

Sustentam os apelantes que estes factos devem ser dados por provados, louvando-se, para tanto, no depoimento da testemunha TTT. Conforme consta da ata da audiência final, esta testemunha afirmou ser “*tia da ré CCC e familiar dos demais réus*”.

Ora, a testemunha mencionada não depôs sobre o terceiro facto referido – “o autor afirmou que, como o muro ficou com a altura que tinha pedido, estava tudo bem”. Este facto não pode ser dado por provado.

No que toca ao primeiro facto, foi ele admitido pelo autor no seu depoimento

de parte, como, aliás, é sublinhado pelo tribunal *a quo*. Pode ser dado por provado.

Finalmente, no que respeita ao segundo facto, é ele contrariado pelo histórico de litígios na edificação “sobre a partilha”, tendo a própria testemunha referido um episódio de agressões físicas. As declarações do autor sobre esta matéria foram particularmente claras e convincentes – no sentido não ter pedido a ninguém para altear o muro –, impedindo, por si só, a criação da convicção segura de que terá tido o comportamento alegado pelos réus.

Em face do exposto, na parcial procedência da impugnação, decide-se alterar a decisão sobre a matéria de facto, passando nesta a constar (deixando de constar do leque dos factos não provados).

11 – (A) O autor esteve junto ao muro em construção pelos [1.^{os}] réus DDD e CCC.

No mais, deve ser mantida a decisão de facto do tribunal *a quo*, improcedendo a sua impugnação. Esta decisão original é acima reproduzida, embora com uma sistematização distinta, mais ajustada à crónica dos factos essenciais.

B.D. Análise dos factos e aplicação da lei

São as seguintes as questões de direito parcelares a abordar:

1. *Recurso independente: reivindicação de uma porção de terreno*
2. *Recurso subordinado: abertura de janelas*
3. *Responsabilidade pelas custas*

1. Recurso independente: reivindicação de uma porção de terreno

Reza o art. 1305.º do Código Civil, que “o proprietário goza 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”. Na tutela deste direito, determina o n.º 1 do art. 1311.º do Cód. Civil que “o proprietário pode exigir judicialmente de qualquer possuidor ou detentor da coisa o reconhecimento do seu direito de propriedade e a consequente restituição do que lhe pertence”. Acrescenta o n.º 2 do mesmo artigo que, “havendo reconhecimento do direito de propriedade, a restituição só pode ser recusada nos casos previstos na lei”.

O proprietário goza, assim, do direito de exigir judicialmente o reconhecimento do seu direito de propriedade, incluindo o respeito pela faculdade de uso exclusivo e o cumprimento do dever de não perturbação deste uso, contra qualquer terceiro que, por qualquer forma, conteste a sua

posição jurídica – cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Volume III, Coimbra, Coimbra Editora, 1987, com a colaboração de Henrique Mesquita, p. 113.

No caso dos autos, a controvérsia centra-se no objeto mediato da relação jurídica, e não no direito subjetivo invocado pelas partes. Mais precisamente, discute-se se o imóvel *pertencente aos autores* abrange a parcela de terreno invadida pelos 1.^{os} réus – e, simetricamente, discute-se se o logradouro do edifício pertencente aos 1.^{os} e 2.^{os} réus compreende a área invadida. Autores e réus gozam de uma presunção de propriedade (art. 7.º do CRP) – no que respeita aos imóveis que adquiriram –, não estando esta, verdadeiramente, em discussão. Ou seja, no cerne do litígio está a demarcação dos terrenos confinantes de autores e réus.

A distinção entre a ação de reivindicação (art. 1311.º do Cód. Civil) e a ação de demarcação (art. 1353.º e segs. do Cód. Civil) é hoje meramente substantiva. É o pedido formulado, como meio de satisfação do direito exercido, que caucionará a adoção de uma destas designações no caso concreto. Em qualquer caso, a forma processual apropriada ao reconhecimento do direito é a *forma comum* declarativa.

Pretendendo o autor o reconhecimento da sua propriedade sobre uma faixa de terreno situada junto a uma estrema, sendo o terceiro que contesta a extensão do seu direito sobre esta faixa o proprietário do prédio confinante – dizendo, pois, o litígio respeito a uma relação de vizinhança –, o problema da *demarcação mistura-se com a questão da propriedade*, de tal modo que, reciprocamente, um surge como pressuposto do outro. Para que possa ser reconhecida a propriedade ao reivindicante, é necessário que fique demonstrado que o objeto do seu direito real abrange a faixa reivindicada; para que tenha o direito ao reconhecimento de que a estrema se situa no ponto que alega, tem o autor de demonstrar ter adquirido o direito de propriedade.

Servem-nos estas considerações para explicar a razão pela qual numa ação de reivindicação, como a vertente, se impõe o recurso ao *critério legal* da demarcação (art. 1354.º, n.º 1, do Cód. Civil), em ordem a poder ser julgado o mérito da causa. Se os títulos forem claros na definição do objeto da propriedade, é esta feita em conformidade com eles. Na falta de títulos suficientes, a definição atenderá à *posse* da parcela disputada – se não resultar inequívoca dos factos provados a configuração dos prédios confinantes (decorrente, por exemplo, da existência de marcos nos terrenos). Este critério articula-se harmoniosamente com a presunção prevista no n.º 1 do art. 1268.º do Cód. Civil.

Entendeu o tribunal *a quo* que o “muro demolido pelos réus (...) estava, em média, 0,75 metros mais para o lado dos réus do que o muro por estes edificado (em ato subsequente à demolição), estaria, sem margem para equívocos, dentro dos limites do artigo cadastral rústico 3/53 da secção I, da freguesia do QQQ, como resulta cristalino da perícia efetuada”. Concluiu que “os réus têm um título de aquisição que os autores não possuem, quanto a essa área”.

Afigura-se-nos que o tribunal *a quo* laborou num desnecessário equívoco ao atribuir relevância à Carta Cadastral da Região Autónoma da Madeira, *ainda que indiretamente*. Esta carta não corresponde a um levantamento topográfico realizado com meios técnicos fidedignos, feito a partir das características físicas fundiárias. Corresponde, sim, a um levantamento rudimentar, realizado há décadas, que só muito grosseiramente tem correspondência com a realidade topográfica.

Uma breve consulta do sítio institucional do Sistema Regional de Informação Cadastral (SRIC) permite chegar rapidamente a esta conclusão – cfr. <<https://sric.madeira.gov.pt/geoportai>>. Não discutimos aqui os factos julgados provados por decisão não impugnada – como o facto descrito no ponto n.º 12 –, mas tão-só a relevância que se pretende retirar de uma afirmada coincidência entre os limites do cadastro e o muro levantado – sobre a atual utilidade deste cadastro, cfr. o Decreto Legislativo Regional n.º 15/2024/M, de 11 de dezembro.

Apenas como explicação da irrelevância *jurídica* deste cadastro convocamos a referida publicação oficial na Internet:

Nada bate certo: temos caminhos sobre telhados de casas, casas sobre estremas e parcelas privadas no meio da via pública... Nem mesmo o muro construído pelos 1.^{os} réus se encontra sobre a estrema constante do cadastro – estando o “risco branco” que o revela, sim, claramente, a nascente, já sobre o terreno incontroversamente pertencente aos autores.

Mas, como referimos, é esta uma questão de facto que não enfrentaremos, extemporaneamente, pois trata-se de matéria absolutamente irrelevante. O cadastro existente é totalmente impreciso, quando se trata de demarcar prédios e de trabalhar com margens de erro de vários decímetros – e mesmo de metros. Seja como for, os levantamentos cadastrais públicos não são determinantes na delimitação da propriedade privada, podendo, quando muito, ser considerados pelo tribunal, com as devidas cautelas, em conjunto com outros elementos que esclareçam tal delimitação – cfr. Mariana Cruz, em anotação ao art. 1354.º do Cód. Civil, in *Comentário ao Código Civil: Direito*

das Coisas, Lisboa, Universidade Católica Editora, 2021, p. 274.

Em suma, não é correto afirmar-se que “os réus têm um título de aquisição que os autores não possuem, quanto a essa área”. Ambas as partes possuem título bastante de aquisição da propriedade dos prédios registados em seu nome. Questão diferente desta é a da *demarcação* desses prédios. E aqui há que concluir que os títulos esgrimidos não permitem definir as estremas – por exemplo, não possuem a indicação de uma *concordante* georreferenciação.

Retornando aos critérios previstos no art. 1354.º do Cód. Civil, resulta inequívoco dos factos provados que, até à destruição do muro – cfr. o ponto 7 –, os autores *possuíam* a porção de terreno reivindicada há mais de 40 anos, conforme resulta dos pontos 5 – factos provados –, 7 – factos provados –, 9 – factos provados – e 10 – factos provados. Os réus não acediam a tal porção de terreno, da qual o edificado do seu prédio se encontrava separada por um muro – sem que este tivesse uma abertura que permitisse o acesso.

De resto, os réus não promoveram a construção do novo muro em conformidade com quaisquer marcos ou com o seu entendimento firme sobre a localização da estrema, mas sim, declaradamente, em conformidade com uma carta cadastral – por referência à qual foi efetuado um levantamento topográfico – grosseiramente falível e sem efetiva adesão à realidade física e de ocupação humana do solo. Ainda reveladora da fraca convicção do exercício de um direito próprio por parte dos réus é a circunstância de estes terem destruído o muro na ausência dos autores, bem como o facto de não terem levantado o novo muro a todo o comprimento da delimitação cadastral, optando, titubeantemente, por fazer uma “curva” – expressão usada em julgamento –, limitando a amplitude da sua intervenção.

Em conclusão, os autores provaram que o terreno objeto do seu direito de propriedade se estendia até ao muro destruído pelos réus referido no ponto 7 – factos provados. Está pois a ação em condições de proceder, no que toca à reivindicação da parcela de terreno invadida pelos réus, não podendo a apelação, correspondentemente, ser atendida.

Não existe, no entanto, base legal para a condenação dos réus na satisfação de uma sanção pecuniária compulsória (art. 829.º-A do Cód. Civil), dado que a obrigação de demolição do muro de vedação descrito no ponto 10 – factos provados –, com reposição do muro anteriormente existente, não é infungível. Nada obsta a que, em processo executivo, tal demolição e reposição sejam realizadas por outrem, à custa do devedor (art. 828.º do Cód. Civil). Não existindo norma especial que caucione a aplicação, no caso, de uma sanção pecuniária compulsória, deve o pedido em análise improceder, procedendo

aqui a apelação.

2. Recurso subordinado: abertura de janelas

Pediram os autores que se reconheça que “os 1.^{os} e 2.^{os} réus, abriram janelas na parede norte do prédio urbano” que lhe pertença, não observando o distanciamento devido para o prédio dos autores, e, conseqüentemente, que sejam condenados “a demolir e inutilizar as janelas abertas”.

Dispõe o n.º 1 do art. 1360.º do Cód. Civil que “[o] proprietário que no seu prédio levantar edifício ou outra construção não pode abrir nela janelas ou portas que deitem diretamente sobre o prédio vizinho sem deixar entre este e cada uma das obras o intervalo de metro e meio”.

Resultou provado que:

21 - O prédio urbano propriedade dos 1.^{os} e 2.^{os} réus foi construído sobre a própria linha divisória das propriedades pertencentes aos autores por um lado e aos réus por outro, sem respeitar qualquer distância.

22 - E os réus abriram janelas que deitam diretamente para o prédio dos autores.

23 - A partir destas janelas, abertas no 1.º andar, os 2.^{os} réus, atuais proprietários da fração B, infra descrita, podem devassar o prédio dos autores incluindo o quintal e o interior das divisórias localizadas no lado sul do prédio urbano destes.

As janelas abertas pelos réus desrespeitam o distanciamento legal estabelecido no citado n.º 1 do art. 1360.º do Cód. Civil. Assiste, pois, aos autores o direito de se oporem à manutenção das janelas abertas pelos réus, atualmente servindo a fração propriedade dos 2.^{os} réus.

As janelas em questão são as identificadas nos arts. 16.º a 20.º da petição inicial – bem como no documento n.º 6 junto com este articulado –, ou seja, *duas janelas viradas a norte, abertas ao nível do primeiro andar* – retratadas na fotografia 11 do relatório pericial:

Importa, no entanto, ter presente que os autores não pedem o tapamento definitivo dos vãos existentes. Pedem, sim, a demolição e inutilização das janelas. Ora, no conceito de inutilização cabe a conversão das janelas em seteiras – ou gateiras – ou em janelas gradadas, *desde que as dimensões e alturas legais sejam respeitadas* (arts. 1363.º e 1364.º do Cód. Civil).

Resta acrescentar que, também aqui, não existe base legal para a condenação dos réus proprietários – os 2.^{os} réus – na satisfação de uma sanção pecuniária

compulsória (art. 829.º-A do Cód. Civil), dado que a obrigação de “demolir e inutilizar as janelas abertas” *não é infungível*. Nada obsta a que, em processo executivo, as janelas sejam tapadas ou convertidas em seteiras por outrem, à custa do devedor (art. 828.º do Cód. Civil).

3. Responsabilidade pelas custas

A responsabilidade pelas custas da ação cabe aos 1.ºs réus, CCC e DDD, solidariamente, na proporção de 60%, aos 2.ºs réus, EEE e FFF, solidariamente, na proporção de 30%, e aos autores, solidariamente, na proporção de 10%, por corresponder ao respetivo decaimento (art. 527.º do Cód. Proc. Civil).

A responsabilidade pelas custas do recurso independente cabe aos apelantes CCC e DDD, solidariamente, na proporção de 95%, e aos apelados, solidariamente, na proporção de 5%, por corresponder ao respetivo decaimento (art. 527.º do Cód. Proc. Civil).

A responsabilidade pelas custas do recurso subordinado cabe aos apelantes, solidariamente, na proporção de 5%, e aos 2.ºs réus, EEE e FFF, solidariamente, na proporção de 95%, por corresponder ao respetivo decaimento (art. 527.º do Cód. Proc. Civil).

C. Dispositivo

C.A. Do mérito do recurso

Em face do exposto, na parcial procedência do recurso independente, acorda-se em anular parcialmente sentença – no que respeita às als. *a)* a *d)* do dispositivo – e, em substituição ao tribunal recorrido (art. 665.º do Cód. Civil):

a) declara-se que os autores são proprietários do prédio descrito no ponto 4 – factos provados –, compreendendo este a porção de terreno ocupada pelos 1.ºs réus, DDD e CCC, junto à estrema, com cerca de 0,75 metros por nove metros, referida nos pontos 10 – factos provados – e 11 – factos provados.

b) condenam-se os 1.ºs réus, DDD e CCC, a demolir o muro de vedação descrito no ponto 10 – factos provados –, repondo o muro anteriormente existente.

Na parcial procedência do recurso subordinado, acorda-se em anular parcialmente sentença – no que respeita às als. *f)* e *g)* do dispositivo – e, em substituição ao tribunal recorrido (art. 665.º do Cód. Civil), condenam-se os 2.ºs réus, EEE e FFF, a inutilizarem as duas janelas viradas a norte, abertas ao nível do primeiro andar, referidas no ponto 22 – factos provados –, designadamente, por meio do tapamento dos respetivos vãos ou da sua conversão em frestas (“seteiras” ou “gateiras”), ou em janelas gradadas, no

respeito pelas dimensões e alturas previstas nos arts. 1363.º e 1364.º do Cód. Civil.

No mais, vão os réus absolvidos dos pedidos, no que respeita ao objeto das apelações.

C.B. Das custas

Custas da ação a cargo dos 1.ºs réus, CCC e DDD, solidariamente, na proporção de 60%, dos 2.ºs réus, EEE e FFF, solidariamente, na proporção de 30%, e dos autores, solidariamente, na proporção de 10%

Custas do recurso independente a cargo dos apelantes CCC e DDD, solidariamente, na proporção de 95%, e dos apelados, na proporção de 5%.

Custas do recurso subordinado a cargo dos apelantes, solidariamente, na proporção de 5%, e dos 2.ºs réus, EEE e FFF, solidariamente, na proporção de 95%.

*

Notifique.

Lisboa, 27-01-2026,
Paulo Ramos de Faria
Carlos Oliveira
Luís Lameiras