

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 86/24.2T8ADV.E1

Relator: ANTÓNIO FERNANDO MARQUES DA SILVA

Sessão: 29 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO RECORRIDA

IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO DE FACTO

ÓNUS DO RECORRENTE

USUCAPIÃO

Sumário

Sumário (da responsabilidade do relator - art. 663º n.º7 do CPC):

- o incumprimento dos ónus de impugnação da decisão sobre a matéria de facto determina a rejeição da impugnação.

- a verificação dos factos constitutivos da usucapião determina a aquisição do direito real nos termos do qual a posse se exerceu, com prevalência sobre direitos reais incompatíveis.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Évora:

I. AA intentou a presente acção contra BB e CC, formulando os seguintes pedidos:

«a) Declarar a Autor legítimo dono e possuidor do prédio urbano identificado com a matriz n.º 1211 e a ocupação do mesmo pelo Réu insubsistente e ilegal, por falta de título que o legitime;

b) Condenar o Réu a reconhecer à Autora o direito de propriedade sobre o mesmo e a restituí-lo livre de pessoas e bens e a abster-se da prática de

qualquer ato que colida ou afete esse direito.

C) Pagar uma indemnização num valor nunca inferior a 10.500,00 € pelos prejuízos causados, conforme interpelado por carta de 17 de agosto de 2023, com pena de multa diária à taxa de 50,00 €.

d) Que o Réu venha juntar aos autos, cópia do Modelo 1 do IMI Nº 1252659 do prédio urbano com a matriz n.º 3216».

Alegou, no essencial, que:

- adquiriu o prédio urbano que identifica (casa térrea para habitação, com 20 m2, com o artigo matricial 1211 e descrito na CRP sob o n.º3933) «*por usucapião do seu familiar DD*», falecido em 1994, o qual era o proprietário do bem, e do qual o A. é o único herdeiro vivo (sendo antes proprietário EE).

- o A. foi o único herdeiro vivo que sucedeu à herança de EE e depois de DD

- desde 1994 que é possuidor do prédio por morte de DD, exercendo a posse sobre o prédio durante mais de 20 anos, «*pelo que também por usucapião, o Autor tem legitimidade para pedir que se declare a sua propriedade exclusiva*».

- desde pelo menos Agosto de 2023 que o R. tem usado abusivamente o prédio, tendo fechado a sua porta e retirado o n.º de polícia (n.º 10).

- interpelado para entregar o prédio, com a cominação de aplicação de multa diária de 50 euros, o R. nega-se a desocupá-lo.

- o A. beneficia da presunção derivada do registo de aquisição.

- e adquiriu-o por usucapião.

Os RR. contestaram, tendo:

- impugnado, por falsos, todos os factos alegados pelo A..

Mais alegaram, em síntese, que:

- são proprietários do prédio que indicam (prédio urbano com o artigo matricial 3216 e descrito na CRP sob o n.º 2744, com registo a seu favor), o qual adquiriram por compra em 1989.

- desde essa data tomaram posse do prédio, com a configuração que o imóvel tinha e lhe foi transmitida pelos vendedores, nele se incluindo o prédio que o A. indica, o qual é uma parte do prédio dos RR..

- adquiriram também por usucapião a propriedade do prédio que o A. indica, em virtude da posse que exerceram por mais de 20 anos.

Deduziram, com base nesta alegação, pretensão reconvençional, atinente à nulidade da escritura de justificação que o A. usou para demonstrar o seu direito e à aquisição por usucapião do prédio indicado pelo A., com a formulação dos seguintes pedidos:

- «declaração de nulidade da escritura de justificação, por usucapião, com comunicação ao Cartório Notarial onde foi celebrada, para averbamento, e ordenando-se à Conservatória do Registo Predial a eliminação do registo de propriedade elaborado por força da mesma e, caso se entenda, que o polígono/ parte do imóvel corresponda ao artigo matricial sub judice, sejam os RR. reconhecidos e declarados proprietários do mesmo, por usucapião, ordenando-se à Conservatória do Registo Predial que proceda à inscrição da titularidade em nome dos mesmos, bem como seja o A. condenado a reconhecer os RR. como proprietário do imóvel».

Após vicissitudes associadas à junção de documentos, com as partes a formularem novas pronúncias (nas quais, contudo, mantêm as posições originais), foi realizada audiência prévia, na qual:

- se procedeu a uma inspecção ao local,

- se fixou o valor da causa, se admitiu a reconvenção e se procedeu ao saneamento da causa, e

- ponderando o tribunal proferir decisão de mérito, por não ter sido deduzida réplica, foi concedido prazo às partes para, querendo, proferirem alegações de facto e de direito quanto ao objecto do litígio.

O A. alegou, quer sustentando a sua pretensão, quer considerando impugnados os factos alegados pelos RR. por estarem em oposição com a sua alegação na PI.

Os RR. também alegaram, mantendo as suas pretensões.

Foi depois proferido despacho no qual, após se considerar que a apreciação do mérito depende de produção de prova (por força do art. 574º n.º2 do CPC), foram fixados o objecto do litígio e os temas da prova e apreciados os requerimentos probatórios.

Após, realizou-se a audiência de julgamento e foi proferida sentença na qual se decidiu que:

- «o tribunal:

A) julga totalmente improcedente, por não provada, a acção principal e, em consequência decido absolver os réus dos pedidos efectuados pelo autor;

B) julga a reconvenção totalmente procedente, por provada, e em consequência:

B.1) declara sem efeito a escritura de justificação notarial celebrada em 30.03.2023, exarada a fls. 105 a 107 do livro de notas para escrituras diversas n.º10-b do cartório notarial de ..., sito na ...

B.2) declara que o prédio objecto da escritura referida em 2.1) nunca pertenceu ao autor;

B.3) declara que as afirmações do autor constantes na mesma escritura são correspondem à verdade;

B.4) ordena o cancelamento na conservatória do registo predial de Vila 1, e relativamente ao prédio objecto da escritura de justificação mencionada em 2.1), de todo e qualquer registo efetuado a favor do autor, com base em tal escritura, designadamente, da inscrição com a ap. 4047 datada de 2023.09.18, realizada a favor do mencionado autor;

B.5) declara e reconheço que os réus são donos e legítimos proprietários do prédio urbano com a descrição na conservatória do registo predial de Vila 1 sob o n.º 3933 da freguesia de ..., e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1211, sito em ...».

Desta decisão foi interposto recurso pelo A., formulando as seguintes conclusões:

Uma vez que a decisão que ora se recorre prende-se essencialmente com a reapreciação crítica dos factos provados e da uma errónea subsunção dos factos dados como provados ao Direito.

A meritíssima Juiz a quo não teve em devida consideração os depoimentos das testemunhas:

- FF
- GG

- *Das declarações de parte do Autor/Recorrente*

Dos depoimentos destas testemunhas, resulta claramente que deveria ter sido dado como provado os seguintes factos:

- A compra e venda do lote de terreno para construção foi feita unicamente em nome do R. porque este é Guarda Nacional Republicano e teria vantagem na sua aquisição do lote de terreno- Resulta do artigo 5.º n.º 1 c) do Regulamento, Documento n.º 1 da Contestação e das declarações de parte da Autora, Recorrente.

- A A. e a R. contribuíram com a sua economia, com o seu trabalho e com os seus bens para a aquisição do lote de terreno e respetiva construção da moradia unifamiliar.

- Ambos têm contribuído para levar a efeito a construção da moradia no lote de terreno.

D. Tais factos estão em completa contradição com os factos provados, pelo que também por esse motivo tem de ser dado como provados.

E. Assim, mal andou o Tribunal a quo, com o devido respeito que fez uma errónea subsunção dos factos dados como provados ao Direito.

F. O Autor adquiriu a posse do prédio urbano inscrito sob o artigo 1211 da matriz predial da União de Freguesias de ..., concelho de Vila 1, por via sucessória, na qualidade de único herdeiro e cabeça de casal da herança indivisa aberta com o falecimento de DD, em 1994.

G. O prédio teve origem no artigo 1626 e está atualmente registado a favor do Autor pela Ap. 4047 de 18/09/2023, conforme documentos juntos aos autos, beneficiando da presunção de propriedade consagrada nos artigos 7.º do Código do Registo Predial e 350.º, n.º 1 e 2, do Código Civil.

H. O imóvel encontra-se descrito como casa térrea, com área total de 20 m², idêntico aos demais prédios da mesma rua, o que foi reconhecido pelo próprio Tribunal a quo, aquando da inspeção ao local.

I. Durante a diligência, ficou evidente que a entrada frontal original do prédio foi removida e substituída por uma porta traseira, aberta pelos Réus através de um barracão anexo situado nas traseiras da rua — conduta que configura esbulho e ocupação ilegítima do prédio do Autor.

J. A ata da audiência prévia e as fotografias números 1 a 13 anexas demonstram com clareza a existência de uma caixa de água como as demais casas da rua (fotos 1 a 6), bem como os vestígios evidentes da antiga porta de entrada na fachada principal (fotos 10, 12 e 13) e a abertura recente de uma nova entrada pelas traseiras, junto à Estrada....

K. Os Réus, além de não apresentarem qualquer título legítimo sobre o prédio 1211, são na verdade proprietários de outro prédio, com o artigo 652, distinto e separado do imóvel do Autor, o que resulta dos próprios documentos juntos pelos Réus.

L. O Tribunal a quo, com recurso a fita métrica, confirmou no local que as dimensões e localização do prédio inspecionado correspondem ao prédio reivindicado pelo Autor, facto que torna incompreensível a decisão que desconsidera tal correspondência.

M. Os próprios vizinhos afirmaram, em voz audível no local, que os Réus removeram a porta e a janela da fachada frontal do prédio, e transformaram o seu interior numa espécie de oficina, em clara violação da posse do Autor e em manifesta usurpação/esbulho violento.

N. A tentativa do Tribunal a quo em proferir despacho saneador com decisão final sem produção de prova apenas foi revertida após as alegações apresentadas pelo Autor em 07.11.2024, o que levanta fundadas dúvidas, tendo tal atuação tido repercussão negativa na sentença final.

O. Só agora nesta data, já após a prolação de sentença, dia 11.06.2025, é que o tribunal foi notificado do levantamento topográfico, sendo que estranhamente o n.º 10 aparece em branco, mas não tem qualquer porta “traseira” como os Réus fizeram, o que é claro o esbulho dos mesmos, nem identifica o prédio objeto dos autos.

A autarquia enviou um levantamento sem identificação do prédio e sem satisfazer o pedido, o que também não deixa de ser incompreensível.

P. Por outro lado, o prédio que os réus dizem ter adquirido que, por sua vez alegam fazer parte do artigo 1211 (objeto dos autos), foi adquirido apenas em 2006, prédio n.º 2744, o que nem faz o prazo de 20 (vinte anos) exigido para a aquisição por usucapião, AP. 2 de 2006/01//26,- mais uma vez o Tribunal a quo, esteve mal e não se entendeu a conclusão que chegou em sede de sentença, SENDO QUE OS RÉUS DOARAM AO FILHO, pelo que nunca podiam ser os réus a adquirir o prédio por usucapião!!!

Q. Sendo que o tribunal valorou a certidão como prova: “Copia de certidão permanente, descrição n.º 2744, fls. 42 verso a 43”;

R. A decisão de não reconhecer a propriedade do Autor, apesar do registo predial, da posse por sucessão de herança, da verificação física do imóvel e da ausência de qualquer título por parte dos Réus, constitui uma negação da justiça e uma violação dos princípios da legalidade, da tutela jurisdicional efetiva.

Quanto à matéria de direito,

S. A douta sentença merece também censura, que se alcançará em face da subsunção resultante da procedência do recurso da matéria de facto nos termos que acabaram de se explanar nas conclusões antecedentes, mas, também, porque mesmo que assim não fosse, a presente ação deveria ter sido julgado procedente.

T. No exame expendido aos autos, a douta sentença concluiu em apertada síntese que como o reconhecimento do direito à propriedade do A. apenas poderia ocorrer por via das formas legalmente tipificadas – quais sejam, o contrato, a usucapião, a ocupação e a acessão industrial imobiliária – e, não tendo ficado demonstrada nos presentes autos nenhuma de tais vias aquisitivas, a ação deveria julgar-se improcedente.

U. O Recorrente, salvo o devido respeito e que é muito, entende que a decisão recorrida labora num erro de direito nesta subsunção e está convicta de que os factos provados – incluindo aqueles que se espera que venham a ficar provados na presente instância recursiva – concorrem para que se possa proceder a uma subsunção jurídica diversa.

V. Na égide do caso vertente, é possível extrair das regras gerais de direito um quadro normativo habilitante da procedência do pedido do A. e aqui Recorrente.

W. O Autor veio a juízo apontando ao regime da propriedade conquanto, na sua configuração do caso, afigurava-se linear e apodítico que, desde a primeira hora, quando aquele prédio foi adquirido, estaria na posse da sua herança e como único herdeiro, já demonstrado nos autos.

X. A convicção do A. no momento do registo do prédio 1211 era, pois, a de que era o único herdeiro e que avançou formalmente como o adquirente do mesmo, pois concretizou-se na vigência de herança, tendo a aquisição por usucapião pela herança, mas ainda assim poderia até ter registado por via do contrato e diretamente!

Y. É essa convicção que explica que o A. procedido ao registo formal do prédio 1211 no regime de propriedade.

Z. A partir desta sequência é possível erigir um quadro circunstancial, extraído também a partir dos factos provados no presente recurso, que justifica que o A. confiasse na lei, aquando da outorga da escritura aquisitiva do prédio 1211.

AA. A resposta a situações como a vertente pode encontrar-se em alguma jurisprudência que se tem socorrido da figura no caso da inversão do título da posse.

BB. A usucapião é juridicamente inviável por incidir sobre bem integrado em herança titulada desde 1994 pelo A., em violação da jurisprudência dominante, nomeadamente o Acórdão do TRL, 1099/21.1T8AMD.L1-2 de 01.11.2024.¹

CC. A entrada dos Réus no prédio resultou de esbulho possessório, confirmado por prova testemunhal (no caso o vizinho do n.º 12 que reside há mais de 20 anos no local) e inspeção judicial, inviabilizando a posse pública, pacífica e contínua exigida para a usucapião.

DD. Os Réus alteraram a sua versão factual apenas em julgamento, sem reformular os articulados, tendo a sentença considerado factos não alegados, em violação dos artigos 5.º e 608.º do CPC.

EE. A reconvenção é inepta por ausência de identificação concreta do imóvel usucapido, infringindo o disposto no artigo 552.º, n.º 1, al. d) e 571.º do CPC.

FF. O tribunal a quo omitiu atuação censurável, ao tentar decidir sem produção de prova, corrigindo apenas após Alegações por escrito do Apelante, o que compromete a imparcialidade do julgamento.

GG. A sentença contém contradições insanáveis entre os factos dados como provados e os não provados, tornando a decisão ininteligível.

HH. Não foi feita uma análise crítica da prova testemunhal, nem indicada a correspondência entre testemunhos e factos provados, em violação do artigo 607.º, n.º 4, do CPC.

II. A sentença ignorou a prova documental e testemunhal robusta apresentada pelo Apelante, violando o dever de fundamentação e os princípios da legalidade e tutela jurisdicional efetiva.

JJ. Coloca-se a questão de saber se, após a morte de DD, os recorrentes inverteram o título da posse e, assim, se tornaram possuidores, em nome próprio, nos termos do direito de propriedade.

KK. O artigo 1263.º, al. d), do CC, prevê, como forma de aquisição da posse, a inversão do título da posse.

LL. O artigo 1265.º do CC estabelece que a inversão do título da posse pode dar-se por oposição do detentor do direito contra aquele em cujo nome possuía ou por acto de terceiro capaz de transferir a posse.

MM. Não basta uma mera alteração da intenção com que se exerce o poder de facto sobre a coisa para que se verifique a inversão do título da posse.

NN. A inversão do título da posse tem de consistir numa oposição expressa através de actos positivos (materiais ou jurídicos) inequívocos (reveladores de que o detentor quer, a partir da oposição, actuar como proprietário) e praticados na presença ou com o consentimento daquele a quem os actos se opõem.

OO. Tanto quanto resulta da matéria de facto provada, em momento algum os recorrentes inverteram o título da posse, convertendo a detenção em posse em nome próprio nos termos do direito de propriedade.

PP. Os Recorridos exerceram apenas poderes de facto sobre o prédio com a matriz 1211, ou seja, como meros detentores.

QQ. Os Recorridos recusaram-se a desocupar o prédio.

RR. Contudo, não resulta da matéria de facto se os recorrentes invocaram algum fundamento para essa recusa, nomeadamente que se consideravam proprietários dos prédios.

SS. Primeiro alegam na contestação que o prédio 1211 não é o que o Autor diz, e depois alegam que se for então é dos próprios Recorridos, mas apenas a recusa dos prédios.

TT. Ora, a recusa de entrega do prédio, sem mais, não configura uma inversão do título da posse.

UU. O detentor pode recusar-se a entregar a coisa ao proprietário por razão diversa da de pretender exercer, sobre ela, uma posse nos termos do direito de propriedade.

VV. Por exemplo, pode recusar a entrega por duvidar que quem se apresentou perante si, arrogando-se proprietário da coisa, o seja realmente, ou por não estar em condições de entregar a coisa no momento em que para tanto é interpelado (sem que tenha, ele próprio, a intenção de actuar sobre a coisa como se fosse o seu proprietário).

WW. Daí que, nem sequer em 1989, os recorrentes tenham invertido o título da posse, pois o imóvel nem era habitado, nem utilizado por aqueles.

XX. A 1.^a parte do artigo 1290.^o do CC estabelece que os detentores ou possuidores precários não podem adquirir para si, por usucapião, o direito possuído, excepto achando-se invertido o título da posse.

YY. Não tendo os recorridos invertido o título da posse, não poderão adquirir o direito de propriedade sobre os prédios dos autos por usucapião.

ZZ. A conclusão seria idêntica se se considerasse que os recorridos inverteram o título da posse em data indeterminada, no ano de 2023 quando o Recorrente teve conhecimento de que os Réus estavam a ocupar o imóvel.

AAA. Em tal hipótese, por força da 2.^a parte do artigo 1290.^o do CC, o tempo necessário para a usucapião só começaria a contar desde a data da inversão do título.

BBB. Tendo os recorridos sido citados em 12.04.2024, nem sequer 5 anos desse hipotético prazo teriam decorrido até à sua interrupção por efeito do disposto nos artigos 1292.^o e 323.^o, n.ºs 1 e 2, do CC.

CCC. Aliás, a própria sentença dá como provado no facto 13” A ocupação do prédio identificado em 1) é efetuada pelo Réu contra a vontade do Autor desde o ano de 2023”.

DDD. Ora, o prazo mais curto de usucapião de imóveis é de 5 anos e é contado desde a data do registo da mera posse, nos termos do artigo 1295.^o, n.º 1, al. a), do CC, registo esse que, nos termos do n.º 2 do mesmo artigo, pressupõe uma posse pacífica e pública por tempo não inferior a 5 anos, assim se explicando a excecional curteza daquele prazo.

EEE. Concluímos, assim, que o pedido reconvenicional dos recorridos não pode proceder e, por outro lado, que os recorridos não têm título capaz de obstar à pretensão do Recorrente.

FFF. Tornar-se-ão possuidores dos prédios em nome do proprietário (recorrente), nos termos do artigo 1253.^o, al. c), do Código Civil. Serão, pois, meros detentores ou possuidores precários.

GGG. Os Recorridos nunca pagaram impostos, tal com ficou provado na Sentença.

HHH. Se, após a morte do proprietário e possuidor, continuarem a utilizar os prédios em termos idênticos àqueles em que o faziam em vida daquele, os membros daquele agregado familiar continuarão a ser meros detentores ou possuidores precários.

III. Para se tornarem verdadeiros possuidores nos termos do direito de propriedade, teriam de inverter o título da posse.

JJJ. A inversão do título da posse tem de consistir numa oposição expressa através de atos positivos (materiais ou jurídicos) inequívocos (reveladores de que o detentor quer a partir da oposição, atuar como proprietário) e praticados na presença ou com o consentimento daquele a quem os atos se opõem.

Por outro lado,

KKK. Os Recorridos são um terceiro estranho à sucessão do anterior proprietário, não tendo qualquer vínculo jurídico com a herança do Recorrente.

LLL. A mera ocupação ou fruição do prédio, após a morte do titular, não se traduz em posse com animus domini, mas sim em detenção ilegítima ou ocupação abusiva.

MMM. Acresce que, tratando-se de bem indiviso pertencente a herança titulada, a jurisprudência é pacífica no sentido de que não pode haver aquisição por usucapião enquanto não houver ato inequívoco de inversão da posse, conhecido e não impugnado pelos herdeiros, o que manifestamente não se verifica nos autos, pelo que a sentença enferma de nulidade.

NNN. Na verdade, a escritura de usucapião incide sobre vários prédios e não pode ser anulada, e a mesma foi publicada em jornal sem oposição dos Réus.

OOO. Por seu turno, em termos de herança: O cabeça-de-casal pode pedir aos herdeiros ou a terceiro a entrega material dos bens que deva administrar e estejam no poder destes desde que essa entrega seja necessária ao exercício de gestão.

PPP. O tribunal a quo proferiu uma decisão sem o respetivo levantamento topográfico que o próprio solicitou para a melhor decisão da causa.

QQQ. A prova cabal que os Recorridos nunca poderiam adquirir o prédio 1211 por via da usucapião é o documento junto pela AT- ofício (28.02.2025) que demonstra o histórico do prédio 1211 que sempre teve na esfera da herança do Autor.

RRR. O ofício junto aos autos em 28.02.2025 constitui prova inequívoca de que o prédio identificado pelo artigo 1211 sempre integrou a herança indivisa do Apelante, na qual este assumiu a posição de cabeça de casal desde 1994.

SSS. A posse do imóvel foi, desde então, exercida em nome da herança, de forma pública e reconhecida.

TTT. Os Recorridos, por sua vez, adquiriram um imóvel situado nas traseiras do prédio 1211, tendo procedido à remoção da porta frontal deste e à abertura de uma entrada traseira, diretamente acessível pelo seu quintal — ato que consubstancia um autêntico esbulho possessório. A situação foi verificada presencialmente pelo tribunal, que, inexplicavelmente, desvalorizou tal violação da posse legítima.

UUU. Facto que o tribunal a quo quis confundir com a aquisição do prédio 1211 do A.,

VVV. Os Recorridos nunca pagaram impostos do prédio 1211.

WWW. Importa ainda sublinhar que se trata de uma rua composta por habitações geminadas de pequenas dimensões (cerca de 20m² cada), todas com entrada frontal visível e padronizada.

XXX. Apenas o prédio 1211 apresenta, atualmente, uma entrada pelas traseiras, fruto da alteração indevida praticada pelos Recorridos — alteração essa visível, interior e exteriormente, como também foi confirmado na inspeção judicial, o que decorre da ata de audiência prévia.

YYY. Acresce que, apesar da Câmara Municipal ter afirmado nos autos que não constavam registos de fornecimento de água para o prédio 1211, a realidade demonstra o contrário: o imóvel possui caixa de água idêntica (fotografia n.º 4 ata de audiência prévia) às demais habitações vizinhas, e foi prestado depoimento claro e credível pelo Sr. FF — antigo cobrador de água da autarquia — que afirmou ter cobrado água a uma senhora residente naquela casa, que em nada se relaciona com os Réus.

ZZZ. A decisão recorrida, ao ignorar esta prova documental, testemunhal e presencial, incorre em erro de julgamento e violação flagrante do princípio da livre apreciação da prova com base na experiência comum, revelando um afastamento da realidade factual evidente nos autos.

AAAA. Resulta da ata da audiência prévia em 30.10.2024, nomeadamente dos registos fotográficos números 10, 12 e 13, que na fachada frontal da estrutura objeto do litígio subsistem vestígios evidentes da antiga porta de entrada, entretanto tapada, conforme se pode observar na fotografia n.º 12. Por sua vez, nas fotografias números 10 e 13 é visível a existência de uma porta recente, feita de tijolo e ferro, colocada na parte posterior, acedida a partir de portão traseiro com entrada pela Estrada... outra morada e diferente do prédio 1211.

BBBB. Tais indícios demonstram, sem margem para dúvida, que foi removida a porta frontal da habitação, caracterizadora da linha arquitetónica das restantes casas geminadas da rua, e foi aberta nova entrada na parte traseira do edifício — conduta que configura um esbulho possessório- só por este facto nunca os Recorridos poderiam adquirir o prédio por usucapião.

CCCC. Este esbulho foi verificado a olho nu pelo próprio Tribunal, com registo fotográfico e presença de todas as partes, e, ainda assim, ignorado na sentença proferida, o que é não só juridicamente inaceitável, como processualmente incompreensível e suspeito de parcialidade.

DDDD. Mais grave se torna esta omissão ao recordar-se que, após a realização da diligência e inspeção ao local, o tribunal pretendeu antecipar decisão de mérito sem produção de prova adicional, tendo apenas recuado após apresentação de alegações escritas pelo Apelante em 07.11.2024, facto que ficou também documentado nos autos.

EEEE. A sentença recorrida incorre em erro de julgamento na apreciação da matéria de facto e na aplicação do direito, ao julgar improcedente a ação de reivindicação intentada pelo Autor e procedente a reconvenção por usucapião deduzida pelos Réus.

FFFF. A prova produzida em audiência, nomeadamente os depoimentos testemunhais de vizinhos e ex-funcionário camarário, confirmou de forma cabal que o prédio objeto da ação, identificado pelo artigo matricial n.º 1211 e registado em nome do Autor, corresponde ao número 10 de polícia, sendo este o imóvel de que o Autor sempre foi possuidor e proprietário legítimo.

GGGG. Os Réus, por seu lado, não lograram demonstrar qualquer posse útil, pacífica, pública e contínua, tendo apresentado testemunhas contraditórias, interessadas e sem qualquer conhecimento direto ou documental da posse alegada.

HHHH. Acresce que o prédio em questão se encontra formalmente identificado como bem integrante da herança de DD, posteriormente transmitido ao Autor, constando do respetivo registo predial e das declarações fiscais, o que obsta, nos termos do artigo 1268.º do Código Civil, à aquisição por usucapião.

IIII. A ocupação dos Réus consubstancia antes um ato de esbulho, tendo sido removida a porta do imóvel e alterada a sua numeração, em claro prejuízo da posse legítima do Autor, o que por si só inviabiliza qualquer posse pacífica e boa-fé.

JJJJ. O pedido reconvenicional dos Réus, além de infundado em factos e direito, padece de ineptidão jurídica, por assentar na alegada usucapião de um “polígono”, expressão desprovida de conteúdo técnico-jurídico aplicável ao direito de propriedade e à figura da usucapião.

KKKK. Conforme jurisprudência recente do Tribunal da Relação de Lisboa (Ac. de 01.11.2024, proc. n.º 1099/21.1T8AMD.L1-2), a existência de registo anterior à posse, fundado na habilitação de herdeiros, constitui presunção legal impeditiva da aquisição por usucapião.

LLLL. A decisão recorrida violou, assim, os artigos 1.º, 1268.º, 1263.º e 1311.º do Código Civil, bem como os artigos 7.º e 8.º do Código de Registo Predial, devendo ser revogada, com consequente procedência da ação e improcedência da reconvenção.

MMMM. Termos em que deve ser concedido provimento ao presente recurso, revogando-se a sentença recorrida e substituindo-se por outra que julgue procedente a ação de reivindicação, reconhecendo a propriedade do Autor sobre o prédio inscrito sob o artigo 1211 da freguesia de Vila 1, e determinando a imediata reintegração na posse do mesmo, com condenação dos Réus na restituição e abstenção de quaisquer atos possessórios sobre o referido bem.

NNNN. No caso vertente, crê-se que o Tribunal a quo poderia (e deveria) ter encontrado na herança do Autor a via adequada para concluir pela procedência da presente ação, determinando, portanto, a procedência do pedido de reconhecimento do direito do Autor à propriedade do prédio em discussão.

Acórdão do STJ de 12-01-2021

OOOO. (Processo n.º 1625/11.1TBFUN.L1.S1)

PPPP. "O uso exclusivo de um prédio por terceiro, sem título e sem consentimento dos herdeiros, não pode originar usucapião, se não for demonstrado o animus domini e a notoriedade da oposição à herança."

TRG, Acórdão de 12-12-2019

QQQQ. (Processo n.º 373/17.0T8CHV.G1)

RRRR. "A ocupação de um bem indiviso por terceiro não herdeiro, mesmo por longos anos, não basta por si para configurar posse usucapível, salvo se provar que atuou com animus domini e à vista e com ciência dos titulares do direito."

SSSS. De facto, a factualidade provada nestes autos, salvo melhor opinião, permite na égide do caso vertente identificar:

- O prédio em causa está registado a favor do Apelante, beneficiando da presunção legal de titularidade nos termos do artigo 7.º do Código do Registo Predial, sem que tal presunção tenha sido ilidida.*
- Conforme jurisprudência recente do Tribunal da Relação de Lisboa (Ac. de 01.11.2024, proc. n.º 1099/21.1T8AMD.L1-2), a existência de registo anterior à posse, fundado na habilitação de herdeiros, constitui presunção legal impeditiva da aquisição por usucapião.*
- Que não houve inversão do título da posse por parte dos Réus.*
- A sentença é nula por excesso de pronúncia (art. 615.º, n.º 1, al. d), CPC).*
- B) O prédio está registado a favor do Apelante, com presunção legal de titularidade.*
- C) A usucapião é legalmente impossível sobre herança titulada.*
- D) Verificou-se esbulho, impedindo posse pacífica e usucapível.*
- E) A versão factual dos Réus foi alterada em julgamento, sem reformulação.*
- F) A reconvenção é inepta por ausência de objeto identificável.*

- G) O Tribunal omitiu atuação processualmente censurável.
- H) A sentença contém contradições insanáveis entre factos provados e não provados.
- I) Não houve análise crítica da prova testemunhal, violando o dever de fundamentação.
- Não ocorreu a inversão do título da posse dos Recorridos.

TTTT. (...) Sendo certo que uma tal aplicação normativa estaria em plena compatibilidade com o artigo 5.º/3 do CPC uma vez que o Juiz não se encontra condicionado no conhecimento dos aspetos jurídicos da causa, sendo-lhe inclusivamente lícito proceder a convolações consentidas no quadro de uma justa decisão da causa.

Os RR. responderam, sustentando que o recurso seria extemporâneo por não indicar nas conclusões os concretos factos mal julgados à luz da prova testemunhal (invocando jurisprudência do STJ). Invocaram ainda a falta de notificação das alegações de recurso pelo Mandatário do A.. Subsidiariamente, sustentaram a manutenção da decisão recorrida.

Foi proferido despacho tabelar de admissão do recurso, no qual se fez sucinta menção a que a decisão recorrida «*não padece de qualquer nulidade*», assim se mantendo.

O recurso foi admitido nesta sede.

II. O objecto do recurso determina-se pelas conclusões da alegação do recorrente (art. 635º n.º4 e 639º n.º1 do CPC), «*só se devendo tomar conhecimento das questões que tenham sido suscitadas nas alegações e levadas às conclusões, a não ser que ocorra questão de apreciação oficiosa*».

Assim, importa avaliar:

- a existência de nulidade ou vício da sentença recorrida.
- a pretendida impugnação da decisão sobre a matéria de facto.
- o acerto jurídico da sentença, do ponto de vista da usucapião invocada pelos recorridos e do invocado direito do recorrente ao bem.

III. Foram considerados provados os seguintes factos [[2](#)]:

1. Através de escritura pública outorgada em 30.03.2023, no Cartório Notarial de HH, sito na ..., o Autor declarou ser, com exclusão de outrem dono e legítimo possuidor, entre o mais, do prédio urbano, composto de casa térrea para habitação, com a área total e coberta de vinte metros quadrados, sito na freguesia de ..., do concelho de Vila 1, onde se encontra inscrito na matriz sob o artigo 1211 (tece origem no artigo 1626 da extinta freguesia de Vila 1), com área total de 20,00 m², com o valor patrimonial de 1.898,25 euros, a confrontar do Norte e do Nascente, com Beco 2, do Sul com II, de Poente com EE, não descrito do registo predial.

2. Declarou o Autor na escritura identificada em 1) que desconhece outra origem matricial para além da indicada por largo decurso de tempo, não sendo possível estabelecer matricialmente a sua proveniência e que, atribui aos prédios valor igual ao patrimonial, não possuindo ainda título formal que legitime o seu domínio sobre os indicados prédios que adquiriu por sucessão por morte de seu primo direito, DD, viúvo, residente em Monte ..., freguesia e concelho de Vila 2, em data que não pode precisar mas cerca do ano de mi. Novecentos e noventa e quatro.

3. Declarou ainda o Autor no documento identificado em 1) que vinha o referido prédio descrito em 1), e outros dois prédios, a serem possuídos por este há mais de vinte anos, dele retirando todas as suas utilidades, procedendo à sua limpeza, e conservação, limpando-os, reabilitando-os, pagando os respectivos impostos, com animo de quem exerce direito próprio, fazendo-o de boa fé, por ignorar lesar direito alheio sem a menor oposição de quem quer que seja desde o seu início, posse essa que sempre exerceu sem interrupção e ostensivamente, com conhecimento de toda a gente, sendo por isso uma posse pacífica, contínua e pública, tendo o Autor invocado ter adquirido, entre outros, o prédio identificado em 1) por usucapião.

4. Na escritura pública identificada em 1) tiveram intervenção JJ, KK, LL e GG que confirmaram as declarações prestadas pelo Autor naquele documento.

5. A escritura identificada em 1) foi publicada no jornal.

6. Mediante a Ap. 4047 de 2023/09/18, foi registada a aquisição a favor do Autor, por usucapião, sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila 1 sob a descrição n.º 3933 da freguesia de ..., e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1211, sito em ..., composto por casa térrea para habitação, com área total de 20 m², confrontando a norte e nascente com Beco 2, sul co II e poente com EE.

7. Aquando participação de óbito de EE junto do Serviço de Finanças, o Autor declarou ser o único herdeiro sobrevivente daquele.

8. Tendo o Autor comunicado perante a Autoridade Tributária o aditamento do prédio identificado em 1) à relação de bens por óbito de EE.

9. O prédio identificado em 1) não tem janelas, tendo uma porta.

10. Em 06.12.2023 o Autor procedeu à entrega no Município de Vila 1, de documento intitulado “Início de trabalhos”, através do qual comunica o início de execução de obras em 12.12.2023, no prédio com o artigo matricial n.º 1211, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila 1 sob o n.º 3933, e onde faz constar “(...) tipo de obra: substituição pavimento, reboco de paredes, arranjo de telhado (substituição de telha)...”.

11. Por carta registada, datada de 16.08.2023, o mandatário do Autor efectuou comunicação ao Réu com o seguinte teor: “(...)Fui procurado pelo Senhor AA, proprietário do prédio urbano sito v e que está a ser ocupado por V. Ex.ª, sem qualquer título que o legitime. Nos termos dos artigos 1311.º a 1315.º do Código Civil, o meu constituinte, o Senhor AA tem direito a exigir judicialmente a entrega do prédio, com a consequente indemnização pela ocupação abusiva de V. Ex.ª. Assim, agradeço que me informe se concorda com a entrega do prédio, devoluto de pessoas e bens ao M/Constituinte. Findo o presente mês sem que tal se verifique, designadamente a entrega do locado ou manifestação séria da parte de V. Ex.ª, nesse sentido, ver-nos-emos forçados a, sem qualquer outro aviso, intentar o adequado procedimento judicial contra V. Ex.a, fazendo acrescer desde logo o montante por cada dia de atraso no valor que se cifra em 50,00 diários, acrescendo o valor dos juros de mora à taxa máxima legal, desde que se constituiu em mora até integral entrega do locado (...)”.

12. A missiva identificada em 11) foi recepcionada pelo Réu.

13. A ocupação do prédio identificado em 1) é efectuada pelo Réu contra a vontade do Autor desde o ano de 2023.

14. Através de escritura pública outorgada em 14.08.1983, no Cartório Notarial de Vila 1, de MM, NN e mulher OO declararam vender a PP, casado com CC, que por sua vez declarou comprar, o prédio urbano inscrito da respectiva matriz sob o artigo 652, e descrito sob o n.º 2744.

15. Por deliberação de CÂMARA Municipal de Vila 1 de 27.09.2006, foi aprovado o destaque de uma parcela com a área de 247,50 m2, do prédio descrito em 14), ficando a mesma a confrontar de norte com via pública, sul com QQ, de poente com RR e outros e de nascente com BB.

16. Mediante a Ap. 2 de 2006/01/26, foi registada a aquisição a favor dos Réus, por aquisição, sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila 1 sob a descrição n.º 2744 da freguesia de ..., e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 652, sito em ..., composto por habitação de rés-do-chão, cavalaria, palheiro e quintal, com área de 610 m2, confrontando a norte e nascente com via pública, sul com QQ e poente com SS.

17. Desde o descrito em 14), os Réus ocuparam o prédio aí descrito, com a configuração que o prédio tinha e lhe foi transmitida, configuração essa que englobava os 20 m2 do prédio identificado em 1).

18. Em 2006, os Réus submeteram um projeto na Câmara Municipal de Vila 1, em que todo o prédio descrito 14) foi objeto de levantamento topográfico e objeto de planta, para entrega nos serviços camarários, englobando tal levantamento os 20 m2 do prédio identificado em 1).

19. Apenas é possível entrar nos 20 m2 do prédio identificado em 1), pela entrada principal do prédio identificado em 14) dos Réus, entrada a que só os Réus têm acesso.

20. Os impostos relativos ao prédio identificado em 14) foram sempre pagos pelos Réus, e antepossuidores.

21. O Autor efectuou o pagamento do IMI do prédio identificado em 1) relativamente ao ano de 2023.

Da Reconvenção

22. Desde 14.08.1989, os Réus utilizam os 20 m2 do prédio identificado em 1) como seu, com convicção manifesta que são os seus proprietários.

23. Assim, desde 14.08.1989 os Réus utilizam os 20 m2 do prédio identificado em 1), conservando, limpando e reabilitando o mesmo.

24. O descrito em 19) ocorre desde 14.08.1989, pública e pacificamente, ininterruptamente, sem oposição de ninguém, com excepção do descrito em 11).

E foram tidos por não provados os seguintes factos:

a. Durante mais de 20 anos, desde 1994, o Autor tenha utilizado o prédio identificado em 1) sem qualquer tipo de oposição.

b. O Autor há mais de 20 anos tenha a sido a pessoa que tratou, o prédio identificado em 1), dele retirando todas as suas utilidades, procedendo à limpeza, e conservação, limpando-o, reabilitando-o, pagando os respetivos

impostos, com ânimo de quem exerce direito próprio, fazendo-o de boa-fé, por ignorar lesar direito alheio sem a menor oposição de quem quer que seja desde o seu início, ininterrupta e ostensivamente, com conhecimento de toda a gente.

c. Os vizinhos e habitantes daquela zona sempre tivessem pedido autorização ao Autor para ir ao prédio identificado em 1).

d. As autoridades administrativas, Câmara Municipal, bombeiros e Repartição de Finanças reconheçam o Autor como verdadeiro dono e legítimo proprietário do prédio identificado em 1) há mais de 20 anos.

e. O Autor apenas tenha tido conhecimento que o Réu utiliza o prédio identificado em 1) pelo menos desde 16 de agosto de 2023, sem pedir autorização ao proprietário.

f. O Réu tenha retirado a porta de entrada do prédio identificado em 1), e ainda o número de polícia (10).

g. O prédio identificado em 1) não tenha porta.

h. O Réu tivesse ido à Câmara Municipal para atrasar as obras do Autor, e inexplicavelmente tenha conseguido.

i. Os Réus pagassem os impostos do artigo matricial 1211.

IV.1. Nas suas alegações e nas conclusões, o recorrente afirma que «*A sentença é nula por excesso de pronúncia (art. 615.º, n.º 1, al. d), CPC*» (art. 32 das alegações e conclusão SSSS). Nunca explicita, porém, a invocação, não indicando de que modo teria sido cometida a nulidade, ou qual a questão ou pretensão cuja avaliação teria sido omitida (nem tal, na verdade, se vislumbra). Assim, por não vir fundada, é inconsequente a invocação.

De modo semelhante, alega que «*tratando-se de bem indiviso pertencente a herança titulada, a jurisprudência é pacífica no sentido de que não pode haver aquisição por usucapião enquanto não houver ato inequívoco de inversão da posse, conhecido e não impugnado pelos herdeiros, o que manifestamente não se verifica nos autos, pelo que a sentença enferma de nulidade*». Não caracteriza tal nulidade (não indicando o que a corporiza ou qual o seu suporte jurídico), nem, em rigor, a invocação se ajusta ao que se alega (o erro de julgamento que invoca não constitui, manifestamente, fundamento de nulidade), pelo que é também esta afirmação inconsequente.

2. O recorrente manifesta em vários pontos do recurso a intenção de impugnar a decisão sobre a matéria de facto, invocando elementos de prova (documental e testemunhal, incluindo nas conclusões) que deveriam sustentar uma decisão diversa (chegando, aliás, a considerar que seria também a partir dos factos que espera que venham a ficar provados na presente instância recursiva que a decisão impugnada deveria claudicar – v.g. concl. S, U ou Z).

Esta pretensão encontra-se sujeita ao regime do art. 640º do CPC, do qual, na parte ora relevante, decorre que o recorrente deve:

- indicar os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados (al. a) do n.º1);

- indicar os concretos meios probatórios que impunham decisão diversa sobre os pontos da matéria de facto impugnados (al. b) do n.º1);

- indicar a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas (al. c) do n.º1).

- indicar com exactidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, quando os meios probatórios invocados tenham sido gravados (al. a) do n.º2)

3. No que respeita ao assento formal destes ónus, entende-se que o requisito imposto pela al. a) do n.º1 do art. 640º deve estar enunciado quer na motivação quer nas conclusões (nestas porque a indicação nessa sede se mostra essencial à definição do objecto do recurso, o qual só abrange os pontos factuais ali individualizados), admitindo-se que os demais devem estar expressos nas alegações, mas não têm que ter tradução, sucinta que seja, nas conclusões - o que, quanto à indicação do sentido da decisão pretendido (al. c) do n.º1 do art. 640º), deriva do AUJ 12/2023, segundo o qual «*o Recorrente que impugna a decisão sobre a matéria de facto não está vinculado a indicar nas conclusões a decisão alternativa, desde que a mesma resulte, de forma inequívoca, das alegações*».

4. Quanto ao incumprimento dos referidos ónus, tem sido entendido (de forma claramente dominante na jurisprudência [[3](#)]) que não cabe despacho de aperfeiçoamento da impugnação da matéria de facto em sede de recurso [[4](#)], com razões que se julgam fundadas, assentes: na sequência das intervenções legislativas, em sentido agregador de maior exigência; na letra da norma em causa, que inculca uma sanção imediata (art. 640º n.º1 *in fine* e, em particular, n.º2 al. a) do CPC); na contraposição sistemática e material face ao art. 639º n.º3 e ao art. 652º n.º1 al. a) do CPC, confirmando a referida asserção literal (quanto à imediata rejeição) derivada do art. 640º e indiciando quer o carácter específico (especial) do regime do art. 640º em causa, quer a existência de

razões que distinguem aqueles regimes e explicam a diferença entre eles; razões estas ligadas ao tipo de recurso, no qual o tribunal *ad quem* intervém após a produção da prova e sobre questões factuais específicas (sem reavaliação de toda a matéria de facto nem de toda a prova produzida), exigindo-se, por razões de coerência, inteligibilidade, funcionalidade e também derivadas da sujeição do recurso ao dispositivo e ao contraditório, que a intervenção do tribunal de recurso esteja devidamente balizada (condição da possibilidade da devida discussão), obviando do mesmo passo a recursos infundados, assentes em meras considerações gerais (derivando de razões de economia mas também, com o demais, sublinhando a auto-responsabilidade das partes) – assim, a exigência legal é condição da fixação precisa do objecto da impugnação, da sua inteligibilidade e da seriedade da impugnação, condições sem as quais o recurso não merece ser aproveitado; a própria concessão do prazo adicional de 10 dias para recorrer tempera o rigor da exigência, quanto à al. a) do n.º2 do art. 640º, mas tende também a justificar a dispensa legal do aperfeiçoamento (pois a parte teve tempo adicional para cumprir, e cumprir bem).

Nesta medida, verificado fundamento de rejeição, não cabe qualquer medida paliativa prévia mas apenas operar o efeito legal.

5. Atendendo aos termos do recurso, verifica-se, nesta parte, que:

- o recorrente não indica quais os concretos pontos de facto que discute. Não indica qualquer facto do elenco de factos provados que considere dever ser julgado como não provado ou ao menos alterado (como esclarecidamente notam os recorridos na sua resposta), nem indica qualquer facto do elenco de factos não provados que julgue dever ser dado como provado. E também não indica qualquer facto concreto que, extravasando do elenco de factos provados e não provados, devesse ser tido como provado e aditado ao elenco de factos relevantes [5]. Omissão esta que ocorre quer nas alegações quer nas conclusões.

A única menção a factos que deviam ser tidos por provados surge no art. 32 das alegações (quando se refere que a «*decisão recorrida deve ser alterada no que respeita à matéria de facto, com as seguintes alterações:...*»), que vem depois, no essencial, a ter tradução na conclusão SSSS, mas, de entre os elementos que aí se indicam, apenas um deles (que o prédio está registado a favor do apelante) tem natureza factual (estando este facto - registo - descrito em 16 dos factos provados), traduzindo-se os demais em juízos valorativos e jurídicos (não factuais).

Nas conclusões B e C invoca depoimentos testemunhais (concl. B) e afirma que dos depoimentos dessas testemunhas deveriam ser dados como provados certos factos (concl. C), mas depois refere elementos que não têm qualquer conexão com este processo (referindo-se à compra e venda de um lote de terreno para construção em nome do R. porque este é «Guarda Nacional Republicano», e que a A. e o R. contribuíram para a aquisição do lote de terreno).

Donde estar claramente incumprido o ónus decorrente do art. 640º n.º1 al. a) do CPC.

- naturalmente, inexistindo factos concretos em discussão (porque não identificados e individualizados), fica também impedido o cumprimento do ónus derivado da al. b) do n.º1 do art. 640º do CPC. Com efeito, e pese embora o recorrente invoque amiúde meios de prova (mormente testemunhais, com reprodução de depoimentos, ou documentais), o cumprimento deste ónus supõe que os meios de prova indicados sejam relacionados com cada facto concreto impugnado [[6](#)] (ou ao menos com grupos de factos que constituam uma unidade de sentido). Pois só assim se cumpre o sistema de impugnação da decisão sobre a matéria de facto, que exclui um novo julgamento amplo na segunda instância (uma impugnação genérica), supondo antes uma discussão dirigida a factos precisos, discussão esta realizada em função dos meios de prova que, para cada facto, o recorrente entende deverem impor decisão diversa da impugnada (impugnação circunstanciada e limitada). Ora, o estabelecimento de tal relacionamento entre meios de prova e factos

impugnados não ocorre, nem é sequer possível pois em momento algum, como referido, indica o recorrente os concretos factos a que a impugnação se dirige.

- sequencialmente, omite também, o recorrente, a indicação da decisão factual pretendida, em contravenção ao disposto na al. c) do n.º1 do art. 640º do CPC.

Significa isto que a pretendida impugnação da decisão sobre a matéria de facto deve ser rejeitada (para além de, em rigor, se mostrar inviável, por falta de individualização do seu objecto).

E significa também que todas as menções do recorrente a meios de prova são, por apenas poderem relevar em sede desta impugnação de facto (inviável), irrelevantes.

6. O recorrente vai invocando no recurso, embora sem seguir uma linha lógico-argumentativa clara, uma série de vícios processuais.

Assim, sustenta que:

- os factos provados estão em contradição com os factos não provados (o que poderia ter relevo no âmbito do art. 662º n.º2 al. c) do CPC, pese embora o recorrente não invoque este ou qualquer outro suporte normativo). Nunca concretiza, porém, quais os factos que corporizariam essa contradição, ou em que consistiria tal contradição, nem ela se vislumbra, sendo inconsequente a invocação.

- a sentença considerou factos não alegados, em violação dos art. 5º e 608º do CPC. Não indica, porém, que factos seriam esses, o que só por si torna

inconsequente a afirmação, embora também se não vislumbre a ocorrência de tal excesso.

- a reconvenção é inepta «*por não identificar concretamente o imóvel usucapido, infringindo o disposto nos artigos 552.º, n.º 1, al. d), e 571.º do CPC*», ou por apenas referir um polígono. A alegação não vem substanciada de forma clara, não se indicando qual a modalidade de ineptidão que estaria em causa (falta ou ininteligibilidade do pedido ou da causa de pedir, ou outro fundamento de ineptidão - art. 186º n.º1 e 2 do CPC), nem se esclarecendo em que medida o alegado conduziria a tal ineptidão. De qualquer modo, a pretensão não poderia ser acolhida. De um lado, já está precluída a possibilidade de o recorrente invocar a ineptidão (deveria ter sido invocada na resposta à reconvenção ou ao menos até ao despacho saneador: art. 198º n.º1 do CPC). E a possibilidade do seu conhecimento oficioso fica precluída com o despacho saneador ou, segundo outra interpretação [[7](#)], com a prolação da sentença. De qualquer modo, a invocação e conhecimento da ineptidão em recurso não seria admissível, devendo valer a sentença, mesmo na tese mais ampla, como momento final da possibilidade de conhecimento do vício, por efeito do art. 200º n.º2 do CPC (pois, embora a norma refira a sentença como limite ao conhecimento nos casos em que inexistente saneador, estabelece um momento final determinante válido também nos demais casos) [[8](#)]. Acresce que, além de o espaço em disputa estar cabalmente identificado, quanto mais não seja por remissão para a PI. Aliás, estranha-se que o recorrente pretenda que o prédio disputado não esteja devidamente identificado depois de ele mesmo o identificar cabalmente. Mais ainda, o recorrente não teve dificuldades em compreender a posição dos recorridos, que interpretou devidamente, com relevo no âmbito do art. 186º n.º3 do CPC.

- não foi feita uma análise crítica da prova testemunhal, nem indicada a correspondência entre testemunhos e factos provados. A afirmação é incorrecta. A sentença faz uma análise crítica da prova testemunhal, onde a tem por relevante, e estabelece a invocada conexão (pontos 22 a 24 dos factos provados, e pág. 11 da sentença).

- o tribunal proferiu «*uma decisão sem o levantamento topográfico que o próprio solicitou para a melhor decisão da causa*». Questão esta suscitada nas conclusões, sem qualquer menção nas prévias alegações, o que impediria o seu conhecimento (pois a conclusão é síntese de alegação, não subsistindo sem aquela, sendo ainda que as conclusões não servem para ampliar o recurso). Sem embargo, nota-se que na sessão da audiência de julgamento de 25.03.2025 foi proferido despacho no qual se considerou, a propósito de tal levantamento, que «*aguardar por um documento que ainda irá ser elaborado e que previsivelmente espelhará a situação existente agora no Beco 2 constituiria aguardar por prova que em nada irá contribuir para a descoberta da verdade atento ao supra exposto*», tendo-se, em conformidade, dado por finda a produção de prova. Tal despacho não foi contestado. Donde ser descabida a invocação – a que o recorrente também não atribui efeitos concretos.

7. Do ponto de vista do mérito jurídico da causa, o recorrente começa por a fundar na «*subsunção resultante da procedência do recurso da matéria de facto*» (concl. S). Inexistindo qualquer impugnação relevante, e muito menos procedente, da decisão sobre a matéria de facto, ficaria inviabilizada esta pretensão.

Sem embargo, invoca circunstâncias específicas que justificam avaliação autónoma.

8. O recorrente invoca os seguintes elementos:

- o prédio dos recorridos foi adquirido apenas em 2006, o que «*nem faz o prazo de 20 (vinte anos) exigido para a aquisição por usucapião*». Trata-se de um equívoco. O prédio foi adquirido em 1989, como deriva do facto 14 (que foi baseado na certidão permanente disponibilizado pelo código indicado pelos recorridos, como deriva da fundamentação da sentença recorrida [[9](#)]). O que ocorre em 2006 é o registo da aquisição (facto 16 e documento que o suporta).

De qualquer modo, e independentemente da data da aquisição, o que contaria seria a duração da posse, que, como deriva dos factos 22 e ss., remonta a 1989.

- os recorridos. doaram o prédio ao filho, pelo que nunca o podiam adquirir por usucapião. Trata-se de facto não demonstrado (que não consta dos factos provados) e, por isso, a alegação é inconsequente.

- o recorrente adquiriu o prédio por «*sucessão da herança de EE*», herança na qual o prédio se integrava. O recorrente não alegou qualquer facto que demonstrasse que o prédio se integrava naquela herança (o que pressupunha a alegação de factos que demonstrassem a aquisição do direito de propriedade sobre o prédio pelo falecido EE, ou seja, factos que revelassem que este era o proprietário do bem, ou ao menos factos que permitissem presumir legalmente a sua propriedade). Em conformidade, dos factos provados não constam elementos que permitam afirmar que o direito de propriedade do prédio disputado pertencia àquela herança [[10](#)]. Aliás, não está demonstrado sequer que o A. fosse herdeiro ou o único herdeiro daquele EE (o que os factos descritos em 7 e 8 manifestamente não atestam) [[11](#)]. Acresce que a aquisição por usucapião sempre prevaleceria sobre o eventual direito de propriedade do falecido EE (tal é corolário da usucapião enquanto «*base da ordem imobiliária*», conducente a uma aquisição originária do direito que vale por si, extinguindo-se o direito preexistente incompatível com o direito adquirido [[12](#)]).

- a entrada dos recorridos no prédio ocorreu por esbulho. Para além do carácter inovador da alegação (que não foi suscitada anteriormente no processo), os factos provados (e apenas estas relevam) não demonstram a existência daquele esbulho.

- o recorrente beneficia do registo de aquisição, devendo presumir-se a sua propriedade. A pretensão é insustentável porquanto:

i. o recorrente não beneficia daquela presunção registal pois, tendo os recorridos impugnado a escritura de justificação que suporta a inscrição registal, perde o recorrente o benefício daquela presunção, na solução fixada pelo AUJ do Supremo Tribunal de Justiça 1/2008 (DR 63, Série I de 31.03.2008 [[13](#)]). É certo que esta solução tem sido objecto de críticas por alguma doutrina, mas trata-se de solução que se mantém jurisprudencialmente aceite, com razões ainda não debeladas, continuando por isso a justificar-se atender ao valor persuasivo daquele AUJ e à uniformização decisória que visa.

ii. a aquisição por usucapião, dada a sua referida natureza, também prevalece sobre o registo e a presunção (relativa) deste derivada (art. 7º do CRP e art. 350º n.º2 do CC), excluindo-a. Tal deriva não apenas da aludida natureza constitutiva de direitos da usucapião, mas também da natureza declarativa do registo [[14](#)], dependente do título e da efectiva existência do direito publicitado – o registo não vale sem o direito registado, direito este inutilizado pela aquisição, por usucapião, de direito incompatível; a autonomia face ao registo e tendencial prevalência da usucapião vem aflorada no art. 5º n.º2 al. a) do CRP [[15](#)].

iii. para além de a presunção derivada da posse (art. 1268º n.º1 do CC), que beneficia os recorridos, prevalecer sobre a presunção registal, por este registo ser posterior ao início daquela posse (mesmo art. 1268º n.º1 do CC).

- após o óbito de DD os recorridos não inverteram o título da posse, para se tornarem possuidores. A inversão do título da posse constitui uma forma de aquisição originária da posse (art. 1263º al. d) do CC). Pressupõe um mero detentor do bem (possuidor precário), nessa medida sem *animus* possessório, e que este detentor altere o seu *animus*, passando a considerar-se possuidor em termos do direito real correspondente aos poderes de facto que exerce. Podendo ocorrer por oposição do detentor ou por acto de terceiro capaz de transferir a posse (art. 1265º do CC), aquela oposição supõe que a mudança de intenção do detentor seja comunicada ao possuidor/proprietário. A alegação do recorrente, ao invocar esta forma de aquisição da posse, leva

pressuposta, assim, a ideia de que os recorridos seriam possuidores precários ou meros detentores do bem. Não é esse o caso. Dos factos não deriva que os recorridos eram meros detentores do bem, por acto do proprietário. Ao invés, deles deriva que adquiriram a posse pela prática reiterada e pública dos actos possessórios (art. 1263º al. a) do CC). A invocação do art. 1290º do CC não tem cabimento. A afirmação de que os recorridos se tornaram «*possuidores dos prédios em nome do proprietário (recorrente) nos termos do artigo 1253.º, al. c), do Código Civil. Serão, pois, meros detentores ou possuidores precários*» é, face aos factos provados e ao exposto, insustentável.

- a usucapião é juridicamente inviável por incidir sobre bem integrado em herança. Este argumento vem afirmado em si (como se a mera integração do bem na herança impedisse a usucapião) e, depois, também com base na ideia de que a aquisição por usucapião de prédio integrado em herança não pode ocorrer sem que exista inversão do título da posse. Não decorrendo dos factos a integração do bem naquela herança (ou seja, de que a propriedade do bem pertencia a EE [[16](#)]), como já referido, carece de base a alegação. De qualquer modo, ela carece, em si, de sentido, pois nenhuma regra legal proíbe a aquisição por usucapião de bens integrados em património hereditário [[17](#)]; e a inversão do título da posse só se mostra necessária perante mero detentor, o que, como acabou de se demonstrar, não ocorre no caso.

9. Assim, e perante os termos da sentença recorrida, da qual deriva que os factos descritos corporizam, em si, posse susceptível de conduzir à invocada usucapião (como se demonstra naquela sentença, de forma correcta), sem que o recorrente discuta o acerto dessa avaliação (tendo antes avaliado a questão do ponto de vista dos argumentos acima analisados), inexistente razão para revogar a sentença recorrida.

Embora sempre se possa adiantar que os factos revelam a prática de actos de posse (*corpus* e *animus*), com as características exigidas (sendo a posse, em particular, pública e pacífica, tendo em conta os termos habitualmente usados em termos de descrição factual para revelar estas características), durante período superior ao legalmente estabelecido, por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade, o que justifica a aquisição deste direito

(art. 1287º do CC). Para além de, em rigor, o direito de propriedade dos recorridos também se presumir a partir da sua posse, nos termos do citado art. 1268º n.º1 do CC.

10. Salienta-se que a actuação processual do tribunal de primeira instância não merece a suspeita que o recorrente levanta nas conclusões N e FF. Aquele tribunal conduziu o processo em respeito à lei, tendo especial cuidado em dar oportunidade às partes para se pronunciarem sobre as questões suscitadas, e, no ponto que o recorrente invoca, explicitou a sua posição, colocou-a em discussão, e foi depois sensível às razões jurídicas opostas pelo recorrente. Tudo de forma límpida. No final do processo, decidiu de forma clara, com a exposição das razões e fundamentos em que se sustenta, garantindo o pleno controlo da sua decisão. A sua actuação revela-se, pois, transparente e assente em razões objectivadas e sindicáveis, sem sinal que justifique a (infundada) suspeição.

11. Custas pelo recorrente, por ter decaído (art. 527º n.º1 e 2 do CPC), embora sem prejuízo do decidido em sede de apoio judiciário.

V. Pelo exposto, julga-se improcedente o recurso.

Custas pelo recorrente, embora sem prejuízo do decidido em sede de apoio judiciário.

Notifique-se.

Datado e assinado electronicamente.

Redigido sem apelo ao Acordo Ortográfico (ressalvando-se os elementos reproduzidos a partir de peças processuais, nos quais se manteve a redacção original).

António Fernando Marques da Silva - relator

Maria Adelaide Domingos - adjunta

Filipe Aveiro Marques - adjunto

1. <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/739de62df9dfdd1880258aa900339b84?OpenDocument>

2. Em reprodução literal (mas sem negrito ou itálico, onde aplicável).

3. V. por todos os Ac. do STJ proc. 2015/23.1T8AVR.P1.S1, proc. 21389/15.1T8LSB.E1.S1, proc. 4330/20.7T8OER.L1.S1, proc. 1680/19.9T8BGC.G1.S1, proc. 1229/18.0T8OLH.E1.S1, proc. 1786/17.9T8PVZ.P1.S1, proc. 150/19.0T8PVZ.P1.S1 ou proc. 296/19.4T8ESP.P1.S1 (3w.dgsi.pt), este com indicações doutrinárias a que se podem aditar Henrique Antunes, Recurso de apelação e controlo da decisão da questão de facto, Estudos em Comemoração dos 100 Anos do Tribunal da Relação de Coimbra, Almedina 2018, pág. 80 no sentido da inadmissibilidade legal do convite (embora com reservas face ao direito constitucional a um processo equitativo); e, no sentido oposto, L. Freitas, R. Mendes e I. Alexandre, CPC Anotado, vol. 3º, Almedina 2022, pág. 95 e 99 (também com outras indicações).

4. No sentido da constitucionalidade da solução, v. DS 256/2021 do TC (no site do TC).

5. A ser tal processualmente admissível.

6. Assim, V. Ac. do STJ proc. 19035/17.8T8PRT.P1.S1 de 14.07.2021 ou proc. 2209/14.0TBRRG.G3.S1 de 14.01.2021 (in 3w.dgsi.pt) ou A. Geraldès, O regime dos recursos no CC de 2013, in O Código de processo civil 10 anos depois, EUL 2023, pág. 243. Solução esta que o TC considerou constitucional (Ac. 148/2025, no site do TC).↵

7. As duas teses são sustentadas.↵

8. Sobre a questão, v. Urbano Dias, Do conhecimento da ineptidão da petição inicial, no Blog do IPPC (online).↵

9. A certidão não foi junta aos autos, como deveria (e a certidão entretanto caducou). Trata-se, porém, de irregularidade que não releva nesta sede, já que ela não vem invocada nem se discute o facto descrito em 15 dos factos provados.↵

10. Referindo-se ainda que a titularidade de inscrições matriciais não tem qualquer valor demonstrativo da propriedade (ou outro direito real): só vale para efeitos fiscais – v. art. 8º n.º4 do CIMI.↵

11. Ou de DD↵

12. A ideia de que a usucapião constitui uma forma de aquisição originária é dominante, e tem algum apoio nos art. 1287º e 1316º do CC (embora também se refira que estaria em causa um *tertium genus* aquisitivo). Seguro é que a aquisição do direito de propriedade por usucapião extingue o direito de propriedade anterior e oposto (já é mais discutível a situação quanto a outros direitos). Sobre estas questões, v. J. Bonifácio Ramos, Manual de Direitos Reais, AAFDL 2022, pág. 290 e ss..↵

13. Em cujo segmento decisório se refere: Na acção de impugnação de escritura de justificação notarial prevista nos artigos 116.º, n.º 1, do Código do Registo Predial e 89.º e 101.º 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 7.º do Código do Registo Predial (sublinhado acrescentado nesta sede).↵

14. Excepcionando-se o registo da hipoteca.↵

15. V. por todos A. Vassalo Abreu, A «relação de coexistência» entre a usucapião e o registo predial no sistema jurídico português, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita, I, Coimbra Editora 2009, pág. 40, ou Ac. do STJ proc. 4436/03.7TBALM.L1.S1 de 11.09.2012 (em 3w.dgsi.pt).↵

16. Ou mesmo a DD↵

17. Nem tal é afirmado pelo Ac. do TRL que o recorrente invoca (não se localizou o Ac. do TRG também invocado pelo recorrente).↵