

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 9723/20.7T8LSB.L1.S1

Relator: CATARINA SERRA
Sessão: 12 Fevereiro 2026
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: REVISTA
Decisão: NEGADA

PRESUNÇÃO **DIREITO DE PROPRIEDADE** **REGISTO PREDIAL**
DESCRIÇÃO PREDIAL **ÓNUS DA PROVA** **ERRO DE DIREITO**
NULIDADE DE ACÓRDÃO **IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO**
FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO **FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO**
AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO **RECURSO DE REVISTA**

Sumário

A presunção do artigo 7.º do Código do Registo Predial diz apenas respeito à inscrição, não aos elementos descritivos do prédio, como a área, confrontações e/ou limite dos imóveis registados.

Texto Integral

PROC. N.º 9723/20.7T8LSB.L1.S1

ACORDAM NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

I. RELATÓRIO

Recorrentes: **AA** e **BB**

Recorridos: **CC** e **DD**

1. AA e BB intentaram a presente ação de reivindicação, em processo declarativo comum, contra **CC e DD**, pedindo que os réus sejam condenados a reconhecer os autores como exclusivos proprietários do prédio que melhor identificam nos articulados e ainda a condenados a demolir as obras por si realizadas, devolvendo a integralidade do prédio dos autores, desobstruindo a porta do quintal de acesso à casa dos autores, sob pena de, não o fazendo, serem condenados em indemnização a calcular em sede de execução de sentença, em montante que se venha a apurar.

2. Foi proferida sentença em cujo dispositivo pode ler-se:

“Em face do exposto e tudo ponderado, o Tribunal decide julgar a acção procedente por provada e em consequência:

i) Condenar os RR a reconhecer os AA como únicos, legítimos e exclusivos proprietários do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial do Barreiro sob o n.º ..68/20090515, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo .58 da união de freguesias do ..., ..., mormente no que se reporta ao quintal com cerca de 10m2.

ii) Condena-se ainda os RR a demolir as obras realizadas devolvendo a integralidade do prédio aos AA, desobstruindo a porta que do quintal dá acesso à casa dos AA.

iii) Absolver os RR do pedido subsidiário.

iv) Custas da acção a cargo dos RR – art. 527º CPC”.

3. Inconformados, apelaram os réus, tendo o Tribunal da Relação de Lisboa proferido Acórdão em que se diz, a final:

“Pelo exposto, acorda-se em julgar a apelação procedente, por provada, revogando a sentença recorrida na parte que dela resultou a condenação dos R.R., sendo a mesma substituída pela absolvição total de todos os pedidos formulados contra os R.R...

- Custas pelos Apelados (Art. 527º n.º 1 do C.P.C.)”.

4. Por sua vez inconformados, vêm agora os autores interpor recurso de revista “nos termos do disposto nos artigos 671.º e seguintes, e 637.º e seguintes, ambos do Código de Processo Civil (CPC), e demais legislação aplicável”.

A terminar formulam as seguintes conclusões:

I- O recurso é tempestivo, nos termos do art. 638.º/1 CPC e admissível, conforme arts. 629.º/1 e 671.º do CPC), não se verificando dupla conforme.

II- A revista fundamenta-se em erro de direito, já que a decisão recorrida exigiu um rigor geométrico de precisão na individualização da parcela (“quintal”) que excede a lei e a jurisprudência consolidada, convertendo o padrão jurídico de suficiência probatória numa exigência de prova impossível, atípica em edificado antigo e em realidades prediais de longa data.

III- Sem prejuízo da presunção do art. 7.º do Código do Registo Predial não abranger área, limites, extremas ou confrontações, tal não legitima a desvalorização dos elementos carreados para os autos e convergentes entre si e com a prova testemunhal.

IV- O Acórdão ora recorrido, ignora prova complementar, levando a uma errada interpretação do artigo 7º do Código de Registo Predial, violando o disposto no art. 674.º, n.º 1, CPC.

V- O Acórdão recorrido desconsiderou indevidamente a convergência entre registo predial, inscrição matricial, e depoimentos de um dos co-proprietários de ambos os prédios, interveniente em ambas as escrituras de compra e venda;

VI- O STJ tem afirmado que certidões de registo e cadernetas prediais são elementos de identificação relevantes (embora não façam prova plena de área/limites), devendo ser ponderados em conjunto com a restante prova: v.g.: Ac. STJ de 19-12-2023 (DGSI) e Ac. STJ de 27-02-2025 (DGSI).

VII- Igualmente pacífico no STJ que a presunção do art. 7.º CRPredial incide sobre a titularidade, não sobre os elementos descritivos (área/limites/confrontações): v.g., Ac. STJ de 12-01-2021, 07-03-2023, 03-10-2024 e 14-11-2024 (DGSI). Essa doutrina — que os AA aceitam — não dispensa o tribunal de aplicar um padrão razoável de individualização, bastante a partir da convergência indiciária supra descrita, ao qualificar como insuficiente a individualização alcançada, o acórdão recorrido incorreu em erro de subsunção / erro de direito, ao exigir precisão geométrica que a lei não impõe e ao desvalorizar meios probatórios legalmente relevantes em conjunto (arts. 342.º e 1311.º CC; 7.º CRPredial; 607.º/4 CPC – regras da experiência e coerência da decisão).

VIII- Ao não considerar a prova testemunhal como complementar dos documentos prediais e matriciais, sem que fossem justificadas as razões para essa desconsideração, quanto à existência do quintal, a decisão recorrida incorre em violação geradora de nulidade, que se invoca ao abrigo do artigo 615º do C.P.C.

IX- Das certidões do registo predial, decorre, que o princípio da prioridade do registo previsto no artigo 6º do Código do Registo Predial, foi preterido, de acordo com o que se transcreve: “1-O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes.”

X- Conforme decorre das certidões do registo predial, o prédio dos autores/recorrentes, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial do Barreiro desde 1906 onde tinha o número ..90, registo LIVRO Nº 13, e que em 15/05/2009, adquiriu o número: ..68/20090515. Doc. nº 1 junto com a Petição Inicial.

XI- O prédio dos Réus/recorridos, aparece registado apenas em 2019, onde tem o número ..30/20190117.

XII- O prédio ..68/20090515 está inscrito desde 1906 através do número ..90, com a área coberta de 69 m2 e descoberta de 59 m2. Docs. 2,3 e 5 juntos com a Contestação;

XIII- A empresa ... que vendeu o imóvel aos AA/recorrentes, tinha o registo do prédio efetuado antes do registo do prédio dos RR/recorridos. Não tendo sido considerado tal facto que decorria da análise das certidões juntas, foi violado o princípio previsto no artigo 6º do C.R.P.

XIV- Os AA/recorrentes pediram o reconhecimento da propriedade do quintal do seu prédio por o mesmo se encontrar ocupado ilicitamente pelos RR/recorridos, não se confundido com a ação de demarcação, pois não se trata de um caso de extremas incertas, mas sim de uma ocupação ilícita de uma parcela de terreno que faz parte da composição do prédio dos AA/recorrentes, por onde acediam a sua casa de habitação, através da porta existente na empena do seu prédio;

XV- Estamos perante edificado antigo e ocupações de longa duração, pese embora, toda a propriedade proveniente do prédio ..90 descrito desde 1906, ter sido sempre ocupada pelos herdeiros, atuais vendedores de ambos os

prédios, pelo que não será de exigir a “fronteira geométrica” absoluta, pois não é esse o padrão legal; o que se exige é individualização suficiente da coisa certa reivindicada, a parcela descrita como quintal na esfera jurídica dos AA/recorrentes pois é o que resulta do conjunto de provas.

XVI- Ao reputar essa individualização de insuficiente, o acórdão recorrido violou os arts. 342.º e 1311.º CC, o art. 7.º CRPredial (no seu correto alcance) e o art. 607.º/4 CPC, incorrendo em erro de direito.

XVII- O direito à área descoberta afeta ao prédio dos AA/recorrentes, foi registado prioritariamente em relação registo do prédio dos RR/recorridos, a decisão recorrida ao ignorar esse facto violou o artigo 6º do Código do Registo Predial. Docs. 1 e 2 juntos com a Petição Inicial.

XVIII- Em face do que se alega, deve ser revogado o Acórdão recorrido e restabelecida a sentença do Tribunal de 1ª Instância que julgou procedente a ação; subsidiariamente, devem os autos baixar à Relação para aplicação do padrão jurídico correto e reponderação de toda a prova à luz desse padrão”.

5. Os réus responderam, sustentando, em conclusão:

“a)O acórdão de que os AA. pretendem recorrer foi-lhes notificado em 23.09.2025, como confessadamente, reconhecem;

b)A partir da data supra mencionada, contar-se-á o trânsito em julgado do acórdão proferido pela Relação;

c)O prazo legal para a recorribilidade é de 30 dias ao qual podem acrescer 3 dias mediante o pagamento de multa, o que apontaria para o passado dia 28.10.2025 para operar o trânsito em julgado;

d)Os AA. recorrentes apresentaram as suas Alegações no tribunal de 1ª Instância, tendo a 04.11.2025, uma funcionária judicial procedido ao reenvio do expediente para o local próprio de apresentação;

e)A Relação aguarda pelo decurso do tempo para operar o trânsito em julgado, para reenvio à 1ª Instância, só interrompido pela entrada de reclamação ou recurso;

f)Para todos os efeitos, este recurso de Revista só foi conhecido pela Relação em 04.11.2025, ou seja, em data após o trânsito em julgado, o que aponta para a sua extemporaneidade;

g)Mesmo que assim não se entenda, é manifesta a violação dos normativos respeitantes ao modo de interposição, dado que os AA. recorrentes não identificam o recurso, espécie, efeito e modo de subida- e a total ausência não é equiparável ao erro-, antes requerendo ao tribunal ad quem, que o faça em detrimento do que representa um ónus seu-cfr.art.637.º/1 do CPC;

h)Estando, em suma, reunidas as condições para a sua não admissão;

i)Contudo, à cautela do patrocínio e por discordar veementemente das Alegações produzidas, os RR, aqui recorridos, apresentam Contra-Alegações, por entenderem que se verifica uma total ausência de fundamentos para a pretendida Revista-art. 674.º do CPC-, e consequentemente, ser de manter o decidido pelo Acórdão proferido pela Relação;

j)Desde logo, porquanto a invocação de erro de interpretação do art. 7.º do Código do Registo Predial, relativo à titularidade e prioridade do registo, não colhe nem tem aplicação no que de substancial os AA. pretendem, a devolução de uma área descoberta;

k)Como bem entendido pela Relação, os RR. não questionam a titularidade do prédio dos AA. tal como consta na certidão predial, embora se desconheça o acto formal que lhe foi subjacente;

l)Por sua vez, os RR. articularam o trato sucessivo da aquisição derivada da sua propriedade nas peças do processo, bem como carreando prova documental diversa, como fotografias, plantas, levantamento topográfico, projecto de arquitectura e ofícios emitidos pela CMAlmada;

m)Relativamente à prioridade do registo, não se alcança o pretendido pelos AA.: factualmente os RR, adquiriam o seu prédio em data anterior à aquisição por parte dos AA.-6 meses antes-;

n)Invocar que um outro proprietário, no caso, a empresa imobiliária que lhes vendeu o prédio possui um registo anterior ao dos RR. é despiciendo para a boa decisão da lide, até porque a realidade física e material dos prédios não se alterou dado o real e material desaparecimento do objecto perseguido pelos Recorrentes: uma área descoberta de 59m2 tal como constante na sua certidão e caderneta predial;

o)A prioridade do registo não é absoluta, cedendo, nomeadamente, perante a usucapião;

p)O prédio edificado em 1953 na que se supõe área descoberta, que se desconhece fosse parte integrante do prédio dos AA. ou dos RR., foi ao longo de décadas usado de forma publica, pacifica, sem interrupção ou oposição, pela vendedora EE e filha dos primitivos proprietários do prédio dos AA.;

q)Mais constando na planta associada ao processo de licenciamento, a existência de um quintal com cerca de 9m², para o qual convergiam janelas do próprio prédio- o dos RR.-, desconhecendo-se se seria área descoberta ou não, mas que pela descrição predial em vigor à data em que os RR. o adquiriram, estava inscrito somente área coberta;

r)Todo o acervo documental é consistente com a alegação de que os RR. nunca “ocuparam” ou “ampliaram” o prédio que adquiriram, perdendo-se na semântica a realidade objectiva e material dos factos;

s)Como amplamente referido pelos RR., para levar a cabo a remodelação do prédio entretanto adquirido, após demolição das paredes e tecto pré-existent, observou-se que uma pequena área possuía um ralo e um pavimento distinto do restante;

t)Na alteração interior do prédio submetida à CMAlmada, tal como devidamente sustentada no projecto de arquitectura, este espaço interior foi reperfilado, passando a constituir um quarto e um pequeno saguão de cerca de 1m² para dotar o edificado de luz natural, dado encontrar-se totalmente encravado pelo prédio dos AA. e pela via de acesso-rua;

u)O pretendido pelos AA. implica a remoção do saguão mergulhando o prédio na escuridão; a eliminação de um quarto e todo um revés financeiro para o qual não contribuíram, tudo ao arrepio da razoabilidade e legalidade não se olvidando que o decidido em 1ª instância não é o pedido típico da reivindicação, ou seja a alteração dos prédios objecto de sequela de 2 proprietários distintos;

v)Em suma, a presunção do registo não se estende à verdade material quer das confrontações do prédio, quer da área do mesmo;

w)Da análise de toda a factualidade provada decorre, como necessária e evidente, essa desconformidade entre a realidade que constava do registo e a realidade material, no que diz respeito à área do prédio dos AA., o que de uma só penada destrói as Conclusões da Revista dos recorrentes;

x) Pretendem ainda os recorrentes relevar o depoimento da empresa imobiliária que lhes vendeu o prédio, mas em nada contribui para a sua pretensão, não só pela ausência da transcrição do seu depoimento o que constitui um requisito prévio para a sua ponderação, bem como

y) tal depoimento não teria o virtuosismo de alcançar uma diferente e necessária análise de produção de prova, pois encaram o prédio dos RR. como mero anexo ou dependência do prédio dos AA., numa espantosa derrogação do princípio tão querido pelos recorrentes como é o respeito da titularidade do direito de propriedade;

z) Por sua vez, a testemunha FF, irmão da EE, estes sim antepossuidores e proprietários do prédio dos RR. – e não vendedores do prédio dos AA.-, prestou depoimento clarificando que a área descoberta do prédio dos pais, fora dada à irmã, mas que esta pagara, como era reconhecido por todos os irmãos, para ali construir uma casa- cfr. transcrição supra e aos 00.04.14 a 00.16.33 da gravação;

aa) Não tendo os recorrentes impugnado estes factos, não tendo os recorrentes impugnado a prova documental a eles referentes, nada existe nos autos que ponha em causa a plausibilidade do desaparecimento daquela área descoberta para abrigar nova edificação, o que sucedeu desde pelo menos, a emissão da Licença de Habitação em 1953;

bb) Foi este edificado que foi adquirido pelos RR. em 2019, admitindo-se algumas alterações, designadamente pela planta existente na CMAlmada, uma vez que o assinalado como “quintal”, desconhecendo-se se era coincidente com área descoberta ou não, estava na verdade, uno e totalmente coberto;

cc) Portanto, não se ignore que o Projecto submetido pelos RR. foi instruído com a realidade existente e com o acervo documental retroactivo, existente no município, que se apurou remontar a 1953, data da edificação, existindo no município um proc. camarário com o nº CT/..34/52 no qual foi emitida uma licença de habitação com o nº H-.33 em 12.06.1953, nos autos instruído com a planta de fls. 55.;

dd) Nesta conformidade, desde há muitas décadas que se verificava uma discrepância entre a força probatória do registo do prédio dos AA, e os seus elementos descritivos, designadamente, à área e confrontações;

ee) O acórdão recorrido é bem demonstrativo da circunstância de haver sido realizada, com rigor e detalhe, a análise crítica da prova produzida;

ff) Os AA. recorrentes não concordam com o sentido da valoração dos elementos probatórios realizada pela Relação, mas não podem fundamentadamente, afirmar que houve erro de interpretação ou desconsideração pela prova que indicaram, assim enfermando as suas alegações de requisitos necessários para a reapreciação do enquadramento jurídico fixado;

gg) Deverá nesta conformidade, a Revista improceder e em consequência manter-se o acórdão recorrido”.

6. Foi proferido no Tribunal da Relação de Lisboa despacho com o seguinte teor:

“Resposta à alegação de 26-11-2025 (Ref.^a n.º 789673 - p.e.) / “Ped/ Informação diversa a processo (eletr.)” de 04-11-2025 – Ref.^a n.º 785925 - p.e.):

Apesar do evidente lapso “informático” na identificação do tribunal a que se dirigia o recurso interposto pelos A.A.-Apelados, a verdade é que, apesar de tudo, as alegações do recurso de revista agora interposto são dirigidas ao Tribunal da Relação de Lisboa.

É verdade que, nos termos do Art. 6.º n.º 2 da Portaria n.º 350-A/2025/1 de 9 de outubro, em caso de desconformidade, prevalece o conteúdo dos formulários sobre o do conteúdo dos ficheiros anexos. No entanto, o n.º 2 do mesmo preceito também permite a correção dessas desconformidades, sendo que no caso era evidente que o recurso interposto só poderia ser dirigido ao Tribunal da Relação, podendo aqui apelar-se à aplicação direta do disposto no Art. 249.º do C.C..

Nessa medida podemos concluir que foi por demora dos serviços do Tribunal de Almada é que se verificou que a remessa das alegações de recurso para a Relação não foi mais expedita.

Veja-se que os agora Recorrentes foram notificados do acórdão de que agora pretendem recorrer por registo ocorrido no dia 24 de setembro de 2025 (cfr. “Not. do acórdão – Mandatário” de 24-09-2025 – Ref.^a n.º 23666775 - p.e.), terminando o prazo de 30 dias, estabelecido no Art. 638.º n.º 1 do C.P.C., no dia 29 de outubro de 2025.

Esse ato ainda poderia ser praticado, mediante o pagamento de multa, até ao dia 3 de novembro de 2025 (cfr. Art. 139.º n.º 5 ou 6 do C.P.C.). Pelo que, a apresentação do recurso em 22 de outubro de 2025 (ainda que por lapso

evidente no tribunal de 1.^a instância) respeitava, e com muita antecedência, o termo do prazo legal então em curso.

É verdade que o expediente do recurso só foi remetido para o Tribunal da Relação pela 1.^a instância no dia 4 de novembro de 2025, mas poderia perfeitamente ter sido remetido antes, caso tivesse sido respeitado o prazo normal de 5 dias estabelecido por lei, no Art. 162.^o n.^o 1 do C.P.C., para cumprimento de qualquer ato de expediente pela secretaria.

Nessa medida, julgamos que os Recorrentes, apesar de causadores iniciais da desconformidade verificada, não podem ser prejudicados por atrasos que no final acabam por ser imputáveis ao Tribunal.

Por estas razões entendemos que o recurso de revista deve ter-se por apresentado tempestivamente assim devendo ser admitido.

Em conformidade, por estar em tempo, porque a decisão é recorrível, por assistir legitimidade aos Recorrentes, admitimos o recurso, que é de revista, a subir nos autos, de imediato, com efeito meramente devolutivo (Art.s 627.^o, 629.^o n.^o 1, 631.^o, 638.^o n.^o 1, 671.^o n.^o 1, 674.^o, 675.^o n.^o 1 e 676.^o n.^o 1 “a contrario” do C.P.C.).

- Notifique.

Requerimento de 15-12-2025 (Ref.^a n.^o 792324 - p.e.): Os Recorridos juntam só agora o comprovativo de pagamento da taxa de justiça relativa às contra-alegações. Não o fizeram, no momento próprio, logo com a apresentação do recurso e preenchimento devido do formulário (cfr. Art. 8.^o n.^o 1 da Portaria n.^o 350-A/2025/1 de 9 de outubro), em respeito pelo disposto no Art. 14.^o n.^o 1 al. a) do R.C.P. Em todo o caso, decorre do comprovativo agora junto que cumpriram a obrigação de pagamento da taxa de justiça muito antes da prática do ato que obrigava à realização dessa prestação. Nessa medida, assegurado que se mostra, e desde cedo, esse pagamento devido, julgamos dar sem efeito a notificação para os efeitos do Art. 642.^o n.^o 1 do C.P.C. (cfr. “Not. art.^o 642^o-1 CPC – Mandatário” de 12-12-2025 – Ref.^a n.^o 24018341 - p.e.) e, bem assim, a guia de pagamento respetiva (cfr. “Guia” de 12-12-2025 – Ref.^a n.^o 24018340 – p.e.).

- Notifique e cumpra.

Subam os autos ao Supremo Tribunal de Justiça para apreciação do recurso admitido”.

*

Sendo o objecto do recurso delimitado pelas conclusões do recorrente (cfr. artigos 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do CPC), sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso (cfr. artigos 608.º, n.º 2, ex vi do artigo 663.º, n.º 2, do CPC), as questões a decidir, in casu, são as de saber se

1.ª) o Acórdão recorrido está ferido de nulidade;

2.ª) ao absolver os réus do pedido, o Tribunal recorrido incorreu em violação da lei substantiva.

Justifica-se nesta sede um esclarecimento sobre as razões da exclusão do objecto do presente recurso da alegação do erro na apreciação das provas e na fixação dos factos materiais da causa, que, aliás, ocupa a maior parte das conclusões do recurso (cfr., intermitentemente, conclusões III a XIII). Conforme resulta do artigo 674.º, n.º 3, do CPC, esta matéria, simplesmente, não pode ser objecto de recurso de revista senão nas situações (excepcionais) aí ressalvadas in fine – o que não é o caso.

*

II. FUNDAMENTAÇÃO

OS FACTOS

São os seguintes os factos que vêm provados no Acórdão recorrido:

1. Pela apresentação n.º 103 de 2019/10/18, mostra-se registada a favor dos A.A. a aquisição, por compra, à empresa "...", do prédio urbano descrito na conservatória do registo Predial do Barreiro sob o n.º ..68//20090515, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo nº .58, da freguesia do ... e ..., situado na Praça 1, com área total de 128,34 m², sendo 69 m² de área coberta e 59,34 m² de área descoberta, composto por "prédio de R/C, primeiro andar, para habitação e quintal" (Redação dada pelo Tribunal da Relação).

2. (Eliminado pelo Tribunal da Relação).

3. O ano de inscrição na matriz predial urbana correspondente ao artigo nº .58, da freguesia do ... e ..., foi o de 1937 (Redação dada pelo Tribunal da Relação).
4. À data da aquisição, o prédio em pedra e cal de r/c e 1º andar, era composto por 12 divisões para 2 inquilinos, com duas janelas (1 de sacada) à frente (poente) a entrada é feita pela porta nº 1 do Beco 2.
5. Quando os AA adquiriram o seu prédio, tinham acesso a uma área descoberta, correspondente ao “quintal” a que se reporta a presente ação, através duma porta no r/c do prédio e pelo 1.º andar (Redação dada pelo Tribunal da Relação).
6. (Eliminado pelo Tribunal da Relação).
7. Tal quintal tem a área de cerca de 10m2.
8. O prédio dos R.R. encontra-se descrito na conservatória do registo Predial do Barreiro sob o número ..30/20090117, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo nº .24, da extinta freguesia do ..., atual União de Freguesias do ... e ... (Redação dada pelo Tribunal da Relação).
9. Resulta da Ap. n.º ..30 de 2019/01/17 o registo da aquisição desse imóvel a favor dos R.R., constando aí a seguinte descrição: “moradia composta por um piso destinada a habitação”; mais constando que a Câmara Municipal emitiu em 1953.06.12 a licença de utilização nº .33 (Redação dada pelo Tribunal da Relação).
10. O prédio dos R.R., em sede “descrição do prédio” na matriz, contém as seguintes menções: “construído de novo em 1953”; e afetação para “habitação”; e em sede áreas refere-se: “área total do terreno: 51m2; área de implantação do edifício: 51m2; área bruta de construção: 51m2; Área bruta dependente: 0,000m2”; tendo sido inscrita na matriz em 1975 (Redação dada pelo Tribunal da Relação).
11. Os R.R. adquiriram a propriedade do imóvel através da escritura pública de fls. 47 e ss. e cujo teor se dá por integralmente reproduzido.
12. Quando os R.R. iniciaram um processo de obras no seu prédio, ampliaram a parte urbana, ocupando a área descoberta (quintal).
13. Ao ocuparem impediram o acesso dos A.A. à porta lateral, tendo inclusive, estes sido obrigados a taparem essa entrada com uma parede de blocos de

vidro, já que a porta anterior, era constantemente bloqueada pelas obras dos R.R..

14. Os R.R. ameaçaram destruir qualquer porta que os A.A. voltassem a colocar no local onde a mesma fora provisoriamente retirada para a realização das obras.

15. A construção ampliada do prédio dos R.R. ocupou o quintal, que se mostra desenhado na planta de fls. 55, deixando apenas um saguão de 1 m², conforme desenhos de fls. 65 a 66, por exigência da Câmara Municipal (Redação dada pelo Tribunal da Relação).

16. Os R.R. procederam à destruição da placa que constituía uma “semi-cobertura” da área do quintal, tendo por base o projeto de arquitetura de fls. 59 a 66 e a comunicação prévia n.º 10/2020 de fls. 58 (Redação dada pelo Tribunal da Relação).

17. Os A.A. ficaram desse modo privados do acesso ao quintal através da porta que dava entrada para o mesmo a partir da sua casa (Redação dada pelo Tribunal da Relação).

18. O prédio dos R.R. foi descrito na Conservatória do Registo Predial do Barreiro, apenas em 2019, com uma área de 51 m², sem qualquer levantamento topográfico, sem destaque do prédio mãe, o dos A.A..

19. Corre processo de reclamação na Câmara Municipal do Barreiro, por esta ter autorizado a ampliação, permitindo que os A.A. ficassem sem o quintal.

20. (Eliminado pelo Tribunal da Relação).

21. Na planta existente na CM do Barreiro consta a planta de fls. 55 dos autos.

22. Os R.R. peticionaram junto da CM do Barreiro uma comunicação prévia, que veio a ter o n.º 10/2020, no âmbito do processo n.º CS/..19/21, conforme fls. 58 dos autos, baseada a mesma no projeto de arquitetura de fls. 59 e ss. dos autos». – (Redação dada pelo Tribunal da Relação).

23. Os R.R. solicitaram em Maio de 2019 uma fiscalização camarária para aferir da colocação de portas e janelas no prédio que veio a ser adquirido pelos A.A., ainda sem resposta.

24. O prédio que os R.R. adquiriram está aparentemente, construído na área descoberta de 59 m², que se encontra descrita no prédio dos R.R..

25. Anteriormente os dois prédios eram propriedade dos mesmos proprietários.

25. Esta situação tem criado conflitos entre as partes.

E são seguintes os factos considerados não provados no Acórdão recorrido:

i) Os anteriores proprietários do prédio dos R.R. estendiam roupa, colocavam galinheiros e abriram acessos/janelas.

ii) O quintal em apreço nos autos é parte integrante do prédio dos R.R..

iii) A configuração do imóvel adquirido pelos A.A., a que se reporta o ponto 1 dos factos provados, foi sempre a mesma desde a data da sua inscrição na matriz em 1937 – (Aditado pelo ponto 1.2 do presente acórdão).

iv) Esse prédio confronta a norte com GG, a Sul com Beco 3, a Nascente com HH, a Poente com Largo 4 ou Praça 5» – (Aditado pelo ponto 1.2 do presente acórdão).

v) O IMI suportado pelos AA refere-se a um prédio com 128 m² de área total, sendo a coberta de 69 m² e a descoberta de 59 m² (Aditado pelo Tribunal da Relação).

O DIREITO

Da alegada nulidade do Acórdão recorrido

Afirmam os recorrentes que “[a]o não considerar a prova testemunhal como complementar dos documentos prediais e matriciais, sem que fossem justificadas as razões para essa desconsideração, quanto à existência do quintal, a decisão recorrida incorre em violação geradora de nulidade, que se invoca ao abrigo do artigo 615º do C.P.C.”.

Embora os recorrentes não o especifiquem, só pode estar em causa a alegação da nulidade genericamente conhecida como “nulidade por falta de fundamentação”, prevista na al. b) do n.º 1 do artigo 615.º do CPC.

Sucede que, conforme resulta desta norma, a nulidade por falta de fundamentação advém, não da falta de justificação da decisão sobre a matéria de facto, mas da (absoluta ou completa) falta de especificação dos fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão.

Como pode ler-se no sumário do Acórdão deste Supremo Tribunal de Justiça de 21.06.2022 (Proc. n.º 558/15.0T8AGH.L1.S1):

“A falta ou deficiente de motivação do julgamento da matéria de facto prevista no art. 607 n.º 4 do CPC, traduzido na fixação dos factos provados e não provados não constitui uma nulidade da sentença nos termos do art. 615 n.º 1 em qualquer uma das suas alíneas”.

Para haver nulidade por falta de fundamentação, é preciso que a decisão não contenha os fundamentos de facto e os fundamentos de direito que estão na base da decisão, o que, indiscutivelmente, não se verifica, estando o Acórdão recorrido, nessa medida, devidamente justificado. O Tribunal a quo especificou – aliás, desenvolvidamente – os fundamentos de facto e de direito que o conduziram à decisão e por isso não há nulidade por aquela causa.

De todo o modo, pode acrescentar-se que o Tribunal recorrido não deixou de justificar a sua decisão sobre a impugnação da matéria de facto, expondo os motivos pelos quais, na sequência dessa impugnação, introduziu ou rejeitou alterações (eliminações, modificações e aditamentos) à matéria de facto.

Do alegado erro de direito

Conforme observado pelo Tribunal da Relação, o presente recurso é interposto no âmbito de uma acção de reivindicação (cfr. artigo 1311.º do CC), em que os autores, arrogando-se os autores / ora recorrentes o direito de propriedade sobre determinada parcela de terreno denominada “quintal”, pedem o reconhecimento deste direito pelos réus e a sua restituição, o que implica a demolição da obra por estes aí realizada.

Por sua vez, os réus arrogam-se o direito de propriedade sobre o mesmo “quintal”.

Como se disse, a decisão recorrida foi no sentido da absolvição dos réus dos pedidos dos autores, designadamente do pedido de condenação daqueles no reconhecimento do seu direito de propriedade sobre o “quintal”, que era pressuposto da procedência do pedido de condenação na demolição da obra aí edificada.

O Tribunal a quo fundamentou a sua decisão, essencialmente na insuficiência de elementos resultantes da decisão sobre a matéria de facto demonstrativos do direito de propriedade dos autores.

Considerou, em suma, o Tribunal da Relação que cabia aos autores o ónus de provar a titularidade, por qualquer causa, do direito de propriedade sobre o “quintal” mas estes não o haviam logrado, devendo, portanto, desatender-se a sua pretensão.

Os autores / ora recorrentes contrapõem, fundamentalmente, que esta decisão envolve violação dos artigos 342.º e 1311.º do CC, dos artigos 6.º e 7.º do CRPr e do artigo 607.º, n.º 4, do CPC (cfr. conclusões XVI e XVII).

Veja-se.

Os autores alegam ter adquirido o direito de propriedade sobre o “quintal” por compra. É necessário olhar para esta alegação à luz da decisão sobre a matéria de facto, amplamente alterada pelo Tribunal da Relação.

O facto que mais releva para a alegação é o registo a favor dos autores da aquisição, por compra, à empresa “...”, do prédio urbano descrito na conservatória do registo Predial do Barreiro sob o n.º ..68//20090515, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo nº .58, da freguesia do ... e ..., situado na Praça 1, com área total de 128,34 m², sendo 69 m² de área coberta e 59,34 m² de área descoberta, composto por “prédio de R/C, primeiro andar, para habitação e quintal” (cfr. facto provado 1).

Sucede que este facto não releva para os efeitos pretendidos pelos autores / ora recorrentes.

Dispõe-se no artigo 7.º do CRPr:

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

Estabelece-se neste artigo a presunção (juris tantum), derivada do registo, de que o sujeito inscrito no registo é o titular do direito de propriedade sobre coisa inscrita no registo.

O alcance da presunção é, contudo, limitado.

Como se afirma no sumário Acórdão deste Supremo Tribunal de Justiça de 12.01.2021 (Proc. 2999/08.0TBLLE.E2.S1), “[a] presunção da titularidade do direito de propriedade constante do artigo 7.º do Código do Registo Predial não abrange a área, limites, extremas ou confrontações dos prédios descritos no registo, pois o registo predial não é, em regra, constitutivo e não tem como finalidade garantir os elementos de identificação do prédio”.

E acrescenta- se na fundamentação:

“O STJ vem decidindo, unanimemente, que a presunção da titularidade do direito de propriedade constante do artigo 7.º do Código do Registo Predial não abrange a área, limites, extremas ou confrontações dos prédios descritos no registo, pois o registo predial não é constitutivo e não tem como finalidade garantir os elementos de identificação do prédio. Por esta razão, a descrição predial de um prédio – assim como as descrições matrerial ou notarial – pesem embora constituam elementos enunciativos importantes de identificação, não servem, exclusivamente, para a exata determinação física ou da real situação do prédio, enquanto unidade fundiária contínua.

- cf. Acórdão de 5/05/2016; cf., ainda, Acórdãos de 14/01/2010 e de 29/04/2010 –

A presunção do artigo 7.º do Código do Registo Predial, na parte em que se refere ao objeto, só faz presumir que o facto inscrito incide sobre a coisa identificada na descrição, mas já não as respetivas características. Ou seja, a presunção do registo não se estende à verdade material das confrontações do prédio”.

Também no sumário Acórdão deste Supremo Tribunal de 3.10.2024 (Proc. 3265/19.0T8FAR.E1.S1) se diz, mais lapidarmente:

“A presunção do art. 7º do CRPredial diz apenas respeito à inscrição, não aos elementos descritivos do prédio, como a área, confrontações e/ou limite dos imóveis registados”.

Depois explica-se na respectiva fundamentação:

“A jurisprudência há muito que vem entendendo que a força probatória do registo não se estende aos elementos descritivos, designadamente, à área e confrontações, (cf. acórdãos do STJ de 11.05.1995, de 17.06.1997, de 23.09.2004, respectivamente nas CJ/STJ, anos 1995, 1997, e 2004, tomo II, p. 75, tomo I, p. 126, tomo III, pag. 23, e acórdão de 11.02.016, P. 6500/07, www.dgsi.pt).

As razões para tal foram sintetizadas no acórdão de 23.09.2004, onde se entendeu:

‘A presunção decorrente do art. 7º do CRP84, sem embargo de a expressão “precisos termos em que o registo o define”, não abrange a área,

confrontações e/ou limite dos imóveis registados.

E isto sobretudo face à frequente falta de rigor/fidedignidade dos dados descritivos registrais no que concerne à sua materialidade, correntemente devido à respectiva desatualização, não se olvidando que a função do registo é essencialmente declarativa e não constitutiva, encontrando-se assim os mesmos – na prática – na disponibilidade dos particulares interessados (arts. 29º, nº2, e 30º do CRP84).

(...)

Com efeito, face ao disposto nos arts. 2º e 3º do CRP, apenas factos jurídicos e acções e decisões, que não propriamente direitos, podem/devem ser objecto de registo predial, sendo ainda que tais factos registando “a se” terão que constarem de documentos legalmente comprovativos (art. 43º do CRP) O que não sucede com as áreas e confrontações dos imóveis descritos, cuja exactidão não passa pelo controlo do conservador – art. 68º do CRP – o qual se limita a assegurar (e exigir) nos concelhos em que vigora o cadastro geométrico obrigatório, que a descrição do prédio venha a corresponder à inscrição matricial – art. 28º do CRP – no mais aceitando/confiando nas declarações dos respectivos interessados – arts. 43º a 46º e 90º do CRP.

As áreas e confrontações dos prédios encontram-se assim – e na prática – na disponibilidade dos interessados, enquanto susceptíveis de modificação pelas simples declarações complementares dos mesmos (art. 29º, nº2, e 30º do CRP84), tal como a Relação observa.’

No mesmo sentido, o acórdão da Relação de Coimbra supra citado no qual se escreveu o seguinte:

‘A presunção (de titularidade constante do preceito) diz respeito apenas e só à inscrição predial, uma vez que a inscrição é o único acto registal em causa (a descrição não é um registo, mas o suporte para o mesmo); daí consequentemente, que os elementos da descrição registal (que não fazem parte do que se regista) não estejam abarcados pela presunção (de titularidade constante do art. 7º do CRP)’”.

E há muitos outros arestos que vão no mesmo sentido – veja-se ainda, para mais uma decisão recente do Supremo Tribunal de Justiça, o Acórdão de 14.11.2024 (Proc. 5659/23.8T8PRT.P1.S1).

Voltando ao caso dos autos, isto significa que por força do registo os autores se presumem proprietários do prédio inscrito no registo mas esta presunção

não alcança a área, os limites ou as confrontações do prédio, designadamente, não permite afirmar que no prédio inscrito no registo se inclui o “quintal” discutido nos autos. Esta última alegação necessitaria de ser provada – e provada pelos autores, já que são eles que invocam o direito (cfr. artigo 342.º, n.º 1, do CC).

O que se diz para o registo vale para a matriz predial urbana, ou seja, também a informação dela constante (a descrição do prédio) é insuficiente, não permitindo dar por assente que os autores são os proprietários do “quintal”.

Continuando a perscrutar a factualidade provada, verifica-se que foi apurado que quando os autores adquiriram o seu prédio tinham acesso a uma área descoberta, correspondente ao “quintal” de 10 m² a que se reporta a presente acção (cfr. factos provados 5 e 7). Mas “ter acesso” não equivale de todo a “ter a propriedade”. E não se vislumbra qualquer sinal de que este acesso seja indício da posse dos autores em termos de terem adquirido por usucapião – nem isso foi alguma vez alegado, o que sempre impediria este Tribunal, em virtude do princípio do dispositivo, de apreciar a questão (cfr. artigos 5.º, n.º 1, e 609.º, n.º 1, do CPC). “Ter acesso” sugere, inversamente, que os autores poderiam ter, quando muito, um direito de servidão – o que também não foi alegado e por isso também nunca poderia ser apreciado (cfr. artigos 5.º, n.º 1, e 609.º, n.º 1, do CPC).

Os autores / ora recorrentes entendem que existe violação do artigo 6.º, n.º 1, do CRPr., mas, face a tudo quando se disse, não têm razão.

No artigo em causa dispõe-se:

“O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes”.

Os autores / ora recorrentes invocam ainda violação do artigo 1311.º, n.º 1, do CC, mas tão-pouco aqui lhes assiste razão.

O artigo em causa tem o seguinte teor:

“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”.

O problema é que, como se viu atrás, a decisão sobre a matéria de facto não permite dizer que os autores são titulares do direito de propriedade que eles

pretendem ver reconhecido pelos réus – o direito de propriedade sobre o “quintal”.

Em síntese, o direito de propriedade é o pressuposto do poder previsto na norma, cabendo aos autores provarem-no (artigo 342.º, n.º 1, do CC); não permitindo a decisão sobre a matéria de facto dá-lo por provado, a decisão não poderia ser outra senão aquela que proferiu o Tribunal recorrido, em que se desatendeu os pedidos dos autores.

*

III. DECISÃO

Pelo exposto, **nega-se provimento à revista e confirma-se o Acórdão recorrido.**

*

Custas pelos recorrentes.

*

Lisboa, 12 de Fevereiro de 2026

Catarina Serra (Relatora)

Emídio Santos

Maria da Graça Trigo