

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 720/22.9T8FNC.L1-2

Relator: PEDRO MARTINS

Sessão: 19 Fevereiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PARCIALMENTE PROCEDENTE

POSSE

REGISTO

PRESUNÇÃO

USUCAPIÃO

Sumário

I – Estando o réu a exercer o poder de facto sobre a coisa, presume-se a posse (art. 1252/2 do CC).

II – Estando o réu na posse de uma parcela antes do registo dela a favor do autor, é a favor dele que o conflito entre as presunções decorrentes da posse e do registo é resolvido (art. 1268/1 do CC).

III – A posse boa para usucapião tem de ser pacífica e isto tem de resultar de factos provados (art. 1297 do CC), o que no caso não acontece, pelo que a usucapião a favor do réu não procede.

IV – Os factos dados como provados noutra sentença, as conclusões de direito que o tribunal vai tirando noutra sentença com base nos factos aí provados, os depoimentos produzidos num processo em que não foi parte aquele contra quem se pretendem aproveitar e os resumos que o juiz faça de tais depoimentos não podem ser aproveitados noutro processo.

V – Prevalecendo a presunção decorrente da posse da parcela e não tendo o autor provado nenhum modo de aquisição de tal parcela, o réu não tem de restituir a parcela, nem de indemnizar o autor pela privação do uso dela ou o mais que era pedido em consequência de tal posse.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa os juízes abaixo identificados:

A, com o consentimento da mulher, M, intentou uma acção comum contra B, pedindo que o réu seja condenado a:

(a) Reconhecer o direito de propriedade do autor sobre o prédio urbano

referido infra nos factos 1 e 2; (b) Reconhecer o direito de propriedade do autor sobre a parcela de terreno referida infra nos factos 3 e 4 e que ela faz parte integrante do prédio do autor; (c) Abster-se de todo e qualquer acto ou comportamento que impeça ou dificulte o gozo pleno e imediato do autor sobre a parcela de terreno e o prédio em causa; (d) Restituir ao autor a descrita parcela, completamente livre e desocupada dos objectos por aquele colocados; (e) Indemnizar o autor pelos danos patrimoniais pela privação do uso da parcela de terreno em quantia mensal não inferior a 103,93€, computada desde 06/05/2021 até a sua efectiva entrega; (f) A pagar ao autor 50€ diários pelo atraso da obrigação da restituição da parcela de terreno a título de sanção pecuniária compulsória.

Alega para tanto a aquisição do prédio urbano por escritura pública, entendendo que esse prédio inclui a parcela em causa, e a ocupação ilícita dessa parcela pelo réu, ocupação que lhe causa prejuízo.

O réu contestou, defendendo-se por excepção dilatória do caso julgado (os antepenúltimos proprietários do prédio do autor intentaram uma acção em 2003 contra si e nela também pediam o reconhecimento de que a parcela em causa fazia parte do prédio deles, o que foi contestado por si, tendo a final sido proferida sentença condenando o réu a reconhecer que os autores como proprietários do prédio à excepção da parcela de 160m²; ou seja, diz, está decidido, com trânsito em julgado, que os referidos 160m², onde se incluem os 109,95m² agora reivindicados, constantes do registo do prédio do autor não pertencem a esse imóvel; o facto de os autores serem diferentes nas duas acções, não interessa para os efeitos do caso julgado, já que é irrelevante a pessoa física em concreto que intervém nas duas acções, importando antes, a qualidade em que intervém; invocam ainda a autoridade do caso julgado); e impugnando os factos alegados pelo autor como base da reivindicação da parcela em causa, concluindo pela procedência da excepção e improcedência da acção; e ainda deduziu reconvenção, pedindo que:

seja declarado que (a) os réus são os proprietários do prédio urbano referido infra nos factos 9 e 10; (b) Mais deve ser declarado que os 160m² da descrição predial do prédio do autor e onde se incluem os 109,95 metros ora reivindicados pelo demandante, área essa de 160m, que também consta da descrição do prédio dos réus, na competente descrição da Conservatória do Registo Predial, fazem parte daquele prédio dos réus, ou seja, toda essa área, é pertença exclusiva dos últimos/réus; (c) mais deve o autor ser condenado no reconhecimento dos pedidos constantes das duas alíneas anteriores.

Alega para tanto a posse ininterrupta sobre a parcela de 160m², há mais de 40 anos, incluindo-se na mesma a parcela de 109,95m², invocando ter adquirido a mesma por usucapião.

O autor replicou, impugnando os factos base da excepção e da reconvenção e os efeitos que o autor deles pretende retirar, defendendo a improcedência de ambas (quanto ao caso julgado diz, no essencial: não teve qualquer intervenção na referida acção e a mesma – onde se discutiram direitos reais – não foi registada, razão pela qual os seus efeitos não lhe podem ser oponíveis já que é um terceiro de boa fé.)

Mais tarde foi admitida a reconvenção e fixado à causa o valor de 58.529,66€. Depois, já no Juízo Central Cível, foi, a 16/05/2023, proferido despacho saneador julgando-se improcedente a excepção de caso julgado.

A 07/01/2025 é junto o resultado final de uma perícia.

Depois da audiência final foi proferida sentença:

a declarar que autor é proprietário do prédio referido infra sob 1 e 2, com excepção da parcela de 160m2 de área descoberta, absolvendo o réu dos restantes pedidos formulados pelo autor.

e a declarar que: a\ o réu é proprietário do prédio urbano referido infra sob 9 e 10, b\ o réu adquiriu a propriedade, por usucapião, da parcela de 160m2 de área descoberta constante da descrição predial do prédio propriedade do autor, a qual inclui a parcela de 109,95m2 ora reivindicada pelo autor; e c\ esta parcela (referida em b\) integra o prédio referido em a\. E a condenar o autor a reconhecer o declarado em a\ e b\.

O autor recorre desta sentença, para que seja revogada e substituída por outra que julgue procedente a acção e improcedente a reconvenção, reconhecendo o direito de propriedade dos autores *[o autor, e o réu, esquece que autor é só ele, não a sua mulher, tal como réu é só o réu e não a mulher; estas referências erradas irão sendo corrigidas oficiosamente por este TRL]* sobre a parcela em causa e condenando o réu a restituir a parcela e indemnizar pela privação do uso, com a aplicação de sanção pecuniária compulsória.

O réu contra-alegou, defendendo a improcedência do recurso e dizendo que a impugnação da decisão da matéria de facto pelo autor não observa as regras do art. 640 do Código de Processo Civil; a título subsidiário, para o caso de o recurso da autora ser julgado procedente, impugnou parte da matéria de facto (no sentido de ser acrescentado ao facto 13, infra, o seguinte: “[...] na convicção de que era proprietário da mesma”) nos termos do artigo 636/2 do CPC e recorreu quanto à improcedência da excepção de caso julgado deduzida na contestação, para que, nesse caso seja absolvido da instância.

O autor não contra-alegou.

*

Questões que importa decidir: se a matéria de facto deve ser alterada e se a acção devia ter sido julgada procedente e a reconvenção improcedente; a ser

procedente a última questão, impõe-se conhecer então da impugnação subsidiária do réu e da excepção de caso julgado.

*

Estão dados como provados os seguintes factos:

1\ Pela ap. 3529 de 06/05/2021, foi registada a favor do autor e da mulher, a aquisição, por compra a S e T, do direito de propriedade, do prédio inscrito na matriz respectiva sob o artigo 0000 e descrito na Conservatória do Registo Predial de F, Freguesia de S, sob o número 1111/19960904 (cf. doc. junto com a PI sob o n.º 2 e se dá por integralmente reproduzido).

2\ Da descrição predial referida em 1 consta: “prédio urbano, sito ao P, freguesia de S, concelho do F, composto de casa térrea, coberta de telha e logradouro, com a área total de 232m² sendo 72m² de área coberta e 160m² de área descoberta, a confrontar a Norte com MP, Sul com a L, Leste com MS e Oeste com JR” (cf. doc. junto com a PI sob o n.º 2 e se dá por integralmente reproduzido).

3\ A configuração física do prédio, parte edificada e seu logradouro, corresponde ao levantamento topográfico junto a fl. 16 que aqui se dá por integralmente reproduzido.

4\ A parcela de terreno com a área de 109,95m² situa-se a poente e sul das habitações, contígua à do autor, encontra-se delimitada por todos os lados por vedação metálica que contorna a entrada comum e o beco.

5\ O autor e mulher adquiriram o prédio identificado em 1 e 2 por escritura pública em 06/05/2021 (cf. docs. juntos com a PI sob os n.ºs 2 e 3 que aqui se dão por integralmente reproduzidos).

6\ Após o facto descrito em 5, aquando da mudança do autor e cônjuge para a referida moradia, depararam-se com a porta de acesso à parcela de terreno referida em 4 bloqueada com cadeado e com um cartaz fixado à vedação com a seguinte mensagem: “Este terreno não pertence a casa”.

7\ Tendo conhecimento de que o mesmo foi colocado pelo réu.

8\ O autor e mulher não toleram os actos do réu quer de impedimento do uso da parcela referida em 4 quer da sua ocupação por este.

9\ Pela ap. 140 de 27/05/2021, foi registada a favor do réu a aquisição por compra, do direito de propriedade, sobre o prédio inscrito na matriz respectiva sob o artigo 2222 e descrito na Código do Registo Predial do F, Freguesia de S, sob o número 3333/20031029 (cf. doc. junto a fls.92 que aqui se dá por integralmente reproduzido).

10\ Da descrição predial referida em 9 consta: “prédio urbano, situado à 122 Travessa do P – Rua Q, Beco do J, freguesia de S, concelho do F, com a área total de 388m², área coberta de 74 m² e descoberta de 314m², casa destinada a habitação de um piso e logradouro” (doc. fls.79 que aqui se dá por

integralmente reproduzido).

11\ J e consorte, M, anteriores titulares do direito de propriedade registados sobre o prédio referido em 1, intentaram, no dia 27/02/2003, contra o ora réu, a acção sumária 1098/03, que correu termos pelo extinto Juiz 2 cível do Tribunal de F, na qual se peticionava a entrega pelo réu, da parcela referida em 4\, o que não lograram obter por improcedência da pretensão (doc. n.º 1 junto com a contestação e que aqui se dá por integralmente reproduzido); [nessa acção, os réus contestaram por excepção, pois que diziam que a parcela em causa lhes pertencia por usucapião e reconvieram a condenação dos autores a reconhecê-lo; foi proferido despacho no sentido de os réus procederem ao registo da reconvenção, o que eles não fizeram e em consequência os autores foram absolvidos da instância da reconvenção – este TRL acrescenta esta parte do documento em causa, que foi dado por reproduzido, para melhor se perceber a discussão à volta da excepção do caso julgado].

12\ Do relatório pericial realizado no dia 07/10/2024 resultou apurado, de acordo com os elementos disponíveis e em confronto com o terreno, o seguinte:

[omitido]

Observação: o prédio do autor (A) e o do réu (B) estão identificados conforme resulta do registo predial.

13\ O réu, há mais de 40 anos, ocupa os 160m² de área descoberta referida em 2, na qual se inclui a parcela de 109,95 m² referida em 4, correspondentes à área a escuro identificada como “logradouro” em 12, com a plantação de pequenas plantas e flores, regando-as e colhendo os frutos e as flores, que as mesmas produzem.

*

Da impugnação da decisão da matéria de facto

O art. 640/1 do CPC impõe que, quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, o recorrente obrigatoriamente especifique, sob pena de rejeição: a) Os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados; b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida; c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

E o art. 640/2-a do CPC acrescenta: No caso previsto na alínea b do número anterior, observa-se o seguinte: Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respectiva parte, indicar com exactidão as passagens da gravação em que se funda o seu

recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes.

Não há um único ponto da decisão da matéria de facto relativamente ao qual o autor tenha especificado que o considera incorrectamente julgado, indicando um meio probatório constante do processo ou de registo ou gravação nele realizada (indicando com exactidão as passagens da gravação em que se funda) que impusesse decisão diversa da recorrida, nem a decisão que, no seu entender, devia ter sido proferido sobre ele.

Em relação a um específico ponto de facto, o autor aparenta cumprir um daqueles ónus que o art. 640 do CPC lhe impõe, quando invoca um depoimento de uma testemunha – anterior proprietário [não diz de quê] -, transcrito na sentença (linhas 199-208).

Mas não indica qual o facto que está a impugnar, não diz como é que aquele depoimento poderia impor decisão desse facto diversa da dada como provada e qual fosse essa decisão. E apenas aparenta indicar a passagem ou passagens da gravação onde a testemunha terá dito o que é referido, pois que a transcrição que o autor faz não é da gravação, mas sim de um resumo feito pelo juiz. Ora, os resumos feitos pelo juiz não têm a função do registo da produção de prova e não servem de sucedâneo da indicação precisa, pelos recorrentes, das passagens da gravação.

Pelo que, tal como também é defendido pelo réu, não há impugnação aproveitável da decisão da matéria de facto.

*

Do recurso sobre matéria de direito

A sentença tem a seguinte fundamentação, em síntese:

Atenta a relação jurídica configurada na petição inicial bem como a matéria de facto dada como provada, a presente acção é de reivindicação, cujos traços típicos, são, como decorre do preceituado no artigo 1311 do Código Civil, a afirmação da qualidade de proprietário e a detenção ilícita por banda do demandado.

A causa de pedir, é o que o art 581/4 do CPC designada pelo “facto jurídico de que deriva o direito real”.

Consequentemente, no que diz respeito à propriedade, a causa de pedir hão-de ser os factos concretos de que decorreu a aquisição pelo reivindicante do domínio sobre a coisa.

Assim, o autor fundamenta o seu pedido na aquisição derivada da propriedade sobre o prédio urbano adquirido por escritura pública, o qual entende incluir a parcela em causa. O direito invocado assenta no disposto nos artigos 1305 e 1317 do CC.

Entende o autor que a parcela reivindicada (109,95 m2), por se encontrar

identificada na descrição predial (incluída na área descoberta de 160 m² aí referida), é parte integrante do imóvel por si adquirido, devendo o réu proceder à sua restituição.

A alegação do autor é fundamentada, apenas e tão só, na presunção do artigo 7 do Código do Registo Predial, o qual dispõe que: “O registo definitivo goza de presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito nos termos constantes do registo.”

Esta norma confere uma presunção legal (*iuris tantum*) à inscrição predial definitiva, mas apenas quanto à titularidade e existência do direito, e não quanto à correcção dos elementos descritivos do prédio, como sejam a área, limites físicos e confrontações (nesse sentido vide, entre outros, o ac. do TRL de 23/03/2023, proc. [2029/20.3T8PDL.L1-6](#)).

Consequentemente, a alegação de que determinada parcela de terreno está integrada no prédio do autor, com base na descrição predial, carece de demonstração autónoma, sendo insuficiente o simples teor do registo para tal efeito.

A alegação e prova do direito de propriedade do demandante (autor) e da detenção por parte do demandado (réu), ou seja, da causa de pedir, cabem àquele, por via do disposto no artigo 342/1 do CC. Provada a propriedade e detenção nos moldes indicados, caberá ao demandado provar que detém a coisa a título legítimo, se quiser eximir-se à condenação.

Cabe então ao autor a prova de que o prédio identificado no registo lhe pertence, designadamente que a área de 109,95 m² está fisicamente integrada nesse prédio e que o réu ocupa essa parcela, efectuada tal prova, caberá, ao réu, a prova de que detém a parcela devidamente.

Ora, da prova produzida podemos concluir que a área litigiosa está, fisicamente, compreendida nos limites do prédio do autor, tal como este foi delimitado no local e descrito em planta topográfica pelo Sr. perito, ainda que com uma pequena variação da área real que aqui se desconsidera.

Assim, o autor logrou demonstrar que a parcela ocupada pelo réu corresponde à parcela identificada como “logradouro” no registo predial do seu imóvel e que na área identificada da mesma (160 m²) se encontra incluída a parcela de 109,95m² ora reivindicada.

Como supra se exarou, o autor fundamenta o seu direito, apenas, com a presunção dada pelo registo predial, contudo, cumpre ter presente que o registo não produz efeitos absolutos, nos termos do artigo 5/1-2-a do CRP, não prejudica terceiros que tenham adquirido validamente por usucapião ou por outra forma de aquisição originária.

Posto isto, prossigamos, pois cabe, agora, ao réu provar que detém a parcela por título legítimo.

Alega o réu a posse ininterrupta sobre a parcela de 160m², há mais de 40 anos, incluindo-se, na mesma, a parcela de 109,95m² ora reivindicada, invocando ter adquirido a mesma por usucapião.

A usucapião constitui forma de aquisição originária do direito de propriedade, operando independentemente do registo, desde que se verifiquem os requisitos previstos no CC.

No caso, atenta a inexistência de título de aquisição e registo, presumindo-se de má-fé, temos como 20 anos o prazo para que o réu adquira as parcelas em causa por via de tal instituto (v. g. artigos 1258 e ss., 1287, 1296 e 1316 do CC).

Nestes termos, a aquisição dá-se, por efeito da posse, em nome próprio, reiterada, do direito real, a cujo exercício ela corresponde, no caso, do direito de propriedade.

A usucapião opera, assim, a “transformação, em jurídica, duma situação de facto, de uma mera aparência, em benefício daquele que exerce a gestão económica da coisa” (LIMA, Pires de; VARELA, Antunes; CC anotado, 1987, pág. 64).

De acordo com o artigo 1263-a-b do CC, e com relevo para os presentes autos, a posse é adquirida pela “prática reiterada, com publicidade dos actos materiais correspondentes do direito”.

Assim, em rigor, a posse tem por objecto uma coisa, sobre a qual recaem os poderes do possuidor, e consequentemente, os actos materiais em que o comportamento possessório se traduz.

Em termos gerais, o possuidor tem a coisa em seu poder, usa a coisa, faz seus os frutos por ela produzidos (cf. artigos 1270 e 1271, ambos do CC), tem meios próprios para a defesa do seu “poder” (cf. artigos 1276 e seguintes do CC), e em caso de violação pode exigir a reparação dos danos sofridos (cf. artigo 1284 do CC).

Dessa forma, maioritariamente, considera-se que a posse é constituída, então, por dois elementos: o *corpus*, que se traduz no elemento material, consistente no domínio de facto sobre a coisa, enquanto exercício efectivo de poderes materiais ou possibilidade física desse exercício; e o *animus*, que consiste na intenção de exercer sobre a coisa, como seu titular, o direito real correspondente ao seu domínio de facto (neste sentido, MESQUITA, Henrique; - Direitos Reais, 1967, pág. 67).

Como é sabido, o nosso legislador acolheu a concepção mista (vide António Menezes Cordeiro, A Posse: Perspectivas Dogmáticas Actuais”, 3.^a edição, Almedina, pág. 64) (cf. artigos 1251 e 1253 ambos do CC); portanto, havendo falta do *animus possidendi*, estamos apenas perante uma mera detenção ou uma posse precária.

Deverá salientar-se, ainda, que o elemento intencional se afere não pela vontade concreta do adquirente da posse, mas pela natureza jurídica do acto que lhe subjaz. Como assinala o ac. do TRC de 17/11/2009, proc.

[106/06.2TBFCR.C1](#), “a vontade concreta do detentor só releva caso tenha invertido o título da posse (...)”, o que “supõe a substituição de uma posse precária, em nome de outrem, por uma posse em nome próprio” (...), “sendo necessário que o detentor expresse directamente junto da pessoa em nome de quem possuía a sua intenção de actuar como titular do direito”

Nas palavras de Manuel Rodrigues, A posse. Estudo de Direito Civil Português, 1940, “se a tradição se realizou em consequência de um acto de alienação da propriedade, a intenção que tem o adquirente é a de exercer o direito de propriedade”; se, ao invés, se realizou “em consequência de um acto de locação, pelo qual se transferiu um determinado prédio, a intenção do locatário é a de exercer o direito pessoal de arrendatário”.

Contudo, face à dificuldade de demonstrar o *animus* e a consequente posse em nome próprio, consagrou-se uma presunção de posse, em nome próprio, por parte de quem exerce o poder de facto, ou seja, daquele que tem a detenção da coisa (*corpus*) pelo que, em caso de dúvida, o exercício do *corpus* faz presumir a existência do *animus*, nos termos do artigo 1252/2 do CC.

Sobre esta matéria, o STJ, no ac. do Pleno das Secções Cíveis de 14/05/1996, processo n.º 85204 (DR, II Série, 24/06/96 - com a natureza de acórdão uniformizador de jurisprudência - artigo 17/2 do DL 329-A/95 de 12/12), decidiu que “podem adquirir por usucapião, se a presunção de posse não for ilidida, os que exercem o poder de facto sobre uma coisa.”

Deverá ainda esclarecer-se que existe a possibilidade da existência de um conflito de presunções *juris tantum*, uma derivada da posse e outra do registo. Nesse caso, prevalece a resultante da posse, que apenas cede no confronto com a presunção derivada de registo anterior ao início da posse (cf. artigo 1268 do CC).

Resultou provado o exercício pelo réu, há mais de 40 anos, de actos de posse, próprios de proprietários, designadamente cultivando a parcela de 160m² na qual se inclui a parcela de 109,95m² ora reivindicada, plantando flores, regando-os, colhendo-os de forma pública e ininterrupta, na convicção de que era o proprietário da mesma, antes da data de aquisição do prédio pelo autor, ou seja, antes da presunção derivada do registo.

A presente acção deu entrada em juízo a 09/02/2022, pelo que, nessa data, já havia decorrido integralmente o prazo de 20 anos suficiente para a aquisição do direito de propriedade sobre a parcela de 160 m², identificada como “logradouro: área descoberta”, do prédio do autor, na qual se inclui a parcela reivindicada com 109,95 m².

Mostram-se assim preenchidos todos os pressupostos da aquisição, pelo réu, por usucapião da parcela de 160m², identificada como “logradouro: área descoberta”, do prédio do autor, na qual se inclui a parcela reivindicada com 109,95m².

A presunção do registo de que tal parcela é propriedade do autor não é oponível ao réu, uma vez que este adquiriu, originariamente, o direito de propriedade sobre a mesma por via do instituto da usucapião.

Improcederá, parcialmente, a acção e procederá, integralmente, a reconvenção.

Contra antes de ver o que é que o autor diz quanto a isto, registe-se que:

O autor aparenta citar normas legais, pois que transcreve textos entre aspas depois de referir os respectivos artigos da lei, mas essas normas não têm o teor transcrito pelo autor (por exemplo, o artigo 6 do CRP não tem a epígrafe ‘princípio da prioridade registral’, nem tem o texto “Entre dois direitos reais incompatíveis, prevalece o que tiver sido registado em primeiro lugar.”; o art. 7 do CRP não tem a epígrafe ‘presunção registral’, nem tem o texto: “O registo faz presumir que o direito existe e pertence ao titular inscrito.”; o art. 3/1-a do CRP não tem o texto: “Está sujeito a registo o reconhecimento judicial de direitos reais sobre imóveis.” – confrontem-se estas normas com o texto do [CRP](#)); note-se que o CRP nem sequer usa a palavra registral, na forma do português do Brasil, nem a palavra registal, na forma do português europeu). O autor cita acórdãos de forma insuficiente (cita-os sem um *link* para eles e sem o local da publicação, ou o nome do relator ou n.º do processo), e cita entre aspas textos que não existem em quaisquer acórdãos publicados na base de dados da DGSJ nem nos sumários do sítio do STJ, nem são usadas nem fazem sentido: «o STJ, Ac. 06.11.2014: “A posse tolerada por medo, pressão ou inação estratégica não é pacífica.”»; «Relação de Lisboa, Ac. 12.02.2019: “A abstenção por medo não equivale a consentimento. Sem paz, não há posse usucapível.”»; - Também nesse sentido o STJ, Ac. 21.12.2021: “Sem registo, a sentença não produz efeitos contra terceiros. A prioridade registral prevalece.”; o STJ, Ac. 13.09.2021: “A autoridade de caso julgado exige registo para ser eficaz contra terceiros.”; o Ac. 13.07.2017 do STJ: “A boa-fé do adquirente com registo válido deve ser protegida mesmo contra sentenças não registadas.”)

(note-se que o réu, tal com o tribunal, invoca, embora com alguns erros e omissões, os acórdãos mencionando a data, o nome do relator, o n.º do processo e o sítio da internet com a publicação do mesmo; foi este TRL que, nestes casos limitou as referências à data e ao n.º do processo, às vezes com um *link* para o local da publicação, que é sempre a base de dados da dgsi.pt) O autor cita doutrina que não existe: «Prof Ascensão, Direitos Reais, p. 524,

cita: “O registo é o instrumento essencial para garantir segurança jurídica no comércio imobiliário.” - Antunes Varela, Direito das Coisas, 6.ª ed., p. 635: “O adquirente com registo anterior tem o seu direito protegido, ainda que alguém invoque posse antiga ou sentença não registada.”» O Prof. Oliveira Ascensão não trata, em nenhuma edição da obra de direitos reais, de questões de registo na pág. 524. O Prof. Antunes Varela não tem nenhuma obra sobre Direito das Coisas.

O autor invoca princípios constitucionais que não existem: “os princípios constitucionais da: [...] Proteção da boa-fé no comércio jurídico imobiliário (art. 2.º da CRP).”

O autor não distingue a matéria de facto e de direito e não cumpre a obrigação de formular conclusões que sejam a indicação, de forma sintética, dos fundamentos por que pede a alteração ou anulação da decisão (art. 639/1 do CPC), já que as que apresenta não são uma síntese das alegações constantes do corpo das alegações e não contém quaisquer raciocínios de modo a convencer que a decisão deva ser alterada ou anulada, sendo simples afirmações de facto e de direito, umas certas e outras erradas.

Por tudo isto, de aproveitável, do recurso do autor, quanto a matéria de direito, existe apenas o seguinte, em síntese feita por este TRL das alegações do autor (empregando, no essencial, as construções feitas pelo autor):

i\ O autor adquiriu e registou o seu prédio primeiro que o réu. Prevalece o direito que foi registado primeiro.

ii\ A usucapião invocada pelo réu exige, nos termos dos artigos 1296 e 1305 do CC, uma posse contínua, pública, pacífica e com *animus domini*; o réu não estava na posse pacífica da parcela de terreno em causa, o que por si só leva à improcedência da usucapião.

iii\ Da inexistência de caso julgado oponível aos autores: o réu invoca uma sentença proferida num processo que alegadamente declarou que a parcela de 160m² não integrava o prédio agora pertencente ao autor; a acção e a sentença não foram registadas e o autor não foi parte nessa acção.

iv\ Da protecção jurídica dos adquirentes de boa-fé: está provado que o autor adquiriu o prédio com base em título válido; observou todos os trâmites legais e notariais; obteve um crédito bancário com avaliação oficial; efectuou o registo com base em descrição clara e sem ónus; assim sendo não se entende como pode ser prejudicado devido a falta de diligência de terceiros no registo de sentença, em supostas posses não tituladas [e] em actos unilaterais de ampliação predial não fundamentados.

v\ Da nulidade da sentença por contradição entre fundamentos e decisão (art. 615/1-c do CPC): a sentença reconhece que o autor tem registo sobre o prédio e a parcela e que o anterior proprietário não cedeu o uso, apenas tolerou por

medo, mas decide pela usucapião com base em “posse pacífica”, contrariando a prova testemunhal e documental.

vi\ A sentença recorrida ao desconsiderar o registo predial válido e prioritário, a inexistência de caso julgado eficaz contra o autor e ao aceitar uma posse viciada como fundamento de direito, acaba por violar os princípios constitucionais da segurança jurídica, confiança legítima e a protecção da boa-fé no comércio jurídico imobiliário (art. 2.º da CRP).

Apreciação:

Presunções do registo e da posse

Quanto ao primeiro argumento do autor, conflito de presunções decorrentes do registo, a questão não tem interesse, porque a sentença, correctamente, expôs antes a existência de um conflito entre presunções, uma decorrente da posse e outra do registo e esclareceu que este conflito é decidido a favor da presunção decorrente da posse do réu por a posse ser anterior ao registo (art. 1268/1 do CC).

O que está certo (veja-se, apenas por exemplo, Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil, XIII, Direitos Reais (1.ª parte), Almedina, 2022, pág. 682; Rui Pinto, Registo Predial, Almedina, 2020, pág. 109; Armando Triunfante, nas anotação 5 ao art. 1268 do CC, no Comentário ao CC, Direito das Coisas, UCP/FD/UCE, 2021, págs. 61-62 e a bibliografia e jurisprudência citadas), pois que o réu está na posse da parcela há mais de 40 anos (facto 13), portanto, muito antes do registo da propriedade (a propriedade onde está integrada a parcela – factos 1 e 2), a favor do autor, registo da compra que só ocorreu em 2021.

*

Posse pacífica

Quanto ao segundo argumento (o de que a posse tinha de ser pacífica e não o era):

O direito de propriedade adquire-se, entre o mais, por usucapião (art. 1316 do CC). Segundo o art. 1287 do CC, a posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação: é o que se chama usucapião.

Mas, lembra José Alberto C. Vieira, Direitos Reais, Coimbra Editora, 2008, pág. 409:

“Se a posse é o sustentáculo da usucapião, nem toda a posse serve para este efeito. É usual falar-se em posse boa para usucapião [em relação] à posse que permite a aquisição do direito real de gozo.

A posse boa para a usucapião é uma posse que tem de revestir determinados caracteres, nomeadamente, ser pública e pacífica. Isto retira-se directamente do art. 1297 [do CC] no tocante às coisas imóveis [...]

Se a posse foi adquirida com violência, o prazo para a usucapião não começa a contar enquanto ela não se tornar pacífica. [...]. Ainda assim, a contagem do prazo para a usucapião só se inicia quando a posse se torna pacífica [...], o que demonstra que antes disso a posse não era boa para usucapião. Para além do carácter pacífico e público, nenhum outro requisito se exige para a posse ser boa para a usucapião [...]. Portanto, a posse que pode desencadear a usucapião deve ser pública e pacífica.

Posse pacífica é a que foi adquirida sem violência. Considera-se violenta a posse quando, para obtê-la, o possuidor usou de coacção física, ou de coacção moral nos termos do artigo 255.º (art. 1261 do CC).

Daqui decorre, como explica aquele Prof., obra citada, pág. 572:

“[...] que o momento da apreciação deste carácter da posse é o da aquisição respectiva. Uma posse adquirida sem violência é pacífica para sempre, ainda que seja depois mantida com violência. Inversamente, uma posse adquirida com violência, mas mantida pacificamente, é violenta, não obstante o desfavor desta qualificação surgir depois mitigado pela cessação da violência, como veremos adiante.”

Por força do art. 1297 do CC, se a posse tiver sido constituída com violência [...] os prazos da usucapião só começam a contar-se desde que cesse a violência [...]

Por isso, ainda segundo o mesmo autor, pág. 574:

“Enquanto durar a violência, a posse não é boa para a usucapião. Isto não significa que a posse violenta exclua a usucapião. Os arts. 1297 e 1300/1 [do CC] não consagram tal solução. Uma posse adquirida com violência pode servir de base à usucapião, contando que o possuidor possua a coisa pacificamente por todo o prazo legal de usucapião. Todavia, enquanto durar a violência, o prazo para a usucapião não corre.”

Assim, os factos que permitam caracterizar a posse como pacífica são factos constitutivos do direito da aquisição de um imóvel por usucapião, e como tal têm de ser alegados e provados por aquele que pretender adquirir o direito por usucapião (artigos 342/1 do CC e 5/1 e 552/1-d do CPC).

Daí que, normalmente, nas acções em que se invoca a usucapião seja alegado o modo como é que a posse se manteve durante a prática dos concretos actos materiais que se exerceram sobre a coisa, usando-se a expressão “fazendo-o do modo pacífico”, outras vezes alargando-se esta expressão de modo a abranger o primeiro acto de aquisição da posse, e, por vezes, acrescentando-se expressa e autonomamente como é que a posse se adquiriu (descrevendo-se um modo não violento).

Ora, no caso dos autos não há um único facto provado que diga respeito a esta questão; ou seja, nenhum dos factos discriminados como provados (e a

sentença só pode servir de tais factos provados: 607/3-4 do CPC) permite concluir como é que o autor adquiriu a posse da parcela em causa, nem como é que manteve essa posse durante os mais de 40 anos que ela durou. E o réu não tentou aditar tal facto aos factos provados.

*

Os factos a considerar na sentença

O réu, nas contra-alegações, diz que “a posse do réu foi sempre pacífica, como resulta do conteúdo da sentença proferida no dia 06/01/2005. Agora, no âmbito da sentença proferida nestes autos, basta lermos o resumo feito na sentença, dos depoimentos de todas as testemunhas inquiridas em sede da audiência de discussão e julgamento, para constataremos que a posse do réu, sempre foi pacífica.”

Mas, independentemente do que se decida mais à frente quanto alcance do caso julgado produzido pela sentença da outra acção, os factos dados como provados noutra sentença, as conclusões de direito que o tribunal vai tirando noutra sentença com base nos factos aí provados, os depoimentos produzidos noutro processo sem audiência da parte contra a qual são invocados e os resumos que o juiz faça de tais depoimentos não podem ser aproveitados noutro processo.

Os artigos 623 e 624 do CPC permitem o aproveitamento da sentença penal, condenatória ou absolutória, para prova da existência dos factos que integram os pressupostos da punição e os elementos do tipo legal, bem como dos que respeitam às formas do crime (condenatória: art. 623) e para presunção legal da inexistência dos factos que eram imputados ao arguido no caso de ele ter sido absolvido com fundamento dele não ter praticado esses factos (absolutória: art. 624).

Não era nada disto que está aqui em causa, pelo que estas normas não têm aplicação no caso.

Também não tem aplicação ao caso o art. 412/2 do CPC, relativo aos factos notórios, porque não se está perante um julgamento ocorrido no mesmo tribunal.

O art. 421/1 do CPC, permite que os depoimentos e perícias produzidos num processo com audiência contraditória da parte sejam invocados noutro processo contra a mesma parte.

Mas esta norma pressupõe, desde logo, que os elementos de prova que se pretendem aproveitar contra uma parte (no caso contra o autor) tenham sido produzidos no outro processo com audiência contraditória dessa parte. Ora, o autor destes autos não foi parte na outra acção.

Fora destes casos e eventualmente de outras normas legais especiais, a decisão da matéria de facto não faz caso julgado material e, por isso,

obviamente, os factos dados como provados numa acção – ou seja, o resultado probatório / decisão da matéria de facto - não valem como tais noutra acção. E muito menos a convicção que o juiz do outro processo faça dessa prova, ou os resumos que ele faça de depoimentos produzidos na outra acção (quanto aos resumos veja-se o que sobre eles já foi dito acima).

Neste sentido, veja-se Lebre de Freitas: A decisão de facto pode apenas constituir caso julgado formal (em Um polvo chamado autoridade do caso julgado, [ROA 2019/III-IV](#), páginas 706-707; em nota cita um outro estudo: Em torno do caso julgado formal, O livro dos amigos de Luíz Lignau da Silveira, Coimbra, Almedina, 2016, pp. 151-155). Isso explica a norma do art. 421 CPC, sobre o valor extraprocessual das provas: as provas constituídas podem ser invocadas noutro processo contra a mesma parte, nele passando pelo crivo duma nova apreciação judicial (39), sem que o resultado da sua apreciação de algum modo se imponha neste outro processo.

Na nota (39) o autor lembra vários acórdãos do STJ: entre eles o de 08/11/2018, [478/08.4TBASL.E1.S1](#): IV. Os juízos probatórios positivos ou negativos que consubstanciam a chamada “decisão de facto” não revestem, em si mesmos, a natureza de decisão definidora de efeitos jurídicos, constituindo apenas fundamentos de facto da decisão jurídica em que se integram. V. Nessa medida, embora tais juízos probatórios relevem como limites objectivos do caso julgado material nos termos do artigo 621.º do CPC, sobre eles não se forma qualquer efeito de caso julgado autónomo, mormente que lhes confira, enquanto factos provados ou não provados, autoridade de caso julgado no âmbito de outro processo. VI. De resto, os factos dados como provados ou não provados no âmbito de determinada pretensão judicial não se assumem como uma verdade material absoluta, mas apenas com o sentido e alcance que têm nesse âmbito específico. Ademais, a consistência dos juízos de facto depende das contingências dos mecanismos da prova inerentes a cada processo a que respeitam, não sendo, por isso, tais juízos transponíveis, sem mais, para o âmbito de outra acção.” *[por lapso, agora corrigido, o ac. do STJ foi referenciado a um acórdão posterior no mesmo processo mas relativo à dispensa do remanescente da taxa de justiça]*.

E o de 02/03/2010, proc. [690/09.9.YFLSB](#): A problemática do respeito pelo caso julgado coloca-se sobretudo ao nível da decisão, da sentença propriamente dita, e quando muito, dos fundamentos que a determinaram, quando acoplados àquela. Os fundamentos de facto, nunca por nunca, formam, por si só, caso julgado, de molde a poderem impor-se extraprocessualmente. O mesmo Prof. no já referido estudo Em torno do caso julgado formal, pág. 198 da publicação de Novos estudos sobre direito civil e processo civil, Gestlegal, 2021, esclarece que a decisão de facto não se trata de um mero

fundamento da sentença, produzindo, ela própria caso julgado formal (art. 628 do CPC) e que “o art. 91/2 do CPC não impede a produção dessa eficácia intraprocessual, sem prejuízo de impedir que a decisão final de mérito arraste consigo para “fora do processo respectivo, isto é, para o plano – diverso - do caso julgado material, esse seu fundamento.”

No mesmo sentido, o Prof. Miguel Teixeira de Sousa, no CPC online, CPC: artigos 410 a 466, Versão de 2024/12, CIDP, páginas 40-41, lembra em anotação ao art. 421: “13 (a) O aproveitamento da prova produzida num processo num outro processo limita-se à prova, ou seja, não se estende ao facto provado (p. ex., STJ 12/10/2004 ([05B691](#)) – [1. O princípio da eficácia extraprocessual das provas, consagrado no art. 522/1 do CPC, significa que a prova produzida (depoimentos e arbitramentos) num processo pode ser utilizada contra a mesma pessoa num outro processo, para fundamentar uma nova pretensão, seja da pessoa que requereu a prova, seja de pessoa diferente, mas apoiada no mesmo facto. 2. Não pode é confundir-se o valor extraprocessual das provas produzidas (que podem ser sempre objecto de apreciação noutro processo) com os factos que no primeiro foram tidos como assentes, já que estes fundamentos de facto não adquirem valor de caso julgado quando são autonomizados da respectiva decisão judicial. 3. Transpor os factos provados numa acção para a outra constituiria, pura e simplesmente, conferir à decisão acerca da matéria de facto um valor de caso julgado que não tem, ou conceder ao princípio da eficácia extraprocessual das provas uma amplitude que manifestamente não possui.]); RG 22/9/2016 (795/15); STJ 17/10/2017 (1204/12); STJ 29/10/2020 (233/18); RG 6/5/2021 (3984/18); RP 2/12/2021 (2055/20); RL 18/4/2023 (18794/17)). O que a parte invoca é que sobre um determinado facto foi produzida uma prova num outro processo, não que esse facto está provado com base nessa prova. (b) A invocação da prova anteriormente produzida não significa transferência do valor probatório que o juiz do primeiro processo atribuiu a essa prova (STJ 16/2/2023 (457/18)). [...]” Neste sentido, ainda, o ac. do STJ de 11/11/2021, proc.

[1360/20.2T8PNF.P1.S1](#), lembra: I. O caso julgado resultante do trânsito em julgado da sentença proferida num primeiro processo, não se estende aos factos aí dados como provados para efeito desses mesmos factos poderem ser invocados, isoladamente, da decisão a que serviram de base, num outro processo. II. Os fundamentos de facto não adquirem, quando autonomizados da decisão de que são pressuposto, valor de caso julgado, de molde a poderem impor-se extraprocessualmente.

Quanto às conclusões de direito que o juiz tire, noutro processo, com base nos factos aí provados – no caso, por exemplo, sobre o carácter pacífico da posse – são fundamentos da sentença, não decisão da mesma, pelo que não fazem caso

julgado, ou seja não podem ser transpostos para outra acção. Até porque se baseiam em factos provados na outra acção e que não se provaram nesta (se tivessem sido provados nesta, o réu não precisava de ir buscar aquele fundamento à outra acção).

Quanto aos depoimentos das testemunhas, tenha-se ainda em conta que não podem ser invocados na parte de direito dos recursos, têm, sim, de ser utilizados na impugnação da decisão da matéria facta, para que sejam aditados novos factos aos factos já provados. O que, no caso, o réu não fez. Para além de que, também vale aqui o que foi dito para o autor, ou seja, que os depoimentos das testemunhas têm de ser invocados através das gravações (art. 640/2-b do CPC), não através dos apontamentos/resumos feitos pelo juiz.

*

Da improcedência da reconvenção

Em suma, o argumento do autor contra a usucapião procede: não foi provada a posse pacífica, logo não se pode falar de uma posse boa para usucapião, que é um dos requisitos da usucapião.

Mas o argumento procede apenas quanto à parte da reconvenção que se referia à aquisição da parcela por parte do réu e se condenava o autor a reconhecer isso e à consequência de que, por isso, essa parcela fazia parte do prédio do réu.

Da improcedência da acção:

O argumento do autor, contra a usucapião não tem valor quanto à acção: ou seja, não tem relevo quanto à conclusão da sentença de que o réu tem a posse da parcela e de que a presunção de ser proprietário decorrente da posse da parcela por parte do réu, desde há mais de 40 anos, ou seja, desde antes de 1985, se sobrepõe à presunção do registo decorrente dela estar integrada no prédio cuja compra foi registada a favor do autor.

Assim sendo, como a presunção a favor do autor decorrente do registo é suplantada pela presunção da posse a favor do réu, e o autor não beneficia de qualquer outro modo de adquirir a parcela em causa, a improcedência do pedido do autor – quanto ao facto de a parcela dos 109,95m² ser sua por estar incluída no seu prédio - mantém-se.

Contra isto não vale o que ele diz nas duas últimas conclusões (v e vi):

Quanto a v\: porque não há nenhuma contradição, mas sim erro de julgamento por se pressupor uma posse pacífica e ela não se provar; mas este erro já foi considerado e não evita que o réu tivesse uma posse, apenas não se provando que ela seja pacífica (mas, como se disse, também não se provou que fosse violenta). O art. 1268/1 do CC não exige, para a presunção decorrente da posse valer que ela tenha uma qualquer qualificação.

Quanto a vi\: a improcedência da acção não se baseia na desconsideração do

registro predial, mas sim na consideração da prevalência da presunção da posse sobre a presunção decorrente do registro; nem se baseou na existência do caso julgado, pelo contrário; e a posse pode ser considerada porque existe e apenas não se prova que seja pacífica. Pelo que nada disto violou os princípios constitucionais, na medida em que existam.

Improcedendo aquele segundo pedido, improcedem todos os outros pedidos deduzidos pelo autor, excepto o primeiro, como já tinha sido decidido na sentença: o réu, que está na posse da parcela e que por isso goza da presunção decorrente dessa posse (que prevalece sobre a presunção do registro), de que é proprietário da parcela, não tem de restituir a parcela ao autor, nem de indemnizá-lo pela privação do uso, e do demais que o autor pedia.

*

O réu a título subsidiário impugna a decisão de facto quanto ao *animus da posse* (o que agora importa conhecer porque o recurso do autor, contra a decisão de julgar procedente a reconvenção em princípio procederá e por isso importa saber se esta impugnação pode destruir a base da procedência do recurso).

Mas a impugnação não tem interesse para o desfecho da acção, porque neste acórdão reafirma-se que o réu está na posse da parcela, já que o que se nega é apenas que se possa dizer que ela foi adquirida ou mantida de forma pacífica (do que não decorre que ela tenha sido adquirida de forma violenta – não se prova nem uma coisa nem outra).

De qualquer modo, diga-se que, para quem defende a necessidade do *animus da posse* (sendo que uma grande parte da doutrina defende a posição contrária), a norma do art. 1252/2 do CC serve precisamente para o efeito de presumir esse *animus*, pois que, diz que “em caso de dúvida, presume-se a posse naquele que exerce o poder de facto [...]” – assim sendo, esta presunção poderia ser aplicada no caso dos autos com base nos factos provados, sem necessidade de qualquer aditamento de factos.

Pondo as coisas noutra perspectiva, mas com o mesmo resultado, veja-se o ac. do STJ citado pelo réu, de 30/09/2010, [392/03.0TBCNF.P1.S1](#): “4. O n.º 2 do artigo 1252 do CC inverte o ónus da prova quanto à existência de posse, assente na prova de que existe detenção.”

*

O réu recorre subsidiariamente para discutir a decisão de julgar improcedente a excepção do caso julgado no caso de o recurso da autora ser procedente.

Com o recurso subsidiário o réu quer que a excepção do caso julgado seja julgada procedente com a sua consequente absolvição da instância.

O recurso do autor, como decorre do que se disse para cima, só deverá ser

julgado procedente quanto à reconvenção, não quanto à acção.

Assim, quanto ao resultado da acção (improcedência de todos os pedidos, excepto do primeiro, que o réu não contestou), o recurso subsidiário não tem de ser conhecido, até porque o réu não pode ter um interesse legítimo em ver substituída uma decisão de improcedência da acção, com absolvição do pedido, por uma decisão de absolvição da instância.

Nem se pode dizer que esse interesse decorreria do desaparecimento, por arrastamento, da reconvenção, e que era melhor para o réu ver desaparecer a reconvenção, do que a ver ser julgada improcedente.

É que, por força do art. 266/6 do CPC, a improcedência da acção e a absolvição do réu da instância não obstam à apreciação do pedido reconvenicional regularmente deduzido, salvo quando este seja dependente do formulado pelo autor. E no caso não se verifica essa dependência.

Quanto à reconvenção, veja-se:

A decisão de julgar improcedente a excepção do caso julgado tem os seguintes fundamentos, em síntese (entre o mais omitiram-se e adaptaram-se as passagens que se referiam à autoridade do caso julgado que não têm nenhum interesse para o caso):

A excepção de caso julgado, atento o previsto pelo artigo 580 do CPC, pressupõe a repetição de uma causa, estando a anterior já decidida por sentença que não admite recurso ordinário.

A esta circunstância haverá, no entanto, que se acrescentar um outro critério, o formal, que se consubstancia na tríplice identidade de elementos que definem uma acção, e que ressaltam do exposto no artigo 581 do CPC:

Haverá identidade de sujeitos, quando as partes ocupem a mesma posição jurídica quanto à relação substancial, e não quanto à posição processual.

Existirá identidade de causa de pedir, quando a pretensão deduzida nas duas acções proceda do mesmo facto jurídico.

Por último, considerar-se-á existir identidade de pedidos, ou identidade objectiva, quando numa e noutra acção se pretenda obter o mesmo efeito jurídico.

Transitada em julgado a sentença ou o despacho saneador que decida do mérito da causa, a decisão sobre a relação material controvertida fica a ter força obrigatória dentro do processo e fora dele nos limites fixados pelos artigos 580 e 581, sem prejuízo do disposto nos artigos 696 a 702, do CPC [= > recurso de revisão - TRL] (conforme estabelecido pelo artigo 619/1 do CPC).

A sentença produz, também fora do processo, efeito de caso julgado, na medida em que a conformação das situações jurídicas substantivas por ela reconhecidas como constituídas impõe-se, com referência à data da sentença,

nos planos substantivo e processual.

Haverá que recordar que, analisados os elementos documentais que as partes carregaram aos autos – e cujo valor não foi posto em causa -, deles resulta que o autor, em conjunto com a sua mulher, adquiriu por compra o prédio que sustenta integrar a parcela cuja ocupação indevida atribui ao réu.

Desses mesmos elementos resulta que a acção comum referida pelo réu - em que se discutiu a propriedade de parte da parcela de terreno agora reivindicada pelos autores – não teve como interveniente processual o aqui autor e a sua mulher.

Mais se constata, analisando, as certidões de ónus e encargos referentes ao prédio cuja propriedade aqui se discute, que a acção em causa não foi, não obstante o preceituado pelos artigos 5/1, 6/1-3 e 95/1-g, todos do Código de Registo Predial, alvo de registo, dessa forma se não tendo assegurado o conhecimento de terceiros.

Por fim, desses mesmos elementos documentais se extrai que nenhuma decisão de mérito, em concreto, se proferiu quanto à existência de uma aquisição por usucapião da referida parcela de 160 m², tendo a alegação factual ali apresentada pelos réus sido analisada apenas em sede de matéria de excepção, já que a reconvenção em que se solicitava a declaração de aquisição originária, através de usucapião, não foi admitida por falta de registo.

Significa o que vem de dizer-se que o autor nenhuma intervenção teve na referida acção, antes de apresentando como um terceiro, estranho ao processo.

O caso julgado exige sejam as mesmas as partes em ambas as acções; identidade subjectiva, exigida, desde logo, pelo princípio do contraditório (cf. artigo 3 do CPC); nem poderia ser de outro modo, em atenção ao princípio do contraditório (artigo 3 do CPC), não sendo admissível que uma pessoa possa ser juridicamente afectada por uma decisão sem ser ouvida previamente no processo em que a mesma é proferida.

Tudo ponderado, resultando dos elementos documentais juntos pelas partes e, até, da sua própria alegação, que o autor não foi parte da referida acção, apresentando-se, quanto a ela, como um terceiro, concluímos não se mostrar verificada nos autos a excepção do caso julgado, improcedendo a alegação efectuada pelo réu.

Quanto a esta matéria as alegações do réu têm as seguintes conclusões, que se transcrevem na parte útil:

XXXIV- O tribunal *a quo* aceitou que no presente caso, havia identidades do pedido e da causa de pedir;

XXXV- Mas já quanto à identidade dos sujeitos processuais, o tribunal entendeu que esse requisito não se verificava, pois embora o réu fosse o

mesmo nas duas acções, a verdade é que o autor não tinha tido intervenção na acção 1098/03 e por esse motivo, era terceiro relativamente aos mesmos, não podendo ficar vinculado por essa decisão;

XXXVI - Com esse fundamento, o tribunal *a quo* não aceitou a excepção de caso julgado invocada pelo réu e consequentemente, não o absolveu da instância;

XXXVII - A verdade é que os anteriores proprietários do imóvel, hoje pertencente ao autor, intervieram nos autos do processo 1098/03 na qualidade de donos dessa propriedade, exactamente a mesma qualidade, em que o autor intervém nestes autos, ou seja, embora em épocas e processos diferentes, *todos* intervieram como donos do mesmo imóvel;

XXXVIII - A doutrina e a jurisprudência são unânimes no sentido de que há identidade de sujeitos, quando as partes são as mesmas sob o ponto de vista da sua qualidade jurídica;

XXXIX - Face ao exposto, porque se verificam todos os pressupostos para que na presente acção, a excepção do caso julgado exista, deve a mesma ser atendida, sendo em consequência o réu absolvido da instância; mas se assim não for entendido, então, no presente caso, haveria sempre que respeitar a autoridade do caso julgado, que conduziria igualmente à absolvição daquele da presente instância;

XL - Ao julgar improcedente a excepção do caso julgado invocada oportunamente pelo réu, o tribunal *a quo* violou, por erro de interpretação, o artigo 581/1 do CPC.

No seu recurso o autor já tratava desta questão nas conclusões iii e iv) transcritas acima.

Apreciação:

É certo que há um caso julgado.

Este caso julgado respeita apenas à seguinte decisão:

“condeno os réus a reconhecer os autores como proprietários do prédio referido supra nos factos 1 e 2, à excepção da parcela de terreno de 160m que constitui a parte descoberta e logradouro do mesmo.”

Quer isto dizer que os autores da anterior acção não poderiam intentar, sob pena de violação de caso julgado, uma nova acção a pedirem, com base na mesma causa de pedir, contra o réu, que fosse condenado a reconhecer que a parcela era parte do prédio dos autores.

O réu, na contestação dizia que estava decidido, com trânsito em julgado, que os 160m², onde se incluem os 109,95m² agora reivindicados, constantes do registo do prédio do autor não pertencem a esse imóvel, mas não foi isso o decidido como se vê.

O que foi decidido foi condenar o réu a reconhecer que os autores como

proprietários do prédio referido supra nos factos 1 e 2, à excepção da parcela de terreno de 160m [...].

Sendo assim, compreende-se que o saneador tenha sentido a necessidade de explicar que não existia caso julgado no que se referia ao que era pedido na reconvenção.

Mas agora, no recurso, o réu só diz que está julgado o que de facto foi decidido na anterior acção, certamente por ter presente o que o saneador disse sobre o assunto e por saber que a sua reconvenção na anterior acção ficou sem efeito por falta de registo da reconvenção e que, por isso, os pedidos dela não tinham sido conhecidos e, por isso, não havia caso julgado quanto ao que se pedia na anterior reconvenção.

Fica assim claro que o caso julgado só tem a ver com a decisão de condenar “os réus a reconhecer os autores como proprietários do prédio referido supra nos factos 1 e 2, à excepção da parcela de terreno de 160m que constitui a parte descoberta e logradouro do mesmo.”, pelo que ele não tem nada a ver com a reconvenção da anterior acção.

Pelo que com base na excepção de caso julgado, da qual fazia decorrer a sua absolvição da instância, o réu não pretendia retirar nenhum efeito para a reconvenção desta acção.

Pelo que o recurso subsidiário não tem nada a ver com a reconvenção e não pode levar à procedência desta.

Assim não há que conhecer do recurso subsidiário.

*

Por despacho de 12/12/2026, foi fixada à acção o valor de 40.220,85€ e à reconvenção o valor de 18.308,81€ e à causa o valor global de 58.529,66€.

Os pedidos que foram procedentes e cuja procedência se mantem neste acórdão, não foram contestados nem pelo réu nem pelo autor, nem havia razão para os contestarem (o réu não põe em causa que o autor seja proprietário do prédio referido supra nos factos 1 e 2, e o autor não põe em causa que o réu seja proprietário do prédio referido supra nos factos 9 e 10).

Assim sendo, a improcedência que agora vai ser decidida (quando à reconvenção) e confirmada (quanto à acção), em relação aos pedidos era o que importava de facto – era o que verdadeiramente estava em causa – na acção e na reconvenção.

Pelo que o autor terá de pagar as custas (de parte) na parte referente à acção (68,72% do valor da causa) e o réu as da reconvenção (31,28% do valor da causa).

Quanto ao recurso, o autor queria obter a procedência da acção e a improcedência da reconvenção. O recurso procedeu quanto reconvenção e improcedeu quanto à acção, pelo que o autor terá de pagar as custas (de

parte) em 68,72% e o réu em 31,28%.

Quanto ao recurso subsidiário:

As custas do recurso subsidiário (isto é, de um recurso que só será apreciado se o recurso formulado pelo autor for julgado procedente) devem ficar a cargo do réu, se não chegar a ser conhecido por não se ter cumprido a condição da qual dependia a sua apreciação pelo tribunal (art. 536/3 do CPC).

*

Pelo exposto, julga-se:

(a) parcialmente procedente o recurso, revogando-se a sentença na parte em que (i) declara que o réu adquiriu a propriedade, por usucapião, da parcela de 160m² de área descoberta constante da descrição predial do prédio propriedade do autor, a qual inclui a parcela de 109,95m² reivindicada pelo autor e que esta parcela [de 160m²] integra o prédio do réu e (ii) condena o autor a reconhecer que assim é, e substitui-se por outra que julga a reconvenção apenas procedente quanto ao 1.º pedido absolvendo o autor do demais peticionado.

Custas, quer da acção quer do recurso, na vertente de custas de parte, em 68,72% pelo autor e 31,28% pelo réu.

(b) Não se conhece do recurso subsidiário do réu por impossibilidade decorrente de ter ficado prejudicado o seu conhecimento. O réu perde as respectivas custas de parte deste recurso (não há custas do autor, porque ele não contra-alegou).

Lisboa, 19/02/2026

Pedro Martins

Rute Sobral

Laurinda Gemas