

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 1970/23.6T8VRL.G1

Relator: ANIZABEL SOUSA PEREIRA

Sessão: 05 Março 2026

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

DOAÇÃO

INTERPRETAÇÃO DA VONTADE DOS DECLARANTES

Sumário

I- Sendo o prédio urbano objeto de doação, com identificação na respetiva escritura pública como “ terreno para construção”, por referência à descrição da situação matricial e registal da altura dos factos, é de interpretar a declaração de doação no sentido de ter sido querido doar o prédio tal como se encontrava ao tempo da doação e com a existência de uma construção (ainda que não descrita na matriz e no registo), posto que as partes bem o conheciam fisicamente e nada declararam excluir do negócio, o qual não padece de invalidade reportada ao seu objeto.

Texto Integral

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES:

*

I. Relatório (que se transcreve):

“AA e esposa BB instauraram contra CC a presente ação.

Alegaram que no lugar da “...”, freguesia ..., concelho ..., existia um prédio inscrito na matriz predial sob o art. ...95º e registado na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...25 que foi adquirido pelos autores por escritura pública datada de 12 de maio de 1981.

Em março de 2009 foi autorizado o destaque deste prédio em duas parcelas:

- Parcela 1 (parcela a destacar) com a área de 1048 m²;
- Parcela 2 (parcela mãe) com a área de 1252 m².

À parcela 1 foi atribuído o artigo matricial ...66º (atual ...) e à parcela 2 foi atribuído o artigo matricial ...67º (atual ...) da União das freguesias e Na parcela 2 existia uma construção rudimentar destinada a armazém agrícola.

Por escritura de doação de 9 de fevereiro de 2010 os autores doaram à ré, sua filha, o prédio urbano sito no lugar da ..., ..., n. º8, composto de terreno para construção que corresponde à parcela 2.

Os autores apenas tinham intenção de doar à ré apenas a parcela de terreno para construção não pretendendo incluir a construção lá existente.

Em 2009 o autor já tinha contactado o gabinete de engenharia GIP para efetuar obras de remodelação da referida construção destinando-a a habitação.

Elaborado o projeto e obtidas as licenças necessárias, as obras foram adjudicadas à empresa «EMP01..., Lda.» pagando integralmente o custo das mesmas.

Atualmente, após as obras que terminaram em 2016 o prédio ficou dotado de dois pisos, sendo o rés do chão composto de 4 quartos, 2 wc e o 1º andar de 1 cozinha, sala, casa de banho, despensa e lavandaria.

A 15 de fevereiro de 2023 a ré requereu na repartição de Finanças ... a retificação da descrição do prédio doado, passando a sua afetação a ser habitação, sendo-lhe atribuído o artigo matricial ...14, e em 15 de maio procedeu à inscrição de tal prédio na Conservatória do Registo predial sob a Ap....53.

A ré já contactou algumas pessoas para vender a casa.

A ré sabia que a doação feita por seus pais não abrangia a construção existente no terreno.

Subsidiariamente alegam que caso se entenda que a doação feita à ré também abrangia a construção há que se reconhecer que se radicou na esfera jurídica dos autores o direito de propriedade sobre a construção mediante a acessão industrial imobiliária. A construção da casa importou um custo de 100.000,00 € pago integralmente pelos autores, sendo que a primitiva construção não tinha valor superior a 1.500 €.

Em todo o caso, sempre assistiria aos autores o direito a serem indemnizados do valor da reconstrução sob pena de enriquecimento ilegítimo da ré.

Pedem que:

a) Se declare que a doação feita pelos autores é ré não abrangia a construção destinada a arrumos agrícolas existente no terreno doado;

b) Se declare que os autores são titulares do direito de propriedade sobre o prédio que mandaram contruir;

Subsidiariamente,

c) Se declare que o imóvel urbano reconstruído pelos autores tem um valor de pelo menos 100.000,00 € em contraste com o valor de 1.500,00 € existente antes da data da incorporação;

d) Se declare a acessão industrial imobiliária;

E, subsidiariamente,

e) Seja a ré condenada a indemnizar os autores na quantia de 100.000,00 € referente ao valor do edifício.

*

Citada a ré, veio esta contestar impugnando a matéria vertida na petição inicial, afirmando que a doação feita incluía a construção existente no terreno. Quando a ré se preparava para fazer as obras foram os pais que sugeriram a construção de mais um andar disponibilizando-se para ajudar nos custos. O alvará de construção/alteração para habitação unifamiliar foi emitido em nome da ré em 25 de março de 2010.

A ré entendeu os pagamentos feitos pelos autores como uma doação.

A ré sempre acompanhou as obras e muitas vezes pagava com o seu dinheiro. O prédio ainda não se encontra concluído, sendo necessário colocar todas as madeiras, fazer os chãos, os mosaicos e azulejos da cozinha e casas de banho, loiças sanitárias, concluir a segunda fase da eletricidade, etc.

Em data que desconhece os autores mudaram as chaves da casa e colocaram correntes com cadeados no portão de entrada para a parcela e amarraram um cão a um pilar junto à porta do piso térreo.

Formula pedido reconvencional em que pede o reconhecimento do seu direito de propriedade sobre o prédio e a condenação dos autores/reconvindos na entrega das chaves de acesso ao imóvel e na obrigação de pagarem à reconvinte a quantia de 50 € por cada dia de atraso a título de clausula penal compulsória.

*

Os autores replicaram concluindo como na petição inicial.

*

Teve lugar audiência prévia.

*

Realizou-se audiência de discussão e julgamento com observância de todas as formalidades legais como da respetiva ata emerge.”

*

Realizado o julgamento, foi proferida sentença, com o seguinte dispositivo:

“- A) Julgo improcedente por não provada a presente ação que AA e BB instauraram contra CC, e, em consequência, absolvo a ré dos pedidos formulados;

B) Julgo parcialmente procedente o pedido reconvenicional formulado pela ré e cm consequência:

- Reconheço a ré titular do direito de propriedade sobre o prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...25 sito na freguesia ..., ... e ..., inscrito na matriz sob o art. ...14, composto de casa de dois pisos e logradouro a confrontar de norte com caminho público, nascente e sul com DD, poente EE, inscrito a favor da ré pela Ap....53;

- Condeno os autores/reconvindos de procederem á entrega do prédio à ré/reconvinte e absterem-se da prática de qualquer ato ou comportamento que impeça ou obstaculize o direito da ré/reconvinte.

*

Custas da ação pelos autores e da reconvenção na proporção de 90% pelos autores/reconvindos e 10% pela ré/reconvinte.

*

Registe e notifique.”

*

5.Inconformados com a decisão, **vieram os AA interpor recurso**, e formularam as seguintes **conclusões** (que se transcrevem):

“I - Os AA., ora recorrentes, não podem deixar de discordar da mui doura sentença, ora recorrida.

II - Entendem os AA., ora recorrentes, que existem nos autos elementos suficientes para suportar a decisão da causa que consideram correcta e justa, ou seja, a procedência dos pedidos formulados nas alíneas a), b), c) e d) da P.I.

III - A mui doura sentença, ora recorrida, viola, interpreta incorrectamente ou aplica deficientemente, o estabelecido, entre outros, nos artigos 220º, 236º e segs., 947º, todos do Código Civil.

IV - Viola o disposto artigo 615º/1, alínea c) do CPC.

V - Entendem os AA., ora recorrentes, que a decisão proferida relativamente à matéria de facto, face à posição das partes nos seus articulados e face à prova documental, e demais sinais dos autos, padece de erros graves, existindo, por isso, erro na apreciação das provas.

VI - Entendem os AA., ora recorrentes, que se torna necessário introduzir

algumas correcções/alterações aos factos dados como provados e dos factos dados como não provados.

VII - Assim, devem ser eliminados dos factos dados como provados os seguintes factos:

1 - Na parte do prédio que deu origem à parcela dois existia uma construção em pedra com um só piso, destinada a armazém agrícola.

2 - Os autores pagaram algumas das obras de reconstrução do edifício existente na parcela.

3 - Os autores disponibilizaram-se para custear parte das obras de reconstrução do edifício existente no prédio da ré.

VIII - E deve ser incluído como facto dado como provado:

1 - Os autores apenas doaram à ré o Prédio urbano, situado no lugar de ... - ..., rua ..., freguesia ..., concelho ..., composto de terreno para construção, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...72, registado a favor dos AA., pela apresentação dois de 12 de Maio de 1981, onde também se mostra registado um ónus de não fraccionamento pelo prazo de dez anos, pela apresentação 463 de 25 de Março de 2009, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ...67, com o valor patrimonial de € 22.620,00”.

IX - E, consequentemente, devem ser julgados como provados e procedentes os pedidos formulados nas alíneas a), b), c) e d) da P.I.

X - Pelo exposto, a mui doura decisão, ora recorrida, deverá ser revogada e substituída por outra que julgue todos os pedidos formulados pelos autores procedentes, por provados.

TERMOS em que, nos melhores de direito e com o sempre mui douto suprimento de V. Ex.cias, deve a decisão recorrida, ser revogada e substituída por outra que julgue todos os pedidos formulados pelos autores totalmente procedentes, por provados.”

*

A R. respondeu ao recurso, concluindo nos seguintes termos:

“1. A sentença recorrida interpretou corretamente a escritura pública de doação e concluiu, com inteira conformidade legal, que esta abrangeu a totalidade do prédio urbano, incluindo a construção existente.

2. A expressão “terreno para construção” não exclui edificações implantadas no prédio, sendo mera classificação urbanística e fiscal.

3. Não foi produzida qualquer prova de que os Recorrentes tivessem reservado para si a propriedade do armazém agrícola.

4. A interpretação das declarações negociais (arts. 236.º e 238.º CC) conduz exatamente ao sentido acolhido na sentença.

5. A impugnação da matéria de facto é inepta, por falta de cumprimento do

art. 640.º CPC e por ausência de prova que imponha decisão diversa.

6. A valoração da prova efetuada pelo Tribunal a quo é completa, coerente e juridicamente correta.

7. Não se verificam os pressupostos da acessão industrial, da benfeitoria ou do enriquecimento sem causa.

8. O recurso é manifestamente improcedente, devendo ser rejeitado.

9. Deve ser confirmada integralmente a sentença recorrida.”

*

O recurso foi admitido como apelação, com subida nos próprios autos e com efeito devolutivo.

O recurso foi recebido nesta Relação, considerando-se devidamente admitido, no efeito legalmente previsto.

Assim, cumpre apreciar o recurso deduzido, após os vistos.

*

II. Questões a decidir.

Sendo o objeto do recurso balizado pelas conclusões do Recorrente (artigos 635.º, n.º 4, 636.º, n.º 1, e 639.º, n.º 1, do CPC), a solução a alcançar pressupõe a análise das seguintes questões, e segundo a sua sequência lógica:

1 - Da invocada nulidade da sentença, nos termos da alínea c), do nº 1, do artº 615º, do Cod. Proc. Civil.

2- Determinar se não foi cumprido o disposto no art. 640º do CPC e se deverá ser rejeitada a apreciação da impugnação da matéria de facto, conforme sustentado nas contra-alegações.

3- Analisar se o tribunal a quo incorreu num error in iudicando, por deficiente avaliação ou apreciação das provas e assim na decisão da matéria de facto;

4- Decidir em conformidade face à alteração, ou não, da matéria factual, do mérito e enquadramento jurídico da causa.

*

III- Para a apreciação das questões elencadas, é importante atentar na matéria que resultou provada e não provada, e que o tribunal recorrido descreveu nos termos seguintes:

“Instruída e discutida a causa provou-se que:

1. Encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...25 o prédio urbano sito na freguesia ..., ... e ..., inscrito na matriz sob o art. ...14, composto de casa de dois pisos e logradouro a confrontar de norte com caminho público, nascente e sul com DD, poente EE.

2. O direito de propriedade sobre tal prédio encontra-se inscrito a favor da ré pela Ap....94 de 2010/02/22 tendo como causa uma doação feita por AA e BB.
3. O prédio descrito em 1, resultou de um destaque que os réus fizeram do prédio sito no lugar da ..., freguesia ..., concelho ..., inscrito na matriz sob o art. ...95º e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...25.
4. Tal prédio (3) foi pertenceu a FF e mulher GG que, por escritura de compra e venda de 12 de maio de 1981 venderam o referido prédio aos autores.
5. Em março de 2009 foi feito o destaque do prédio referido em 3 em duas parcelas:
 - Parcela 1 (parcela a destacar) com a área de 1084 m2;
 - Parcela 2 (parcela mãe) com a área de 1252 m2.
6. A parcela 1 tem o artigo matricial ...63º e a parcela 2 o art. ..., da União das freguesias ..., ... e
7. Na parte do prédio que deu origem à parcela dois existia uma construção de em pedra com um só piso, destinada a armazém agrícola.
8. Por escritura pública outorgada a 9 de fevereiro de 2010 AA e mulher BB doaram a CC o seguinte bem imóvel: prédio urbano, situado no lugar da ... - ..., rua ..., freguesia das ..., concelho ..., composto de terreno para construção, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ...72, registado a seu favor pela Ap.... de 12/05/1981.
9. Em 15 de fevereiro de 2023 a ré requereu na Repartição de Finanças ... a retificação da descrição do prédio doado passando a sua afetação a ser habitação, com a área total de 1.252,200 m2 e área de implantação do edifício de 139 m2, sendo-lhe atribuído o artigo matricial ...14 e em 15/05/2023 a inscrição em seu nome do direito de propriedade pela Ap....53.
10. Os autores pagaram algumas das obras de reconstrução do edifício existente na parcela.
11. Os autores disponibilizaram-se para custear parte das obras de reconstrução do edifício existente no prédio da ré.
12. Os autores mudaram as fechaduras da casa, colocaram correntes com cadeados no portão e amarraram um cão ao pilar junto da entrada do rés do chão do edifício.

*

Com relevância para a decisão nada mais se provou, designadamente que:

- a) Os autores apenas queriam doar à ré a parcela de terreno para construção não abrangendo a construção que já lá existia.
- b) Os autores despenderam 100.000,00 € na reconstrução do edifício existente no prédio da ré.
- c) Os autores incorporaram materiais que lhe pertencem na construção.”

*

IV. Do objeto do recurso.

1)

1 - Da invocada nulidade da sentença, nos termos da alínea c), do nº 1, do artº 668º, do Cod. Proc. Civil (concl.4).

A decisão recorrida encontra-se fundamentada e os fundamentos expendidos na decisão recorrida - independentemente da sua valoração na concernente perspetiva de facto e jurídica - são inteligíveis, deles resultando, sem quebra das regras da lógica, a decisão final ora impugnada.

Não se verifica, portanto, qualquer contradição entre os fundamentos e a decisão com base neles proferida.

Outrossim, existe frontal discordância dos ora recorrentes relativamente à decisão de mérito, o que constitui, de resto, a justificação substancial para o presente recurso de apelação.

Improcede, sem necessidade de outras considerações ou desenvolvimentos a arguida nulidade da sentença.

2 - Determinar se não foi cumprido o disposto no art. 640º do CPC e se deverá ser rejeitada a apreciação da impugnação da matéria de facto, conforme sustentado nas contra-alegações:

Como emerge das conclusões recursivas que apresentaram (conclusão VII e VIII), sustentam os recorrentes que deverão ser eliminados os seguintes factos dados como provados:

- 1 - Na parte do prédio que deu origem à parcela dois existia uma construção em pedra com um só piso, destinada a armazém agrícola.*
- 2 - Os autores pagaram algumas das obras de reconstrução do edifício existente na parcela.*
- 3 - Os autores disponibilizaram-se para custear parte das obras de reconstrução do edifício existente no prédio da ré.*

E ainda entendem que deve ser incluído como facto dado como provado:

“1 - Os autores apenas doaram à ré o Prédio urbano, situado no lugar de ... - ..., rua ..., freguesia ..., concelho ..., composto de terreno para construção, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...72, registado a favor dos AA., pela apresentação dois de 12 de Maio de 1981, onde também se mostra registado um ónus de não fraccionamento pelo prazo de dez anos, pela apresentação 463 de 25 de Março de 2009, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ...67, com o valor patrimonial de € 22.620,00”.

*

A recorrida sustenta que deveria ser rejeitado o recurso por não observar o disposto no art. 640º do CPC.

Vejamos.

Ainda que de modo imperfeito, e não elencando os pontos concretos impugnados com referência à numeração utilizada na fundamentação de facto da sentença, fazendo um esforço de exegese, conclui-se que **os apelantes pretendem:**

. sejam eliminados os pontos provados nº 7, 10º e 11º, porquanto correspondem à redação dos apontados pontos 1, 2 e 3 impugnados na conclusão VII;

. e que a primeira parte da alínea a) dos factos não provados seja dada como provada, por igualmente corresponder à redação pretendida incluir como provada.

*

Quanto à matéria de facto a que se reportam os pontos provados 10º e 11º, dir-se-á que os apelantes não especificaram, nem sequer na motivação ou no corpo das alegações, os motivos pelos quais não deve ser atribuído valor probatório decisivo aos meios de prova considerados pela julgadora para aqueles factos provados, nem especificaram os concretos meios probatórios constantes do processo ou nele registados e que levariam a tal conclusão VII. Ou seja, no corpo da alegação nem sequer se referem a qualquer um desses factos específicos, apenas constando os mesmos das conclusões(!).

Vale tudo por dizer que quanto a esta matéria de facto- pontos 10º e 11º dos factos provados- não se mostram preenchidos todos os requisitos de que dependeria a impugnação da mesma, pelo que deverá ser rejeitado o recurso nesta parte (artigos 640.º e 662.º do Código de Processo Civil).

*

E o que dizer sobre a impugnação do facto provado nº 7 cuja eliminação é pretendida?

E o que dizer sobre a inclusão do facto dado como provado com a redação constante da conclusão VIII e correspondente à primeira parte da alínea a) dos factos não provados?

Ora, desde já se diga que o pretendido aditamento no que respeita ao conteúdo e descrição que ressuma da escritura pública, enquanto referência a “ terreno para construção” é facto provado e já constante do ponto 8º.

Agora, na verdade, os recorrentes não impugnando o facto essencial e nuclear dos presentes autos e que deslindaria o desfecho da ação a seu favor, como seja, o facto não provado da alínea a) e respeitante à doação não abranger a construção ali existente, torna-se inútil a apreciação daquela matéria de facto impugnada.

Com efeito, de que valeria eliminar-se e dar-se como não provado que “ na parcela 2 existia uma construção em pedra com um só piso, destinada a armazém agrícola”, quando não é impugnado o facto de não se ter provado que a doação não abrangueu a construção ali existente, dando por assente a existência de uma construção?

Acresce dizer que, resultou confusa e contraditória a alegação aduzida em recurso no sentido de que não existia a construção de armazém agrícola em oposição absoluta à alegação aduzida na p.i, nos termos da qual se alegou que a construção era existente antes da doação (cfr. art.s 8º e 10º da p.i.), tudo para suportar a tese dos AA de que a doação não abrangueu a construção lá existente, aliás em consonância com os pedidos principais formulados: “

a) *Se declare que a doação feita pelos autores é ré não abrangia a construção destinada a arrumos agrícolas existente no terreno doado; b) Se declare que os autores são titulares do direito de propriedade sobre o prédio que mandaram contruir;”*

Ainda assim, dir-se-á, que aquela matéria de facto provada no ponto 7º é matéria assente por acordo das partes e corroborada pelos documentos juntos pelos próprios autores, como sejam os doc, nº8 a 11, com datas anteriores à escritura de doação e que referem explicitamente licenças de construção destinado a “ armazém agrícola” em 2000 e em 2009 “ projeto de reconstrução de uma habitação familiar unifamiliar licenciada através da licença 611/00 (a do armazém agrícola), o que inculca inquestionavelmente a existência de uma construção implantada na parcela de terreno doada.

Ou seja, elementos de prova que indubitavelmente provam a existência da dita construção em pedra, conforme ponto 7, e anterior à doação, sendo aliás matéria alegada na p.i. pelos próprios autores, em consonância com os pedidos principais formulados, pelo que improcede a sua impugnação.

No que respeita à pretendida inclusão do facto provado de que “os AA apenas doaram à ré o prédio urbano em causa, composto por terreno de construção” e sem impugnarem o demais da alínea a) dos factos não provados, como seja, que a “doação não abrangia a construção lá existente”, torna absolutamente inútil aquela apreciação, porquanto se mantém tal facto essencial não provado e que como dissemos deslinda o desfecho da ação.

Vejamos.

Peticionam os autores que a ré seja condenada a reconhecer que inexistente qualquer documento válido de transmissão a seu favor “da construção destinada a arrumos agrícolas existente no terreno doado”, prédio urbano melhor identificado no artigo 6º e 7º da petição inicial e que deu lugar ao ponto provado nº 8.

Ora, provou-se no ponto 8 que “ 8. *Por escritura pública outorgada a 9 de*

fevereiro de 2010 AA e mulher BB doaram a CC o seguinte bem imóvel: prédio urbano, situado no lugar da ... - ..., rua ..., freguesia das ..., concelho ..., composto de terreno para construção, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ...72, registado a seu favor pela Ap.... de 12/05/1981.”.

Os Apelantes esgrimem com a omissão de referência na escritura de doação relativamente à construção (construção destinada a arrumos agrícolas) que se encontrava já edificada no terreno, complementando que tal construção foi construída pelos autores doadores, o que, em bom rigor, foi admitido e ponderado na sentença.

Sem embargo, se é certo, por apurado, que ao tempo da outorga da escritura de doação já existia a dita construção em pedra e, portanto, já se encontrava construída - no terreno do prédio declarado doar -, também resulta claro que, ao tempo dessa escritura, o imóvel estava registado como prédio urbano, e descrito na matriz como “ terreno para construção”, tendo sofrido alteração na sua descrição em 16-02-2023 (doc. 12 e 13), passando a ser descrito como “ prédio-habitação com dois pisos e cinco divisões”.

Daí que se compreenda que a escritura se reportasse à realidade registal então existente - *um prédio urbano, composto de “terreno para construção”,* apesar da edificação ali já realizada, quiçá por essa razão tivesse a categoria de prédio urbano (em termos registrais e matriciais).

Poderiam os outorgantes ter mencionado nessa escritura que neste imóvel declarado doar se encontrava edificada uma construção? E por que motivo o não fizeram?

A questão é pertinente, não se vendo, *prima facie*, nem as partes o mostrando, que houvesse impedimento a uma tal eventual menção escritural genérica, mas sendo claro que só tais partes saberão dos motivos que as levaram a agir desse modo, posto que nada se prova neste particular (poderiam ter atualizado a situação registal previamente à escritura).

Aliás, compulsados os restantes documentos verifica-se que o prédio urbano em discussão foi desanexado, e o outro prédio urbano desanexado (parcela 1) ficou registado em nome dos AA e também com a mesma descrição “ terreno para construção”, quando indubitavelmente tinha implantada a construção da sua casa de habitação.

Ou seja, ter a construção em pedra ali construída pelos AA. também não constituía, por si, impedimento à declarada doação, posto que o bem/imóvel, com tudo o que o integrasse, estava no domínio e disponibilidade dos declarantes doadores.

A questão a decidir é, assim, a de saber se a declaração de doação do imóvel (identificado como prédio urbano) incluía a construção nele edificada (na altura destinado a armazém agrícola e atualmente destinado a casa de

habitação).

E, aqui chegados, teremos – salvo todo o devido respeito – de concordar com a sentença apelada quando refere que estamos perante questão de interpretação da vontade dos declarantes.

De facto, os declarantes doadores – e a respetiva donatária, filha daqueles – nada disseram na escritura quanto à construção que bem sabiam construída no imóvel declarado doar, termos em que a não excluíram – ao menos, expressamente – do negócio de doação.

Por isso, resultou não provado a al. a) dos factos não provados, ou seja, não se provou que “*Os autores apenas queriam doar à ré a parcela de terreno para construção não abrangendo a construção que já lá existia.*”.

Repare-se que apesar de constar nas descrições registais e matriciais “*terreno para construção*”, não releva nem contende tal situação registal com a realidade jurídica em causa.

Em verdade, são coisas imóveis os prédios rústicos e urbanos e os direitos inerentes a estes, tal como as partes integrantes dos mesmos (art.º 204.º, n.º 1, al.ªs a), d) e c), do CCiv.).

Entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, sendo prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro (n.º 2 do mesmo art.º 204.º).

No caso dos autos estamos perante edifício incorporado no solo, tratando-se de uma construção existente no terreno do dito prédio, de natureza urbana, e com natural autonomia económica.

Por isso, juridicamente o aludido imóvel declarado doar é um prédio urbano, apenas não coincidindo a descrição matricial e registal com a realidade física, na data da doação.

Quer dizer, apesar daquela realidade jurídica, as partes perspetivavam o imóvel atendendo à sua situação matricial e registal (desatualizada, existido a construção, quiçá por inércia dos aqui A.).

Relevante, então, ante esta falta de correspondência na descrição do imóvel, é estabelecer, por via interpretativa, a vontade das partes em sede de declaração negocial de doação.

Quis-se abranger na declaração de doação tudo o que ao tempo existia no imóvel (terreno e construção) ou apenas o terreno?

Ora, já se viu que as partes não atendiam, ao tempo da declaração negocial, à descrição real, continuando a mencioná-lo como “terreno de construção”, em sintonia com a desatualizada descrição da situação matricial e registal, muito embora soubessem que ali estava já edificada uma construção.

Tendo em conta, perante negócio formal e gratuito, os critérios interpretativos

facultados pelos art.ºs 236.º a 238.º do CCiv., parece-nos, de acordo com a ideia de razoabilidade e normalidade dos comportamentos humanos, que as partes, mormente os declarantes doadores, se cingiram, para efeitos escriturais, à dita descrição e situação matricial e registal, encarando o imóvel ao tempo existente na sua totalidade, pois que nada excecionaram ou excluíram quanto ao mesmo.

Se assim não fosse, haveriam de procurar restringir/limitar a declaração negocial (pela positiva ou pela negativa), por forma a, se possível, só incluírem na doação parte determinada do todo já existente (ou direito correspondente) ou a dela excluÍrem algum dos seus elementos, em moldes legalmente admissÍveis.

Dito de outro modo: as partes, na escritura de doação outorgada, não declararam pretender separar a parte do terreno da parte em que se encontrava, já à data, construída uma edificação. Podiam tê-lo feito, como aliás se diz na sentença, por exemplo, através da constituição de um direito de superfície (cfr. artigos 1524.º e seguintes do Código Civil), em que eventualmente os doadores, ora autores, reservassem para si o direito de manter, perpétua ou temporariamente, uma obra (“in casu”, a construção ali existente) em terreno alheio, naquele ato doado à ré. Ora, ante a ausência de declarações de vontade em tal sentido, há que concluir que o “quid” – identificado, em termos não exaustivos ou completos – cujo direito de propriedade os autores pretenderam transmitir para a ré coincidiu com a globalidade do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...72, integrando naturalmente o edifício que se encontrava incorporado no seu solo – ainda que ao mesmo não tivesse sido feita referência expressa. Diga-se ainda que não se vê que, respeitada a forma legal, ocorra qualquer invalidade da declaração negocial ligada ao objeto da doação (conforme sustentado na conclusão III), objeto este suficientemente identificado na escritura, até por referência à dita situação registal e matricial então existente (desatualizada, é certo, mas por motivo imputável aos próprios AA., e não ao respetivo donatário).

Não há dúvidas objetivas, pois, sobre o imóvel que se quis declarar doar, por identificado na escritura, não se vendo, por isso, que esta padeça de nulidade (total), para o que não bastaria, desde logo, a dúvida sobre a inclusão, ou não, da edificação, dúvida essa que, como referido, nem sequer se tem por existente, posto que as partes bem sabiam dessa edificação e não a excluÍram da transmissão.

Donde se concorde nesta parte com a sentença recorrida, improcedendo as conclusões dos Apelantes em contrário.

Assim sendo, nesta parte, haverá desde logo de assentar-se em que a

donatária (R./Apelada) beneficia da transmissão operada e da presunção registal de titularidade do direito de propriedade, alicerçada em facticidade provada e no disposto no art.º 7.º do CRegPredial, soçobrando, assim os pedidos principais formulados.

Resta, então, saber se tal presunção foi ilidida.

Na sentença afastou-se a operância da figura da acessão industrial imobiliária e que fundamentava um dos pedidos subsidiários: os autores pediam que seja reconhecido que adquiriram o direito de propriedade sobre o prédio que doaram à ré por meio da acessão.

Ora, conforme se lê na sentença, como o que se concorda “ *nos termos do art. 1325º, do Cód. Civil dá-se a acessão, quando com a coisa que é propriedade de alguém se une e incorpore outra coisa que lhe não pertencia.*

Segundo os autores terão incorporado no prédio/construção bens de valor superior ao pré-existente e que correspondia ao solo e à edificação pré-existente.

Estaria, assim, em causa uma situação de acessão industrial imobiliária – cfr. art. 1326º, do Cód. Civil.

O primeiro pressuposto da acessão industrial imobiliária é a existência de duas coisas que pertencem a proprietários diferentes e que são unidas e incorporadas.

Da matéria de facto dada como provada não resulta que os materiais utilizados na construção sejam propriedade dos autores.

Pelo contrário, o que se apurou foi que os autores pretenderam auxiliar a ré na construção da casa e que, posteriormente, se terão arrependido do que fizeram.

Aliás, os pagamentos e as faturas emitidas foram sempre em nome da ré.

Deste modo, inexistente qualquer fundamento para que o instituto da acessão possa funcionar.”

Afastada, pois, a acessão, sempre teria de improceder o invocado enriquecimento sem causa, outro dos pedidos subsidiários, pois que cabia aos Apelantes mostrar, com base nos factos provados – e não o lograram fazer (cfr. art. 342º do CC).

O que, finalmente, obriga ainda à improcedência do pedido de cancelamento de registo de aquisição a favor da R. com referência ao mesmo imóvel, no que também deve manter-se a sentença impugnada.

Em suma, improcede o recurso.

*

VI. Decisão.

Por tudo o exposto, acordam as Juízes que constituem este Tribunal da

Relação de Guimarães, em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas pelos autores/apelantes.

*

Guimarães, 5 de março de 2026

Assinado eletronicamente por:

Anizabel Sousa Pereira (relatora)

Elisabete Coelho Moura Alves e

Maria Amália Santos