

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 1227/21.7T8PVZ.P1

Relator: ARISTIDES RODRIGUES DE ALMEIDA

Sessão: 12 Março 2026

Número: RP202603121227/21.7T8PVZ.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: ALTERADA

DIVISÃO DE UM PRÉDIO URBANO

DISCRIMINAÇÃO MATRICIAL DAS PARCELAS DE UM PRÉDIO URBANO

IMPOSSIBILIDADE LEGAL DO OBJETO DO NEGÓCIO

CONVERSÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO

Sumário

I - A discriminação matricial das parcelas economicamente independentes de um prédio urbano apenas releva para efeitos tributários, não constitui uma forma válida de operar a divisão do prédio em dois, o que só é possível através de um processo de loteamento ou de um destaque, verificando-se os respetivos requisitos legais.

II - Feita uma divisão ilegal de um prédio em dois, as posteriores vendas em separado dos prédios assim criados são nulas por impossibilidade legal do objeto do negócio.

III - A conversão do negócio pressupõe que haja elementos para afirmar que a vontade hipotética das partes seria a de realizar o negócio resultante da conversão.

Texto Integral

RECURSO DE APELAÇÃO
ECLI:PT:TRP:2026:1227.1.7T8PVZ.P1

*

SUMÁRIO:

.....
.....
.....

ACORDAM OS JUÍZES DA 3.ª SECÇÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO:

I. Relatório:

AA, contribuinte fiscal número ..., residente em ..., França, instaurou ação judicial contra **BB**, contribuinte fiscal número ..., residente no ..., Vila do Conde, pedindo que a ré seja condenada:

A) A reconhecer que o autor é dono e legítimo proprietário e possuidor com exclusão de outrem do imóvel identificado nos arts. 1º a 10º da petição inicial e com os limites assinalados a ponteadado azul na planta junta sob o documento nº 3 com a petição inicial;

B) Abster-se de toda e qualquer utilização presente ou futura do prédio em questão e respetiva área de terreno descoberta, não devendo ainda por qualquer meio ou forma invadir o mesmo ou turbar a posse e o direito de propriedade do A. sobre o mesmo;

C) A demolir o piso em pedra de granito que aplicou no corredor de acesso do prédio do autor, e reconstruir em cerâmica idêntica à existente no restante piso, em toda a extensão que ultrapassa para poente da sua casa os 30 centímetros que correspondem aos limites da sua propriedade e que para sul ultrapassa os limites da linha divisória situada entre a interseção dos pontos a) e b) definidos ao artigo 24.º desta petição inicial;

D) Caso não exista cerâmica em textura, composição, tamanho e cor idêntica, deverá ser condenada a reconstruir todo o piso do corredor do prédio do autor em que interveio, em toda a sua continuidade e até onde ele termina, no extremo sul, por outra cerâmica, a escolher pelo autor;

E) A reconhecer a constituição de uma servidão de aqueduto, por destinação de pai de família, entre o poço do seu prédio e o poço do prédio do autor,

F) A demolir parcialmente o piso em cimento construído parcialmente sobre área do prédio do autor, delimitada pela planta supra.

G) A pagar cem euros por cada dia no atraso na reconstrução de tal piso.

H) A pagar a quantia de 5.000,00 € ao autor, a título de danos patrimoniais e não patrimoniais, por invasão da sua propriedade e pelos incómodos e aborrecimentos que lhe causou;

I) A indemnizar o autor a título de danos patrimoniais e não patrimoniais que lhe tem causado, até cessar a turbação da sua posse, a liquidar em execução

de sentença, ao abrigo do disposto no artigo 564º do Código Civil.

Para o efeito alegou, em súmula, que é proprietário do prédio urbano composto de casa de rés-do-chão e quintal, sito na Rua ..., ..., Vila do Conde, com a delimitação que consta a azul da planta que anexa, adquirido a CC e mulher, por escritura pública de compra e venda de 07.07.2020, sendo que, por si e antecessores, há mais de trinta anos tem a posse legítima de tal prédio, ininterrupta, pública, pacífica, sem oposição de ninguém e de boa fé. A ré, por sua vez, é dona do prédio urbano confinante com aquele, composto de casa de rés-do-chão, garagem e quintal, sito na Rua ..., com a delimitação constante a vermelho da planta, adquirido também a CC e mulher, por escritura pública de 15.02.2019.

Tais prédios contíguos pertenciam ao mesmo casal e não estavam delimitados fisicamente, pelo que estes, antes de promoverem a venda de cada um deles, mandaram um topógrafo elaborar uma planta que apresentaram na Câmara Municipal ... e através da qual definiram em planta a delimitação e divisão de cada um dos prédios, após o que os colocaram separadamente à venda. A ré comprou o seu prédio conhecendo e estando consciente da delimitação e das extremas do prédio que adquiria, aceitando-o nos termos e modo como foi transmitido, sendo que, em tal data, o prédio que é agora do autor, estava temporariamente arrendado a terceiros.

Em julho de 2021, a ré demoliu parcialmente o pavimento do prédio do autor para mudar a localização do contador de água e instalá-lo na parede do seu prédio, invadindo para o efeito o prédio do autor sem o consentimento deste. Nessa ocasião os trabalhadores contratados pela ré demoliram parcialmente a cerâmica do piso da propriedade do autor, invadindo a propriedade do autor em aproximadamente 10 cm em toda a profundidade do corredor do prédio do autor e de acesso à sua casa, tendo demolido e reconstruído parcialmente a rampa de acesso e entrada ao corredor do prédio do autor, além de terem arrombado e danificado o portão do prédio do autor.

Há mais de 20, 30 e 40 anos que existia uma ligação entre o poço no terreno da ré e o no terreno do autor, por forma a garantir o fornecimento e abastecimento de água a ambos os prédios, que CC e mulher, mantiveram quando venderam o prédio à ré, quer tal ligação, quer a mangueira e motor de fornecimento de água do poço localizado em tal prédio, ligado ao poço localizado no prédio do autor, e por forma a assegurar o abastecimento do poço do prédio do autor, contudo, a ré, em data não determinada, posterior a março de 2021, removeu tal ligação de água do poço do seu prédio ao poço do prédio do autor, e colocou a mangueira, assim retirada, em cima do telhado dos seus anexos, privando o poço do prédio do autor do fornecimento e

abastecimento de água que até aí possuía, assistindo ao autor o direito de aqueduto por destinação de pai de família. A ré construiu ainda um caminho em cimento, no logradouro, que invade parcialmente a área e parcela de terreno do prédio do autor, com as delimitações constantes da planta. A ré foi citada e apresentou contestação, por exceção e impugnação, e deduziu reconvenção.

Para o efeito, alegou a nulidade da escritura de compra e venda do autor e nulidade dos registos das novas descrições prediais e inscrição a favor dos anteriores proprietários por das mesmas resultar a divisão do prédio sem alvará de licença de loteamento, já que a divisão e a atribuição de artigos urbanos pelo processo fiscal de discriminação de rendimentos não é suscetível de permitir a divisão material de qualquer prédio. Defende que apesar de as escrituras públicas de compra e venda serem nulas, isso não impede a produção do efeito da transmissão da totalidade do prédio para a ré porque a sua escritura teve por objeto a venda da totalidade do “prédio mãe”. Mais impugna parte do alegado pelo autor.

Com esses fundamentos, pede, em reconvenção, o seguinte:

- declarada a nulidade da escritura lavrada em 7 de Julho de 2020 e declarada nula e de nenhum efeito a venda aí efetuada quanto ao prédio na mesma identificado por inexistente;
- declarada como transmitida a favor da ré pela escritura de 15 de Fevereiro de 2019, a totalidade do prédio urbano com a área de 1.200 m² composto por casa de habitação com 90 m² e dependências com 40 m² e garagem com 15 m² e quintal com a área remanescente a confrontar do Norte com a Rua ... onde é sito e tem o nº ..., do Sul e Nascente com DD e do Poente com Herdeiros de EE, descrito na CRP sob o nº ... do Lº B-... extratado indevidamente para as fichas nºs ... e .../... de ... e inscrito na matriz predial urbana sob o art.º ... indevidamente discriminado sob os artigos ... e ... com o V.P.T de 60.890,00€ (35.840,00 € + 25.050,00 €);
- ordenar-se a eliminação das descrições prediais com os nºs ... e .../... de ... e proceder-se à abertura de uma única ficha e a sua inscrição feita exclusivamente a favor da ré;
- ordenar-se a eliminação dos artigos 1159º e 1160º resultantes da discriminação do art.º ... urbano de ..., o qual deverá ser reposto em vigor com o V.P.T. daqueles dois;
- declarado que o prédio transmitido foi licenciado quanto à sua utilização pelo alvará de licença nº ... e emitido pela Câmara Municipal ... e emitido em 16 de Setembro de 1972;
- a ré condenada a pagar ao autor o preço correspondente a pelo menos o V.P.T. de 25.050,00 € correspondente ao valor que a ré representa como sendo

o correspondente ao preço daquela parte do prédio;

- o autor condenado a abster-se de praticar quaisquer atos, na pendência da ação e a final, destrutivos da integridade do prédio como um todo e a abster-se da edificação de qualquer muro.

O autor respondeu à matéria da reconvenção, impugnando o alegado pela ré e aceitando a sua confissão quanto ao facto de apenas ter comprado o prédio correspondente ao artigo ... e à descrição ..., com entrada pelo n.º ... de polícia, com a área de 85 m², garagem com 15 m² e quintal com 456 m², e que, na data da compra, recebeu a planta de levantamento com a divisão de ambos os prédios. Defende que a reconvenção não é admissível, invoca o abuso de direito da ré, defende a improcedência da reconvenção, pede a condenação da ré como litigante de má fé.

Foi requerida e admitida a intervenção principal provocada dos vendedores dos imóveis, CC e mulher FF, os quais apresentaram contestação, aderindo no geral ao articulado do autor e pugnando pela improcedência dos pedidos contra si deduzidos e pela condenação da ré como litigante de má fé.

Realizado julgamento foi proferida sentença, julgando a ação e a reconvenção nos seguintes termos:

«I -Julga-se a ação parcialmente procedente, por provada, e, em consequência:

1 - Condena-se a ré ... a reconhecer que o autor ... é dono e legítimo proprietário e possuidor com exclusão de outrem do imóvel constituído pelo prédio urbano sito na Rua ..., ..., Vila do Conde, composto de casa de rés-do-chão, com a área coberta de 40 m², dependência, de 10 m², e quintal, com 456 m², inscrito na matriz predial urbana sob o art. ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ..., ..., com os limites assinalados a ponteadado azul na planta junta sob o documento n.º 3 com a petição inicial.

2 - Condena-se a ré ... a abster-se de toda e qualquer utilização presente ou futura do prédio em questão e respetiva área de terreno descoberta, não devendo ainda por qualquer meio ou forma invadir o mesmo ou turbar a posse e o direito de propriedade do autor sobre o mesmo;

3 - Condena-se a ré ... a demolir o piso em pedra de granito que aplicou no corredor de acesso do prédio do autor, e reconstruir em cerâmica idêntica à existente no restante piso, em toda a extensão que ultrapassa para poente da sua casa os 30 centímetros que correspondem aos limites da sua propriedade e que para sul ultrapassa os limites da linha divisória existente entre o prédio do autor e o da ré de acordo com o referido doc. n.º 3 da pi.

4 - Condena-se a ré ..., caso não exista cerâmica em textura, composição, tamanho e cor idêntica, a reconstruir todo o piso do corredor do prédio do autor em que interveio, em toda a sua continuidade e até onde ele termina, no

extremo sul, por outra cerâmica, a escolher pelo autor;

5 - Condena-se a ré ... a reconhecer a constituição de uma servidão de aqueduto, por destinação de pai de família, entre o poço existente no seu prédio descrito em 4 dos factos provados e o poço do prédio do autor descrito supra.

6 - Condena-se a ré a pagar ao autor a quantia que se vier a liquidar ulteriormente em execução de sentença a título de indemnização pelos danos patrimoniais causados no portão do imóvel do autor descrito em 1, decorrente do arrombamento do referido portão.

7 - Absolve-se a ré do demais peticionado.

II - Julga-se a reconvenção totalmente improcedente por não provada, e, em consequência, absolve-se o autor e os intervenientes ... dos pedidos formulados no âmbito da mesma por parte da ré.

III - Condena-se a ré como litigante de má fé em multa que se fixa em 3 UCS.»
Do assim decidido, a ré interpôs recurso de apelação, terminando as respectivas alegações com aquilo que designa por «conclusões» mas que por não evidenciarem o mínimo esforço de síntese na compilação das questões a decidir e praticamente se reduzirem à repetição numerada do corpo das alegações aqui não se reproduzem.

Os recorridos responderam a estas alegações defendendo a falta de razão dos fundamentos do recurso e pugnando pela manutenção do julgado.

Após os vistos legais, cumpre decidir.

II. Questões a decidir:

As conclusões das alegações de recurso demandam desta Relação que decida as seguintes questões:

- i. Se a sentença recorrida é nula.
- ii. Se a decisão sobre a matéria de facto deve ser alterada..
- iii. Se o prédio descrito na CRP de Vila do Conde sob o nº ... foi dividido em dois de forma válida e eficaz.
- iv. Que consequência acarreta a invalidade da divisão.
- v. Se a ré adquiriu de forma válida a totalidade do prédio.
- vi. Se a ré litigou de má fé.

III. Nulidades da decisão recorrida:

A recorrente sustenta que a decisão recorrida é nula por dar como provados factos contraditórios entre si, como é o caso dos factos 6 e 7, por um lado, e os factos 17, 18, 19, 20 e 21, por outro lado.

As nulidades da sentença são apenas as que se encontram definidas no elenco taxativo do artigo 615.º do Código de Processo Civil, ou seja, a sentença é nula

apenas quando: a) não contenha a assinatura do juiz; b) não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão; c) os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível; d) o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento; e) o juiz condene em quantidade superior ou em objeto diverso do pedido.

O vício da contradição entre pontos da fundamentação de facto é um vício da decisão sobre a matéria de facto, a qual, embora incorpore a sentença, possui um regime processual próprio, ao qual só em circunstâncias muito excepcionais está associada a «anulação da decisão» e não a «nulidade da sentença».

A contradição entre pontos da fundamentação de facto está prevista no artigo 662.º do Código de Processo Civil que regula precisamente o regime da sanção de eventuais falhas da decisão de facto.

Nos termos no n.º 2, alínea c), da referida norma, a Relação deve ainda, mesmo oficiosamente, anular a decisão proferida na 1.ª instância, quando, não constando do processo todos os elementos que, nos termos do número anterior, permitam a alteração da decisão proferida sobre a matéria de facto, repare deficiente, obscura ou contraditória a decisão sobre pontos determinados da matéria de facto.

Logo, havendo uma contradição a esse nível, a parte deve impugnar a decisão sobre a matéria de facto com fundamento nessa contradição e, com apoio nos meios de prova produzidos, indicar como deve ser sanada a contradição, isto é, como devem ser julgados os factos envolvidos nessa contradição para evitar que esta se mantenha.

A Relação, se tiver à sua disposição a totalidade dos meios de prova, avaliará a prova produzida e introduzirá na decisão as alterações necessárias para impedir a contradição; caso contrário, anulará a decisão para que o tribunal a quo produza uma nova decisão, se necessário após a produção de prova suplementar, sanando esse vício.

No caso, estão à disposição da Relação todos os meios de prova, pelo que, a existir, o vício é suprável nesta sede embora não tenha via da anulação da decisão. Refira-se, aliás, que o vício, a existir, nunca poderia dar suporte à consequência de julgados uns factos em vez de outros porque essa decisão só pode ser consequência da prova produzida, não de qualquer vício da decisão ou processual.

A recorrente defende ainda que a sentença recorrida é nula porque «a condenação em abuso de direito e de litigância de má-fé, fazem com que a decisão recorrida constitua uma verdadeira decisão surpresa, em clara violação do contraditório, ou seja do cumprimento do estatuído no n.º 3 do

art.º 3.º do Cód. de Processo Civil, o que integra nulidade da decisão recorrida nos termos do art.º 615.º n.º 1. al. d) do Cód. de Processo Civil».

Esta construção não tem qualquer ligação com o caso concreto.

A litigância de má fé e o abuso do direito foram alegados nos autos de forma expressa e as partes tiveram oportunidade para se pronunciar sobre elas, pelo que é com estupefação que se vê apodar a sentença que conheceu das mesmas como uma ... decisão surpresa.

Acresce que a sentença recorrida conheceu das questões de que tinha que conhecer, designadamente através da invocação do abuso de direito para afastar as consequências jurídicas da «forma» como o prédio foi «dividido», independentemente de saber se essa forma passou pelo cometimento de falsidades.

A arguição de nulidades da sentença é, cremos, desprovida de fundamento bastante.

IV. Impugnação da decisão sobre a matéria de facto:

A recorrente impugnou a decisão sobre a matéria de facto, cumprindo de modo satisfatório os requisitos específicos desta impugnação, consagrados no artigo 640.º do Código de Processo Civil.

Essa impugnação estende-se por mais de 50 (!) pontos da matéria de facto.

A extensão e natureza desses factos obrigam a que se tenha uma noção conjunta da prova e que se confrontem entre si os vários meios de prova e não que se isolem alguns deles para decidir de forma casuística sobre cada facto de forma separada.

As objeções da ré obrigam igualmente a distinguir os trâmites legais e administrativos seguidos pelos proprietários do que começou por ser uma terreno rústico de 1260 m² e acabou por se converter num conjunto de casas e quintal, da utilização concreta que ia sendo feita desse conjunto predial pelos sucessivos proprietários e/ou ocupantes, designadamente arrendatários. Os depoimentos do autor, da ré e do interveniente principal e anterior proprietário dos bens que foram transmitidos àqueles são deveras importantes no caso porque possuem um conteúdo significativo, nalguns casos mesmo ao arrepio do alegado em seu nome nos articulados (!).

Os documentos juntos também são significativos por ajudarem a compreender bem a evolução da ocupação do solo e as operações realizadas ao nível da descrição predial e das matrizes.

Um documento particularmente importante é a escritura pública de 23-08-1955 através da qual GG comprou o prédio (que depois vendeu a HH, depois este vendeu a CC e depois este vendeu às partes na ação) já nessa data descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ..., prédio que nessa

escritura é mencionado como sendo uma «*casa com quintal*», o que revela que nessa data já existia no local uma construção, «uma casa», razão pela qual o bem se encontrava inscrito na matriz predial «urbana» sob o artigo

No documento, igualmente importante da escritura da alienação subsequente, celebrada em 10-08-1962 (transmissão de GG para HH), o bem é descrito como «*uma morada de casas com quintal*» (cf. documentos juntos em 06-06-2022).

Outro documento importante é o requerimento apresentado por HH em 10-10-1983 ao Chefe da Repartição de Finanças do Concelho de Vila de Conde e os documentos associados (cf. documentos juntos com a réplica) que revelam o fundamento que permitiu a «*divisão*» do bem que existia em dois prédios a que foram atribuídos (dois) novos números na descrição predial e novos artigos na matriz predial (isto é que não houve qualquer *processo camarário de loteamento* para fazer a divisão do prédio em lotes).

A recorrente começa por questionar a redação dos pontos 6 e 7. E tem razão porque a redação simplifica e conclui em demasia o que resulta dos documentos.

Tais pontos de facto passam a ter a seguinte redação:

«6. No levantamento topográfico elaborado em Novembro de 2018 para entregar na Câmara Municipal, o topógrafo, segundo as indicações de CC, atribuiu ao bem objeto da escritura referida em 5 a delimitação definida pela linha de cor azul da planta junta como doc. 3 da petição inicial.

7. ... e atribuiu ao bem objeto da escritura referida em 4 a delimitação definida pela linha de cor vermelha da planta junta como doc. 3 da petição inicial.»

A prova do ponto 22 resulta e bem dos documentos que atestam a celebração, pelo menos desde 1974, de contratos de arrendamento com terceiros que permitem presumir que os arrendatários fariam uso específico dos espaços que recebiam de arrendamento e bem assim de parte do quintal uma vez que pela modéstia do arrendado seriam seguramente pessoas com poucos recursos e para quem o aproveitamento do quintal seria um benefício importante.

No que respeita ao ponto 23, a prova produzida não deixa dúvida sobre os termos como os sucessivos proprietários vêm ocupando a área em conflito. Aliás, na ação não está minimamente em causa que os anteriores proprietários destes bens atuavam como seus proprietários, usando-os para si ou arrendando-os a terceiros, fazendo sucessivas melhorias ou acrescentos, pagando os impostos decorrentes da sua inscrição na matriz nos respetivos nomes. A ré pode dizer o mesmo da área que adquiriu por compra e venda. Nada disso tem a ver ou é prejudicado pela circunstância de ambas as áreas terem durante décadas e décadas um proprietário único que exercia a sua

atuação indistintamente sobre o conjunto das áreas. No entanto, isso necessita de ser vertido para a redação do facto para impedir que este seja treslido. O ponto 23 passa a ter a seguinte redação:

«23. Os sucessivos proprietários do prédio inicialmente descrito no registo predial sob o nº ..., desde há mais de 30 anos, suportam os correspondentes impostos e contribuições, pagam a eletricidade e a água ali consumida, habitam as construções nele implantadas ou cedem-nas a terceiros para as habitarem, realizam as obras de manutenção, melhoria e ampliação, pintando e mandando pintar a casa, reparando as instalações de águas pluviais e residuais e telhado, cultivando e cortando a erva do logradouro, à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém, o mesmo tendo o autor passado a fazer, desde a compra celebrada em 07-07-2020, especificamente sobre o bem objeto da escritura referida em 4 com a delimitação definida pela linha de cor vermelha da planta junta como doc. 3 da petição inicial.»

O ponto 25 também está bem decidido: que outra finalidade, que não essa, teriam os proprietários do prédio para mandarem elaborar a planta a um topógrafo e dado entrada dela na Câmara na iminência da venda que realizaram? A redação do ponto está em consonância com os pontos 6 e 7 já analisados.

A parte final do ponto 26 não espelha devidamente, salvo melhor opinião, o que foi declarado pelos próprios vendedores.

Segundo declararam, a sua *vontade* era vender a totalidade das construções e quintal. Porém, como à data a casa com o número de polícia ... estava dada de arrendada a outrem, eles estavam conscientes da dificuldade de vender a casa com esse ónus, sobretudo pagando o preço que eles desejavam obter. Nas negociações foi explicado à ré e esta ficou ciente que essa casa, com artigo matricial distinto e descrição predial autónoma, não estava incluída na compra e venda que vieram a acordar celebrar. A venda do bem correspondente a esse número só foi feita depois de obtida a extinção do arrendamento. Isso em nada invalida que os proprietários e a ré tivessem conversado sobre a *possibilidade de futuramente*, assim que o arrendamento acabasse, *a ré adquirir também* essa área. A redação do ponto 26 não espelha isso; o que sucedeu foi que os proprietários decidiram vender o que lhes pertencia e colocaram-no à venda; não tendo a ré aceitado comprar tudo, mais propriamente também o que estava arrendado, venderam-lhe apenas a outra parte.

Assim, o ponto 26 deve ser expurgado da expressão «*separadamente*».

O ponto 27 deve ser modificado para evitar o elemento conclusivo. A sua redação passa a ser a seguinte:

«O acesso ao bem objeto da escritura referida em 5 faz-se por um portão com o n.º ... da Rua ...; o acesso ao bem objeto da escritura referida em 4 faz-se por

um portão com o n.º ... da mesma Rua».

O ponto 28 necessita de idêntica correção. A sua redação passa a ser:

«A planta referida em 6, 7 e 25 atribui ao bem objeto da escritura referida em 5 a parcela de terreno entre o portão com o n.º ... e o início da casa nele implantada, com exceção da área de 30 centímetros de largura a todo o comprimento da parede da casa do bem objeto da escritura referida em 4.»

Os pontos 29 e 30 (este é só o desenvolvimento daquele) foram acertadamente julgados provados. A ré, no artigo 18.º da contestação, confessa de forma expressa que o prédio descrito na escritura que outorgou com os chamados, segundo estes, *«corresponderia apenas à casa propriamente dita, anexos a Nascente e parcela de terreno do lado nascente do prédio em causa mas que não se encontrava fisicamente dividida da parte contígua pelo poente, também propriedade deles ..., mas que as parcelas estavam legalmente divididas tendo apresentado à R. uma planta de levantamento de 2018 na qual constava a divisão dos dois prédios com dois artigos na matriz e na Conservatória»*.

Refira-se que essa confissão não é contrariada pelo que a ré afirma no artigo seguinte e que respeita somente a um acordo complementar, designadamente sobre a possibilidade de usar para aceder à sua garagem uma área que não comprou.

De todo o modo para tornar claro o que resulta da prova e daquela confissão, a redação do ponto 29 passa a ser a seguinte:

29. CC e mulher FF pretenderam vender e promoveram a venda de ambos os números prediais e artigos matriciais, tendo acordado com a ré apenas a transmissão do bem objeto da escritura referida em 4 delimitado nos termos da planta referida em 6, 7 e 25.

O ponto 31 necessita de ser corrigido por conter partes de que não houve mesmo prova. A sua redação deve ser apenas que:

«Na data referida em 4, a casa e os anexos que integram o objeto da escritura referida em 5 estavam arrendados a terceiros, sendo usados na sua plenitude pelo arrendatário e respetivo agregado familiar.»

Os dois pontos 32 estão corretamente decididos, não se percebendo sequer a razão de ser da impugnação.

Os factos dos pontos 33 e 34 devem ser julgados não provados. O que se passou foi que a ré anunciou estar disposta a pagar um valor máximo (porque *não quis* dar mais, porque *não podia* dar mais ou porque não quis comprar *enquanto* estivesse arrendado e depois disso não voltou a ser contactada, em rigor não se apurou) e os autores encontraram quem lhes pagasse mais.

O ponto 35 carece de ser corrigido para expurgar o aspeto conclusivo. A sua redação passa a ser a seguinte:

«Os bens objeto das escrituras referidas em 4 e 5 dispõem de entradas

separadas, conforme consta de 27.»

A decisão de julgar provados os pontos 37 e 39 a 53 não nos suscita qualquer dúvida suficiente para reverter a decisão do tribunal a quo, levando em conta os depoimentos do autor, da ré, da testemunha II, companheira do autor, e da testemunha JJ, trabalhador da construção civil que realizou trabalhos dessa natureza a mando da ré.

O ponto 54 está decidido em conformidade com o depoimento do topógrafo KK que o confirmou.

Os pontos 57 a 67 estão provados através do relatório pericial que menciona os poços e os restos de ligações que lá existiram (o resto dos tubos, segundo uma fotografia junta com a petição inicial, está guardado em cima do telhado dos anexos da casa habitada pela ré), sendo que esses restos permitem presumir a normalidade, ou seja, que havia os tubos de ligação entre os poços. O depoimento dos anteriores proprietários e ocupantes confirmou total ou parcialmente esses factos.

O ponto 68 está bem decidido, em virtude do depoimento do autor e da sua companheira e, de novo, da *normalidade das reações humanas*, não se percebendo sequer como é que a ré se mostra tão incomodada e prejudicada pela situação e pretende defender que o autor não teria a mesma reação.

O ponto 69 está documentado por fotografias que mostram *alterações no telhado*.

O ponto 70 reproduz apenas o *texto da certidão referida* pelo que a decisão de o julgar provado é inteiramente correta.

A recorrente impugna ainda a decisão de julgar não provados os seguintes factos que defende deverem ser julgados provados:

11. Que a escritura a que alude o facto 1 dos factos provados foi feita com recurso a uma certidão camarária de conteúdo falso.

12. Que as certidões emitidas pela Câmara Municipal ... em 09.10.1984 e em 03.12.2018 sejam falsas.

13. Que o ofício nº ... da Câmara Municipal ..., datado de 09.02.2023, seja falso.

No ponto 11 a falsidade refere-se à *certidão da Câmara Municipal ... «passada em 9 de Outubro de 1984»* referida na escritura como assinalando «*que a casa vendida foi construída anteriormente ao ano de mil novecentos e cinquenta e um, pelo que não há lugar à exibição do respetivo alvará de habitabilidade*».

Ora, como já referimos, está junta aos autos a escritura pública de 23-08-1955 através da qual GG comprou o prédio então descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ... (a mesma descrição que é objeto da escritura de 23-05-1985) na qual este prédio descrito como uma «casa com quintal».

Isso mostra que, pelo menos nessa data, por mais que a recorrente teime na

afirmação de um facto do qual não pode ter conhecimento porque nessa altura nenhuma ligação tinha ao local, já existia no local uma construção, «uma casa», razão pela qual o bem se encontrava inscrito na matriz predial «urbana» sob o artigo ..., conforme averbamento feito à descrição predial com data de 12-09-1962 (se não houvesse uma casa como e por que razão haveria de constar da matriz urbana!).

Logo não é possível julgar provado que o conteúdo dessa certidão (ponto 11 e primeira parte do ponto 12) é falso, isto é, que a casa implantada no terreno inicialmente descrito na Conservatória do Registo Predial não foi construída de facto antes de 1951.

Dir-se-á, e é essa fundamentalmente a objecção da recorrente: então, por que razão foi apresentado na Câmara Municipal o processo de licenciamento de obras de construção n.º ...?

A verdade é que não se apurou mesmo *em que contexto ou que finalidade concreta* esse projeto foi apresentado.

Na escritura de 10-08-1962, através do qual o prédio foi adquirido por HH, poucos meses depois requerente do aludido processo camarário, o imóvel já vem descrito como «uma morada de casas com quintal» (cf. documentos juntos em 06-06-2022), o que *indicia* (sem grande segurança é certo, atenta a vetustez e desuso da expressão *morada de casas* que dificulta a apreensão do seu exato significado) a existência no terreno de *mais que uma* «casa», no sentido de espaço para habitação. Isso significa que o *processo de licenciamento* pode ter traduzido apenas a intenção de realizar *obras de renovação, reconstrução, modificação*, de construção de uma *nova casa* no local onde existia outra que por qualquer razão (antiguidade, conservação, divisões) se pretendeu substituir.

O que se pode aceitar é que não é verdadeira a afirmação de que todo o edificado existente na data das escrituras referidas em 4 e 5 e nos bens objeto das mesmas seja de *construção anterior ao ano de 1965*. Os documentos e as fotografias juntas revelam que ao longo dos anos as construções foram sendo alteradas, ampliadas e acrescentadas. O chamado revelou que no seu tempo, ou seja, depois de 1985, o anexo que no processo de obras de 1962 era chamado de arrecadação para lenhas foi dotado de um quarto e uma casa de banho para o converter num espaço habitacional para o sogro.

Deve por isso julgar-se provado o seguinte (proveniente do ponto 12 objeto da impugnação) que se acrescenta à fundamentação de facto:

«70-A. Porém, não era verdade que as construções existentes na área correspondente a esses dois artigos matriciais e números de descrição fossem todas de construção anterior a 1965, havendo aí construções que foram edificadas, transformadas e/ou ampliadas depois disso.»

No que respeita ao ofício n.º ... da Câmara Municipal ..., datado de 09.02.2023 e junto aos autos a 10.02.2023, referido em 13, o seu conteúdo é o seguinte: «... existência de alvará de autorização de utilização, para o edifício descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ... e inscrito na matriz urbana sob o artigo ..., sito na Rua ..., na Freguesia ..., neste concelho, registado sob o processo de licenciamento de construção n.º Analisado o processo, informamos que foi emitida a licença para habitação ou ocupação n.º ..., a qual anexamos».

Este ofício é resposta ao seguinte pedido do tribunal:

«... solicito se digne mandar informar se existe uma licença de utilização para o prédio que pertence à Ré abaixo indicada, e que se acha melhor identificado ao artigo 12.º e 13.º e 14.º da P.I., que passo a transcrever:

“12.º A Ré é dona e legítima possuidora do prédio urbano composto de casa de rés-do-chão, com a área coberta de 85 m², garagem com 15 m² e quintal com 456 m², sito na Rua ...; ..., concelho de Vila do Conde, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ... e inscrito na matriz sob o artigo ... - doc. 6 e 7.

13.º A Ré adquiriu tal imóvel a CC e mulher, FF, através de escritura pública de compra e venda datada de 15 de fevereiro de 2019, celebrada no cartório da notaria LL - doc. 8.”

e, em caso afirmativo, qual é essa licença, e, informar ainda se a licença de utilização junta como documento n.º 1 da Contestação/Reconvenção (alvará de licença ..., do processo de construção ...) se refere ao prédio da Ré, com a identificação e composição constante de tais artigos da P.I.»

Como se vê, o que a Câmara Municipal respondeu a esta solicitação foi que ao prédio indicado corresponde o processo de licenciamento de construção n.º ... e a licença para habitação ou ocupação n.º

Se bem percebemos o teor do requerimento da ré de 22-02-2023 a arguição de nulidade tem por objeto apenas a *identificação do número da descrição predial e do artigo matricial* abrangido pelo mencionado processo de licenciamento n.º ...: segundo a Câmara tratou-se do *número e artigo que lhe foram indicados no ofício do tribunal*; segundo a ré tratou-se da *totalidade da descrição predial n.º ... e do artigo ... da matriz urbana*.

Ora, é certo que a recorrente tem razão quanto à identificação do imóvel abrangido pelo referido processo. Com efeito, só podia tratar-se do imóvel correspondente *então* à descrição predial n.º ... e ao artigo ... da matriz urbana porque só anos mais tarde se procedeu à discriminação fiscal desse prédio em dois lotes e por essa via se obteve a divisão da descrição predial em dois - ... e ... - e a matriz predial também em dois - ... e ..., ambos urbanos -. Contudo, não nos parece que o ofício da Câmara seja falso ou, tão pouco, que

houvesse da parte da Câmara a intenção de induzir o tribunal em erro (do que não foi, aliás, feita a mínima prova). O que sucede é que a Câmara deixou-se induzir pela sugestão do pedido de informação do tribunal e na sequência da alteração da descrição predial e das matrizes forneceu uma informação levando em conta, e apenas de forma parcial, a versão atualizada da descrição predial e da matriz e não a versão existente à data da apresentação do referido processo.

Desse modo entendemos que a arguição de falsidade da informação da Câmara foi corretamente julgada, sendo certo que o facto em questão é meramente indiciário (não importa o que a Câmara escreveu na informação, interessa o que consta do processo de licenciamento) e por isso não é necessário verter a correção ou esclarecimento que acabamos de fazer para qualquer outro ponto da matéria de facto.

V. Fundamentação de facto:

Encontram-se julgados provados em definitivo os seguintes factos (que se mantém com a *numeração e sequência* da sentença para não dificultar a compreensão da impugnação sobre a matéria de facto):

1. Por escritura pública de 23/05/1985, HH e MM declararam vender a CC, que declarou comprar, pelo preço de 200.000\$00, o prédio urbano de rés-do-chão, para habitação, com a área coberta de 40 m², dependência com 10 m² e quintal com 456 m², sito na Rua ... no Lugar ..., da Freguesia ..., a confrontar do norte com a Rua ..., do sul com NN, do nascente com os vendedores e do poente com herdeiros de EE, descrito na CRP de Vila do Conde sob o n.º ... do livro B-..., inscrito na matriz predial urbana sob o n.º
2. Está registada a favor de CC desde .././1985 a aquisição do prédio descrito sob o n.º ... da Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde, identificado como estando inscrito na matriz predial urbana sob o art. ..., com a seguinte composição: casa de rés-do-chão com a área de 85 m², garagem com 15 m² e quintal com 456 m², confrontando a norte, sul e nascente com NN e a poente com Lote
3. A inscrição matricial ... tem como titular inscrita a ré BB, estando o imóvel descrito como tendo 556 m², área de implantação do edifício e área bruta de construção de 130 m², área bruta dependente de 45 m² e área bruta privativa de 85 m², referindo como ano de inscrição na matriz o ano de 1984.
4. Por escritura pública de 15/02/2019, a ré declarou comprar a CC e FF, que declararam vender-lhes, pelo preço de 75.000,00 euros, o prédio urbano sito na Rua, Vila do Conde, composto de casa de rés-do-chão, com garagem e quintal, inscrito na matriz predial urbana sob o art. ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o n.º ...,

5. Por escritura pública de 07/07/2020, o autor declarou comprar a CC e FF, que declararam vender-lhes, pelo preço de 50.000,00 euros, o prédio urbano sito na Rua ..., ..., Vila do Conde, composto de casa de rés-do-chão, com a área coberta de 40 m2, dependência, de 10 m2, e quintal, com 456 m2, inscrito na matriz predial urbana sob o art. ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o nº ...,
6. No levantamento topográfico elaborado em Novembro de 2018 para entregar na Câmara Municipal, o topógrafo, segundo as indicações de CC, atribuiu ao bem objeto da escritura referida em 5 a delimitação definida pela linha de cor azul da planta junta como doc. 3 da petição inicial.
7. ... e atribuiu ao bem objeto da escritura referida em 4 a delimitação definida pela linha de cor vermelha da planta junta como doc. 3 da petição inicial.
8. Existiu inscrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde, sob a descrição em livro n.º ..., desde pelo menos o ano de 1922, um pedaço de terreno com a superfície de mil e duzentos metros quadrados, sito no Lugar ..., da Freguesia
9. Sobre parte desse terreno foi erigida uma morada de casas térreas que, pelo menos desde o ano de 1962, foi inscrita no competente serviço de finanças sob o artigo ... urbano e a restante parte rústica de tal prédio estava inscrita na matriz sob o artigo ..., da Freguesia
10. Em 06/08/1962, através de escritura celebrada no 1.º Cartório Notarial de Vila do Conde, HH comprou a GG e mulher, OO, a referida morada de casas com quintal correspondente ao prédio com tal descrição e inscrição matricial.
11. Foi HH quem, depois de comprar a referida morada de casas, deu entrada na Câmara Municipal ... de um processo de licenciamento de obras nº ..., para o qual foi emitida a licença de construção nº ..., de 19.11.1963.
12. Tal projeto não abrangia o artigo rustico 773 e visava transformar a morada de casas ali contruídas, e que correspondia a duas edificações separadas, numa moradia unifamiliar, destino que nunca tiveram.
13. Com efeito, o processo de obras com o nº ..., da Câmara Municipal ..., é relativo ao licenciamento das obras de construção, a norte, de um edifício de r/chão, sito no Lugar ..., Freguesia ..., concelho de Vila do Conde, para o qual foi emitido o “Alvará de licença de habitação nº ..., datado de 16.09.1972, que titula a sua utilização para habitação, e à construção, a sul, identificada no referido processo, como arrecadação de lenhas e outros.
14. Em 9 de abril de 1975, HH comunicava à Repartição de Finanças de Vila do Conde que o rés-do-chão do lado norte, com 46 m2 de área habitável, era composto pelas seguintes divisões: 3 quartos, 1 sala, 1 cozinha com garagem, e informava que tal construção ou casa a norte se achava apta para fins habitacionais.

15. E nessa data HH arrendava, a PP, tal casa a norte, atualmente corresponde ao prédio da ré.
16. A casa a sul, que atualmente corresponde ao prédio do autor, foi arrendada a QQ em data anterior, ou seja, em 01/02/1974.
17. Ora, em 10 de outubro de 1983, HH deu entrada na Repartição de Finanças de Vila do Conde de um processo de discriminação do rendimento coletável ao qual foi atribuído o n.º
18. Pretendeu o HH a verificação de áreas e discriminar o rendimento coletável do prédio misto, composto de morada de casas térreas e quintal, inscrito na matriz urbana sob o artigo ... e matriz rústica sob o artigo ..., em dois lotes assim discriminados: Lote ...: Morada de casas térreas com 5 divisões, cozinha, quarto de banho, com a superfície coberta de 85 m², garagem com 15 m² e quintal com 456 m². Lote ...: Morada de casas térreas com 3 divisões, cozinha, 1 banho, 1 anexo, com a superfície coberta de 40 m² e quintal com a área de 456 m².
19. A repartição de finanças de Vila do Conde, a solicitação de HH, emitiu então certidão da discriminação de tais dois prédios, que deu origem aos artigos ... e ... urbanos da Freguesia ..., e que foi levada a registo.
20. Assim, desde pelo menos 31 de agosto de 1984, data em que foi realizado o termo de avaliação às casas pela comissão de avaliação das finanças de Vila do Conde, que tais prédios existem com tais composição e área, ressalvadas, as ampliações entretanto realizadas.
21. Na sequência do registo de tal discriminação, foram extratadas duas novas descrições prediais, que deram origem a dois prédios distintos, sob as descrições ... (artigo ...) e ... (artigo ...), em substituição ao prédio originário, descrito sob o n.º
22. No entanto, já anteriormente, pelo menos desde 1974, haviam tais casas sido arrendadas a distintas pessoas, sendo assim edificações autónomas e de utilização separada, com consumo de eletricidade separado e quintal separado.
23. Os sucessivos proprietários do prédio inicialmente descrito no registo predial sob o nº ..., desde há mais de 30 anos, suportam os correspondentes impostos e contribuições, pagam a eletricidade e a água ali consumida, habitam as construções nele implantadas ou cedem-nas a terceiros para as habitarem, realizam as obras de manutenção, melhoria e ampliação, pintando e mandando pintar a casa, reparando as instalações de águas pluviais e residuais e telhado, cultivando e cortando a erva do logradouro, à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém, o mesmo tendo o autor passado a fazer, desde a compra celebrada em 07-07-2020, especificamente sobre o bem objeto da escritura referida em 4 com a delimitação definida pela linha de cor

vermelha da planta junta como doc. 3 da petição inicial.

24. Tais prédios são contíguos e pertenceram aos mesmos proprietários, motivo pelo qual tais prédios não estavam delimitados fisicamente na confrontação entre eles.

25. Antes de promover a venda de cada um dos prédios, o casal de CC e mulher, FF, encomendou a realização de uma peça desenhada a topógrafo, que foi apresentada na Câmara Municipal ..., e através da qual os vendedores, proprietários de ambos os prédios, estabeleceram e definiram em planta a delimitação e divisão de cada um deles.

26. Depois de estar definida em planta a delimitação e extremas entre cada um dos prédios, conforme doc nº 3 junto com a pi, e apesar de não ter erigido qualquer rede ou muro a separá-los, o casal de CC e mulher, FF, colocou-os à venda.

27. O acesso ao bem objeto da escritura referida em 5 faz-se por um portão com o n.º ... da Rua ...; o acesso ao bem objeto da escritura referida em 4 faz-se por um portão com o n.º ... da mesma Rua.

28. A planta referida em 6, 7 e 25 atribui ao bem objeto da escritura referida em 5 a parcela de terreno entre o portão com o n.º ... e o início da casa nele implantada, com exceção da área de 30 centímetros de largura a todo o comprimento da parede da casa do bem objeto da escritura referida em 4.

29. CC e mulher FF pretenderam vender e promoveram a venda de ambos os números prediais e artigos matriciais, tendo acordado com a ré apenas a transmissão do bem objeto da escritura referida em 4 delimitado nos termos da planta referida em 6, 7 e 25.

30. A ré comprou o prédio identificado em 4 já depois de o casal de CC e mulher ter entregue na Câmara Municipal ... a planta com as delimitações de cada um dos prédios que lhes pertencia, e conhecedora e consciente da delimitação e das extremas do prédio que adquiria com o prédio contíguo, que lhes foi explicada pelo casal de CC e mulher, e aceitando-o nos termos e modo como foi transmitido.

31. Na data referida em 4, a casa e os anexos que integram o objeto da escritura referida em 5 estavam arrendados a terceiros, sendo usados na sua plenitude pelo arrendatário e respetivo agregado familiar.

32. Depois de ter adquirido o seu prédio, e até ao presente, a ré decidiu não erigir qualquer muro ou rede a vedar o acesso do seu prédio ao prédio contíguo.

32. Sendo que também o autor não via qualquer necessidade em proceder a tal delimitação física, já que tinha uma relação cordial com a autora.

35. Os bens objeto das escrituras referidas em 4 e 5 dispõem de entradas separadas, conforme consta de 27.

36. O autor reside habitualmente em França, deslocando-se ocasionalmente a Portugal.
37. A estrutura de suporte e colocação de dobradiças do portão com o n.º ..., acha-se fixada no muro poente do prédio do autor, e o batente de tal portão acha-se fixado na parede da casa da ré.
38. O referido portão tem a largura de 1,49 metros entre paredes.
39. Tal portão acha-se ali afixado, dessa forma, há mais de 20 e 30 anos.
40. E antes desse portão existiram ali afixados, da mesma maneira, outros portões, que, à medida que se iam deteriorando, foram sendo substituídos pelo casal de proprietários e vendedores.
41. Tal portão foi mandado construir, e ali fixado, a mando do casal de CC e mulher, enquanto proprietários de ambos os prédios.
42. E, depois de terem vendido o prédio à ré, comunicaram àquela que o portão e os seus acessórios – apesar de parte destes estarem instalados na parede da casa da ré - pertenciam exclusivamente ao prédio que permaneceu na propriedade deles vendedores, e que, entretanto, transmitiram para o autor.
43. O casal de vendedores nunca entregou à ré a chave daquele portão, apesar de ela lhes ter pedido a mesma, pois que a esclareceram sempre que a sua entrada e acesso ao seu prédio era realizado pelo n.º ... de polícia, tendo o portão da casa da ré uma largura de 2,49m.
44. Já depois de o autor haver adquirido o seu prédio, a ré manifestou a vontade de ter a chave de acesso ao portão de entrada no prédio do autor, comunicando-lhe que precisava de aceder ao mesmo sempre que fosse realizada a leitura do contador de água, que se encontrava instalado na propriedade do autor.
45. O autor cedeu à ré a chave do portão do seu prédio, expressa e exclusivamente para tal propósito.
46. Mas viria posteriormente a substituir o canhão e a fechadura, porquanto verificou, numa das deslocações de França, que existia má utilização da mesma, e que o portão e fechadura estavam danificados.
47. Sendo que não entregou a nova chave à R, porque, entretanto. A e R ficaram de relações cortadas.
48. Por tal motivo, e ainda porque sabia não poder ingressar no prédio do autor sem autorização deste, a ré aproveitou o dia anterior ao regresso do autor a França para, com vista a alterar a localização do contador de água de serventia à sua casa, e proceder à sua instalação na parede do seu prédio, implicando necessariamente ingressar no prédio do A, iniciar trabalhos de demolição do piso do prédio deste.
49. O autor solicitou à ré, e aos trabalhadores a quem ela ordenou tais

trabalhos, que se detivessem em tais obras e que se ausentassem da sua propriedade, o que aqueles não acataram.

50. Enquanto o autor permaneceu em França, entre 9 e 29 de julho de 2021, a ré, no âmbito da alteração do contador, realizou, assim, obras de demolição parcial do pavimento do prédio do autor, fê-lo ingressando, e fazendo ingressar, no interior da propriedade do autor, trabalhadores da construção civil, sem prévia comunicação e consentimento deste para o efeito.

51. Na realização de tais obras, os trabalhadores de construção civil demoliram então parcialmente a cerâmica do piso da propriedade do autor, substituindo-o por pedra granítica, invadindo a propriedade do autor em aproximadamente 0,08m, em toda a profundidade do corredor do prédio do autor, e de acesso à sua casa, pois que a pedra colocada tem a largura de 0,38m.

52. E, bem assim, demoliram e reconstruíram parcialmente a rampa de acesso e entrada ao corredor do prédio do autor.

53. Tendo o portão do prédio do autor sido arrombado e danificado em tais trabalhos.

54. A ré convocou, por sua iniciativa, ao local, o técnico topógrafo que havia sido o autor da planta, para ficar esclarecida sobre a fronteira e linha divisória entre os dois prédios, do que ela está.

55. O autor decidiu colocar provisoriamente paletes em madeira, com a altura de 1 metro, na linha divisória entre os dois prédios, e pelo interior do seu prédio, o que iniciou no dia 1 de setembro de 2021, pelas 15.00 horas, mas que ainda não concluiu.

56. Nessa sequencia a ré chamou ao local agentes da Guarda Nacional Republicana, comunicando àqueles que o autor estava a invadir o prédio da ré, nada tendo a GNR feito, por entender que nada havia a fazer.

57. Existem dois poços, um em cada um dos prédios de autor e ré.

58. O poço do prédio da ré, situado ao final do seu logradouro, e a uma cota mais elevada, tinha instalada uma mangueira e uma bomba, ligada ao poço do prédio do autor, que fazia transportar o excesso da água nele acumulada para o poço do prédio do autor.

59. De maneira que o poço do prédio do autor, com menor volume e caudal de água, estivesse permanentemente abastecido e com água.

60. Tal água destinava-se a servir o quintal de ambos os prédios, e para a rega das plantações em cada um deles.

61. Há mais de 20, 30 e 40 anos que existia tal ligação, que assim foi executada e instalada pelos antecessores de autor e ré, enquanto proprietários de ambos os prédios, por forma a garantir o fornecimento e abastecimento de água a ambos os prédios.

62. Quando CC e mulher venderam o prédio à ré, mantiveram no mesmo, tal ligação, mangueira e motor de fornecimento de água do poço localizado em tal prédio, ligado ao poço localizado no prédio do autor, e por forma a assegurar o abastecimento do poço do prédio do autor.
63. E quando tal casal vendeu o prédio ao autor, tal ramal de ligação e fornecimento e abastecimento de água ao poço do prédio do autor mantinham-se, como se mantiveram durante mais alguns meses.
64. Sucede que a ré, em data não determinada, posterior a março de 2021, e por razões não concretamente apuradas, removeu tal ligação de água do poço do seu prédio ao poço do prédio do autor.
65. E colocou a mangueira, assim retirada, em cima do telhado dos seus anexos, sem o prévio conhecimento ou consentimento do autor, que foi surpreendido com tal atuação.
66. Contudo, atualmente, ainda existem nos dois poços pontas de tubos.
67. Com tal atuação a ré privou o poço do prédio do autor do fornecimento e abastecimento de água que até aí possuía, e que era e é necessária às suas plantações e regas, já que, de outro modo, o autor teria que fazer uma ligação da água da companhia ao seu quintal.
68. O autor ficou, e fica, deveras incomodado e aborrecido com a atuação da ré, que não respeitou os limites de propriedade e invadiu o seu prédio.
69. O autor substituiu o telhado dos anexos que pertencem ao seu prédio, por um telhado novo.
70. No âmbito do processo de obras referido em 13, a Câmara Municipal ... emitiu certidão, datada de 3.12.2018, com o seguinte teor: “Os prédios sitos na Rua ..., da Freguesia ..., inscritos na matriz sob os nºs ... e ... e descritos na Conservatória do Registo Predial sob os nºs... e ..., respetivamente, são de construção anterior ao ano de 1965, conforme declaração da Junta de Freguesia ...”.
- 70-A. Porém, não era verdade que as construções existentes na área correspondente a esses dois artigos matriciais e números de descrição fossem todas de construção anterior a 1965, havendo aí construções que foram edificadas, transformadas e/ou ampliadas depois disso.
71. De acordo com o projeto aprovado no referido processo de obras, e o respetivo alvará, o edifício de um fogo é composto por três quartos, uma sala de visitas, uma cozinha, um wc e uma arrecadação de lenhas e outros e, tendo sido elaborado auto de vistoria, datado de 18.01.1965, no âmbito do referido processo de obras, foi emitido parecer de “que a construção oferece as devidas condições de estabilidade, tendo sido executada de acordo com o projeto aprovado”.
72. Da informação interna prestada pelos serviços de fiscalização da Câmara

Municipal ..., em 19.07.2021, decorre o seguinte: “1 - O prédio da reclamante (R) ..., não está inserido em qualquer loteamento, o loteamento com alvará nº..., identificado no ofício, foi referido por lapso...; 3- No local verifiquei que o prédio da reclamante (ora R) corresponde ao prédio, referente a processo nº976/62, construído ao abrigo do alvará de licença nº... de 19.11.1963, com licença para habitação nº 129 de 16.09.1972. No entanto, verifiquei que o mesmo está executado em desacordo com o projeto de arquitetura aprovado e licenciado, nomeadamente: o r/c foi ampliado na parte posterior e ao nível do andar foi criado um aproveitamento, assim como no logradouro existe um corpo de anexos, que está a ser utilizado como habitação, garagem e arrumos, implantado no limite nascente do terreno; 4- O prédio de habitação do reclamado (ora A) corresponde à construção identificada no processo nº 976/62 como arrecadação de lenhas e outros, não possui alvará de utilização para habitação. A referida construção encontra-se igualmente executada em desacordo com o projeto de arquitetura e licenciado, para além de alterações nas fachadas, no alçado sul possui um alpendre e o logradouro um anexo não previstos no referido projeto; 5 - O processo nº 976/62 foi licenciado para construção de um prédio de habitação unifamiliar e não bifamiliar”, tendo reclamante e reclamado sido notificados para apresentarem o respetivo projeto de legalização.

73. Os serviços jurídicos da Câmara Municipal ..., solicitaram aos Serviços de Fiscalização, em 21.02.2022, a seguinte avaliação: «avalia a situação existente no local, em especial a invocada referencia de que o edificado existente é anterior a 1951, o que, a verificar-se, o dispensará de prévio licenciamento municipal», tendo os Serviços de Fiscalização, em 17.03.2022, emitido a seguinte informação: «Para a edificação destinada a habitação e a para a segunda edificação destinada a arrumos que atualmente é utilizada como habitação, as mesmas terão sido edificadas em 1962, conforme proc. De obras Relativamente às outras construções se as mesmas eram anteriores, as mesmas não foram representadas, não sendo possível confirmar o ano de construção».

VI. Matéria de Direito:

1) *se a divisão do prédio descrito na CRP sob o nº ... em dois prédios distintos (ns.º ... e ...) é válida e, não o sendo, qual a consequência disso:*

A questão nuclear da ação prende-se com a divisão do prédio inicialmente descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o nº ... em dois novos prédios com descrições prediais distintas sob os números ... e A recorrente defende que essa divisão é inválida porque não respeitou as

normas legais e regulamentares que permitem a divisão de um prédio urbano, designadamente a sua divisão de modo a que parte dele passe a constituir uma habitação que não respeita as regras do RJUE relativas a áreas e demais características.

Cremos que lhe assiste inteira razão.

Com efeito, resulta da matéria de facto que o prédio que existia era um só, o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde desde pelo menos 1922 sob o nº ..., composto, segundo a descrição predial originária, por um terreno com a superfície de 1.200m² e em parte do qual foi depois construída «uma morada de casas térreas».

Esta construção, devidamente averbada à descrição predial, levou a que, desde pelo menos 1962, o prédio estivesse inscrito na matriz predial sob o artigo ... urbano e o artigo ... rústico, sendo dessa forma que o prédio foi descrito na escritura pública de 06-08-1962 através da qual foi adquirido por HH a referida «morada de casas com quintal».

Resulta da matéria de facto ainda que este proprietário apresentou depois na Câmara Municipal ... um processo de licenciamento de obras com o nº ..., para o qual foi emitida a licença de construção nº ..., de 19.11.1963, e posteriormente o Alvará de licença de habitação nº ..., datado de 16.09.1972.

Este projeto teve por objeto transformar a morada de casas ali contruídas, composta por 2 edificações separadas, numa moradia unifamiliar, destino que nunca tiveram porque essas edificações continuaram a ter usos separados.

Decorridas mais de duas décadas, segundo se provou, este proprietário apresentou no Serviço de Finanças, em 10-10-1983, um processo de discriminação do rendimento coletável, para distinguir o rendimento do que designou por lotes ... e ... do seu prédio então ainda inscrito na matriz urbana sob o artigo ... e matriz rústica sob o artigo

Nesse requerimento descreveu os dois lotes do seguinte modo: Lote ...:

Morada de casas térreas com 5 divisões, cozinha, quarto de banho, com a superfície coberta de 85 m², garagem com 15 m² e quintal com 456 m²; Lote ...: Morada de casas térreas com 3 divisões, cozinha, 1 banho, 1 anexo, com a superfície coberta de 40 m² e quintal com a área de 456 m².

Esse processo foi tramitado e decidido favoravelmente pelo Serviço de Finanças e em resultado da discriminação foi feita a divisão do prédio nas matrizes, tendo-lhe sido atribuídos novos artigos, ambos urbanos, os artigos ... e Com base na certidão das Finanças o proprietário pediu e obteve da Conservatória do Registo Predial a conversão do número primitivo da descrição predial (25.785) em duas novas descrições com os números ... (artigo ... da matriz) e ... (artigo ... da matriz).

Curiosamente, quando depois o HH vendeu o prédio aos proprietários

seguintes, no caso os chamados, que depois fizeram a sua transmissão à ré e ao autor, na respetiva escritura pública da compra e venda celebrada em 23-05-1985 o prédio continuou a ser descrito e designado pelo número da descrição predial antiga (25.785), tendo mais tarde sido celebrada uma nova escritura declarando a venda do prédio descrito sob o número ..., percebendo-se dos documentos do registo predial que foi por esta altura que foi promovida e obtida a divisão da descrição predial em duas novas.

O que daqui se conclui é que o prédio era um só (uma morada de casas com quintal) e foi dividido em duas parcelas (duas casas, com áreas diferentes, com quintal). Como foi dividido? Muito simplesmente através do requerimento de discriminação matricial do rendimento apresentado e aceite pelo Serviço de Finanças.

O problema que isto levanta é que na data em que foi promovido (1983) e na data em que o seu desfecho foi transposto para o registo predial (1985), esse processo não constituía uma forma legal de proceder à divisão de prédios urbanos situados num aglomerado urbano, como sucedia com este (sito na localidade ...).

Esse pedido de discriminação matricial relaciona-se com o disposto no n.º 3 do artigo 12.º do Código do IMI segundo o qual «cada andar ou *parte de prédio suscetível de utilização independente* é considerado *separadamente na inscrição matricial*, a qual discrimina o *respetivo valor patrimonial tributário*». A existência de matrizes prediais justifica-se por razões de índole fiscal predial. A *autonomização na matriz das partes de um prédio funcional e economicamente independentes* prende-se, por sua vez, com a determinação do respetivo valor tributário. Este valor constitui, com efeito, a base tributável do IMI, e a fórmula de determinação desse valor, prevista no artigo 38.º do Código do IMI, inclui índices que variam em função da utilização de cada uma dessas partes.

A *autonomização fiscal* das partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, que leva à separação da inscrição matricial e da discriminação do respetivo valor patrimonial tributário, tem efeito sobre a própria liquidação do imposto porque nos termos do artigo 119.º, n.º 1, do Código do IMI, o documento de cobrança do imposto deverá conter a discriminação dos prédios, suas partes suscetíveis de utilização de independente e respetivo valor patrimonial tributário, sendo liquidado de forma autónoma em relação a cada uma das partes separadas.

Vale isto por dizer que a discriminação matricial apenas releva para efeitos tributários, se restringe ao âmbito da relação entre o contribuinte e a administração fiscal (razão pela qual também é absolutamente irrelevante para os presentes autos saber se estavam reunidos os pressupostos da

discriminação ou se esta foi obtida mediante a apresentação de documentos falsos).

A divisão do prédio para efeitos civis relaciona-se já não com o apuramento dos tributos, mas com as regras de ordenamento do território e de exploração do solo. A divisão de um prédio em mais que um, na altura já, como agora, só podia ser feita através de um processo de loteamento do prédio ou de um destaque.

Como escreveu Dulce Lopes, in *Destaque - um instituto em vias de extinção*, Direito Regional e Local, nº 10, Abril/Junho, 2010, CEJUR, pág. 15, «a salvaguarda de um correto ordenamento do território e a garantia de uma adequada divisão fundiária do solo impõem que a cada prédio corresponda apenas uma construção principal, podendo admitir-se várias construções, mas desde que estejam funcionalmente ligadas entre si. Nos casos em que tal não suceda - ou seja, quando se pretenda implantar, legalizar ou autonomizar vários edifícios sobre um ou vários prédios -, o licenciamento ou admissão de comunicação prévia da edificação devem ser precedidos de uma operação de divisão ou reorganização fundiária. Ora, os mecanismos que o ordenamento jus-urbanístico predispõe para o efeito são o loteamento e o destaque.»

Convém ter presente a necessidade de distinguir algo que surge nos autos misturado e que parece ter servido de pretexto para a alteração da descrição predial alcançada. Uma coisa é saber se a realização de obras necessita ou não de ser objeto de um projeto, de um pedido de licenciamento e/ou de autorização administrativa; outra coisa totalmente diferente é saber como realizar a divisão de um prédio (com construções ou sem construções, para nele construir ou para outros fins) em dois ou mais.

Aquela questão prende-se com o modo como estão reguladas as atividades ou operações de urbanização e edificação (essencialmente com o *Regulamento Geral das Edificações Urbanas* e, à data que no caso releva, com o do [Decreto-Lei n.º 49268](#), de 26 de Setembro de 1969, e o [Decreto-Lei n.º 166/70](#), de 15 de Abril).

Esta questão prende-se com o modo como está regulada a divisão dos prédios, a formação de novos prédios, a constituição de lotes (essencialmente com o *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação* e, à data que releva para o caso, com o [Decreto-Lei n.º 289/73](#), de 6 de Junho, cujo artigo 1.º dispunha que todas as operações «que tenha por *objeto ou simplesmente* tenha como *efeito a divisão em lotes* de qualquer área de um ou vários prédios, situados em zonas urbanas ou rurais, e destinados imediata ou subsequentemente à construção, depende de licença da câmara municipal da situação do prédio ou prédios, nos termos do presente diploma».

Uma vez que no prédio originário (o inicialmente descrito na Conservatória,

ainda apenas como prédio rústico ou terreno, que evoluiu depois para uma morada de casas com quintal) existiam ou passaram a existir, por alturas de 1955 (é o que consta da escritura de compra e venda), ou, pelo menos, de 1962 (já está averbado ao registo) construções afetas à habitação (habitação e anexos), é certo que *a construção desses edifícios* não necessitava de projeto ou de licenciamento, nem as construções necessitavam de licença de habitabilidade, exigências que só surgiram no nosso ordenamento jurídico depois dessa data.

Todavia, nada disso tem a ver com a questão de saber como podia realizar-se a divisão de um prédio em propriedade total. Essa operação só podia resultar de um processo de loteamento ou, a partir do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de dezembro, de um destaque.

Pouco importa saber se o prédio em questão preenchia os requisitos legais para ser objeto de um destes meios de divisão. Em qualquer caso, o loteamento ou o destaque tinham de ser promovidos e pressupunham a intervenção da Câmara Municipal para verificar o preenchimento daqueles requisitos.

Logo, não tendo nunca sido promovidos por uma das duas vias possíveis os termos da divisão e tendo a divisão sido operada por um ato unilateral, privado, discricionário e mesmo arbitrário do proprietário (que foi quem tomou as decisões e deu as indicações que levaram o topógrafo a assinalar a divisão do prédio em duas parcelas no levantamento topográfico elaborado em Novembro de 2018) há que concluir que a divisão é ilegal e, consequentemente, os atos jurídicos praticados sobre as parcelas que resultam da divisão ilegal, são nulos por impossibilidade legal do objeto do negócio (artigo 280.º do Código Civil).

O instituto da usucapião não permite ultrapassar este desfecho jurídico. Desde logo, porque tendo o prédio único permanecido na titularidade e posse dos mesmos proprietários sucessivos, os quais continuaram a usar a totalidade da respetiva área e edificações de forma indistinta, sem procederem sequer à delimitação das duas parcelas formadas ilegalmente ou à implantação de qualquer vedação, só é possível afirmar a presença de uma *posse pública exclusiva sobre cada uma das parcelas* a partir da data em que as parcelas foram vendidas separadamente e passaram a ter titulares e possuidores distintos e exclusivos, ou seja, a partir de 15-02-2019, data da venda à ré de uma das duas parcelas, e desde essa data não passou tempo suficiente para a aquisição do direito por usucapião (por ela, tal como não passou para a aquisição do direito pelo autor, mesmo que à posse deste se some a posse do anterior proprietário quando começou a ser *exclusiva* sobre a parcela vendida ao autor).

Depois porque mesmo que se siga a tese de que a aquisição do direito por usucapião pode suprir o desrespeito pelos processos legais de divisão ou fracionamento dos imóveis, é indispensável que estejam *demonstrados os requisitos legais da divisão ou fracionamento*, ou seja, demonstrado que se esses processos tivessem sido acionados a divisão ou fracionamento podiam ser autorizadas. De outra forma, a usucapião tornar-se-ia um mecanismo de *fraude à lei* e uma via aberta para a *postergação dos interesses coletivos* que presidem ao ordenamento jurídico sobre a gestão, administração e ocupação dos solos.

Como se afirma no *Comentário ao Código Civil: Direito das Coisas* / coord. Henrique Sousa Antunes. Lisboa: Universidade Católica Portuguesa, 2021 pág. 94:

«Discute-se também a prevalência da aquisição por usucapião face a determina conjuntos de normas imperativas. Em primeiro lugar, cumpre saber se a aquisição por usucapião pode proceder mesmo em termos contrários a normas imperativa de Direito do Urbanismo. A jurisprudência está dividida quanto a este tema [...]. Por um lado, a usucapião tem efeito *originário* (artigo 1288.^o), pelo que, sendo o direito adquirido *ex novo*, este ficaria purgado de quaisquer vícios ou invalidades de que padeceria antes da aquisição. Exemplo paradigmático desta ideia é a possibilidade de constituição de servidões de vistas / estilicídio (cf. artigos 1362.^o e 1365.^o, respetivamente); ainda que as distâncias impostas por lei não sejam respeitadas no momento da construção, a constituição destas servidões (de modo análogo à aquisição por usucapião) acaba por sanar esse vício. Ademais, a inércia por parte da Administração Pública relativamente à fiscalização e execução do cumprimento de normas urbanísticas está no cerne da possibilidade de se adquirir por usucapião direitos sobre coisas, já que este instituto pretende punir o desleixo dos titulares dos interesses atingidos. Não cremos, contudo, que estes argumentos possam proceder. Está em causa, apesar de tudo, a aquisição da propriedade *contra legem*; este caso não é análogo ao da servidão de vistas/estilicídio, porquanto o que está em causa nas normas urbanísticas imperativas é a prossecução do *interesse público*, e não uma mera contraposição de interesses privados, como acontece nesses casos. Assim, não se podem sacrificar valores relativos ao interesse público na ordenação do território em prol da salvaguarda de interesses puramente privados. Também não procede a invocação da inércia da Administração Pública nesta matéria, já que a inércia que é «sancionada» pela usucapião é aquela adotada pelo particular, titular do direito real que incide sobre a coisa possuída, já que estão em causa aí, novamente, interesses puramente privados, e não a inércia de qualquer autoridade pública. Realça-se, portanto, a inadequação de permitir o sacrifício

de interesses públicos neste contexto. Não é, assim, de admitir a aquisição por usucapião de direitos contrários a norma imperativa de Direito Público, nomeadamente de Direito do Urbanismo.»

Ora, no caso, não apenas não foi feita essa demonstração, como, ao invés, se encontra junto aos autos um relatório pericial que afirma de forma perentória que a parcela objeto da aquisição pelo autor não reúne características que permitam cumprir as normas regulamentares vigentes (v.g. PDM).

Com efeito, trata-se de um anexo a uma casa de habitação, construído atrás da casa, no respetivo logradouro, que inicialmente estava afeto a depósito de lenha, mas foi aumentado e transformado num espaço para habitação humana, com apenas 40m² a que se segue um alpendre, e que dispõe de acesso a partir da rua apenas pela circunstância de a casa ter sido construída de modo a deixar uma passagem de um lado e do outro do terreno, pelo que existe um espaço com cerca de 1,5 metros que permite o acesso de pessoas até esse anexo.

Salvo melhor opinião, também não é possível impedir a conclusão acima exposta com a invocação do *abuso de direito* por parte da ré, como se fez na decisão recorrida. É certo que quando comprou a ré sabia o que se passava com o prédio, sabia que o mesmo estava a ser dividido e que aquilo que estava a comprar não compreendia a outra parcela. Todavia, por duas razões essenciais daí não resulta que a atitude de agora invocar a invalidade da divisão e a nulidade do negócio de alienação de parte do prédio seja abusiva. Em primeiro lugar porque, como veremos, a conclusão jurídica a que se chega atinge igualmente a posição da ré. A invalidade da divisão afeta qualquer uma e todas as parcelas resultantes dessa divisão, não apenas alguma delas. Por conseguinte, aquele desfecho jurídico não protege a ré porque não lhe permite adquirir o que não adquiriu, nem adquirir por um preço que não tenha resultado de uma negociação livre e válida entre comprador e vendedor. Em segundo lugar, porque o impedimento legal à divisão não tem a ver com interesses privados, da livre disponibilidade das partes, decorre sim de interesses públicos que respeitam à própria comunidade e ao modo como se entendeu gerir em termos de interesse público a gestão e ocupação do solo. Esses interesses não estão na disponibilidade das partes e, por isso, não é a atitude das partes em relação a eles que importam para a definição das consequências jurídicas da violação de normas administrativas imperativas. Eis porque, em suma, se nos afigura que o direito que o autor reivindica e em cuja violação funda os seus vários pedidos não foi por ele adquirido de forma válida na medida em que o bem objeto da escritura pública de compra e venda que celebrou resulta de uma divisão ilegal de um prédio e, consequentemente, o negócio teve um objeto legalmente impossível, sendo nulo nos termos do

artigo 280.º do Código Civil. Por isso a ação deve improceder, com o que o recurso procede no tocante ao julgamento da ação.

2) *Da nulidade da compra e venda celebrada entre os chamados e o autor:*

A recorrente termina as suas alegações de recurso formulando a pretensão recursiva de que seja «declarada a nulidade da escritura de venda outorgada entre os chamados e o autor em 07/07/2020».

Salvo melhor opinião, trata-se de uma formulação incorreta: o que é nulo é o *negócio jurídico* declarado na escritura pública, ou seja, a *compra e venda*, não o *ato notarial* de formalização dessas declarações de vontade, isto é, a *escritura propriamente dita*, porque as nulidades do ato notarial são apenas as que estão previstas no Código Notarial e nenhuma delas foi invocada na ação e/ou apresentada como causa de pedir.

De todo o modo, crê-se que se trata apenas de um erro de expressão e que a recorrente pretende mesmo que se declare a nulidade da compra e venda, como noutros momentos é dito.

Nessa parte e pelo fundamento que levou à apreciação da decisão sobre o pedido do autor, o recurso é procedente, porquanto, como se assinalou, o objeto (no estado em que foi alvo do negócio) desse negócio jurídico é legalmente impossível (artigo 280.º do Código Civil).

3) *Da conversão da compra e venda celebrada entre os chamados e a ré em compra e venda da totalidade do prédio:*

A recorrente reclama ainda deste Tribunal que declare que «em 15/02/2019, ao comprar o art.º 1159.º adquiriu o prédio no seu todo, conforme consta da descrição predial primitiva n.º 25.785 do L.º B-... (extinto art.ºº), ficando ... responsável pelo pagamento do remanescente do preço que for devido».

Salvo melhor opinião, a ré incorre num equívoco, qual seja o de não atender a que a divisão ilegal ocorreu antes de qualquer das duas vendas realizadas pelos anteriores proprietários, designadamente a venda à própria ré, e por conseguinte, vicia todos os negócios que tenham incidido sobre as parcelas criadas ilegalmente.

Ao dividirem o prédio de forma irregular, sem observância dos requisitos e trâmites legais que poderiam eventualmente permitir a divisão, e procederem depois à venda de cada uma das parcelas resultantes dessa divisão, como se se tratasse de um prédio único constituído regularmente, os proprietários praticaram um ato nulo, vício que depois está presente e vitima *qualquer ato de disposição das partes* assim criadas.

Resulta da matéria de facto que os anteriores proprietários declararam vender

e a ré declarou comprar apenas a parcela que em resultado da divisão ilegal passou a ter a descrição predial n.º ... e a inscrição matricial sob o artigo ..., ou seja, parte do prédio único anterior à divisão. A ré não só quis comprar apenas essa parte, como acordou com os vendedores apenas o preço dessa parte, sabendo que fora daquilo que estava a comprar ficava outra construção e parte do quintal.

Por isso, a ré está precisamente na mesma posição em que se encontra o réu, cada um deles por referência à parcela que negociou e que foi objeto do negócio jurídico de compra e venda que celebrou com os proprietários do prédio. Se um negócio jurídico é nulo, o mesmo tem de suceder, por absoluta igualdade de razões, com o outro, porque em qualquer dos casos se tratou da venda de um bem que legalmente não podia ser objeto de venda em separado. O mais que se podia suscitar era a possibilidade da *conversão do negócio jurídico* prevista no artigo 293.º do Código Civil. Todavia, a conversão do negócio nulo exige que o fim prosseguido pelas partes permita supor que elas *o teriam querido, se tivessem previsto a invalidade*, ou seja, apenas tem lugar se resultar das circunstâncias do caso que as partes *teriam querido o negócio diferente do que realizaram se tivessem previsto a invalidade*.

Sucede que essa *vontade hipotética não foi alegada sequer, nem tão pouco demonstrada*, sendo que existem nos autos elementos perfeitamente suficientes para excluir que isso fosse da *vontade dos vendedores* uma vez que eles pretendiam receber um preço específico pela alienação da outra parcela, a acrescer à que foi paga pela autora, como aliás veio a acontecer, ou mesmo que a *vontade da ré* fosse, na tal hipótese, a de pagar a soma do preço que pagou com o preço que o autor pagou aos vendedores.

A conversão do negócio não está dependente de qualquer *critério judicial sobre o interesse ou a utilidade* de substituir o negócio nulo por um negócio válido e, conseqüentemente, também não é compatível com a fixação a posteriori e segundo critérios alheios às partes do montante da contrapartida a efetuar pelo negócio válido. A conversão é apenas a *substituição da vontade real pela vontade hipotética das partes* caso tivessem pressagiado a existência da nulidade, e portanto, é ainda a *concretização da vontade negocial* de ambas as partes.

Por isso, não basta que a ré deseje agora adquirir a totalidade ou se disponha a fazê-lo (oferecendo-se para pagar, pudera, *apenas* o valor patrimonial que na matriz é atribuído à outra parcela), era indispensável a demonstração da referida *vontade hipotética concertada de ambas as partes*, o que no caso, como vimos, não está demonstrado.

Nessa medida, o recurso é improcedente.

4) ***Da litigância de má fé:***

A ré foi condenada como litigante de má fé.

Cremos que não existe fundamento para tal condenação.

Nos termos do artigo 542.º do Código de Processo Civil só constitui litigância de má fé a atuação dolosa ou gravemente negligente que traduza a dedução de pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar, a alteração da verdade dos factos ou omissão de factos relevantes para a decisão da causa, a omissão grave do dever de cooperação, o uso manifestamente reprovável do processo ou dos meios processuais para alcançar um objetivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a ação da justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão.

A lide da ré é voluntariosa, temerária até, mas seguramente não é de má fé.

Recorde-se que a ré confessa na contestação que apenas adquiriu uma parcela do prédio descrito na CRP sob o artigo ..., mais precisamente a que depois foi descrita sob o artigo 42, pelo que não é possível afirmar que ela tenha adulterado a verdade dos factos ou alegado factos falsos.

Os restantes factos que ela explora para defesa da sua tese (os atos de divisão do prédio) não só ficaram na sua esmagadora maioria demonstrados como não foram praticados por ela e por isso a sua exploração não constitui de forma nenhuma uma litigância de má fé, mas somente a defesa de uma determinação leitura e interpretação jurídica desses factos, sendo certo que por mais improcedente que esta possa ser jamais a sua sustentação em juízo pode ser vista como litigância de má fé.

A ré não tinha necessidade de suscitar os vários incidentes de falsidade é certo. Porém, estando em causa a licitude da divisão do prédio, não se vê que a suscitação desse incidente em relação a atos administrativos que estiveram na génese ou consentiram essa divisão possa ter representado um uso manifestamente reprovável dos meios processuais.

Nessa parte procede, pois, o recurso.

VII. **Dispositivo:**

Pelo exposto, acordam os juízes do Tribunal da Relação julgar o **recurso parcialmente procedente** e, em consequência:

a) **Revogam a decisão recorrida na parte relativa à ação, julgando agora a ação improcedente e absolvendo a ré dos pedidos do autor.**

b) **Alteram a decisão recorrida na parte relativa à reconvenção, julgando agora a reconvenção parcialmente procedente e, em consequência, declaram a nulidade da compra e venda celebrada pela escritura pública outorgada por autor e chamados em 7 de Julho de**

2020 e tendo por objeto o bem descrito na CRP de Vila do Conde sob o nº ...

c) Revogam a decisão de condenar a ré como litigante de má fé.

Custas do recurso por recorrente e recorridos, na proporção do respetivo decaimento.

*

Porto, 12 de março de 2026.

*

Os Juízes Desembargadores

Relator: Aristides Rodrigues de Almeida (R.^{to} 942)

1.º Adjunto: Álvaro Monteiro

2.º Adjunto: Carlos Cunha Rodrigues Carvalho

[a presente peça processual foi produzida pelo Relator com o uso de meios informáticos e tem assinaturas eletrónicas qualificadas]