



**Tribunal Judicial da Nazaré ( Extinto )**

**Secção Única**

R. Adriaõ Batalha, 169

2450-163 Nazaré

Telcf: 262569170 Fax: 262093559 Mail: nazarc.tc@tribunais.org.pt

**CERTIDÃO**

Anabela Gabriel, Escrivão Auxiliar, do Tribunal acima identificado:

CERTIFICA que, no Tribunal e Juízo acima identificados, correram termos uns autos de Ação de Processo Ordinário, **com o nº 24/2000**, em que são:

**Autor: Municipio da Nazaré, , domicílio: Câmara Municipal da Nazaré, 2450 Nazaré**

**e**

**Réu: Maria Helena Pereira Hasse Boavida, domicílio: Rua Cipriano Dourado, Nº 18, 8º Dto., 1000 Lisboa.**

MAIS CERTIFICA que as fotocópias juntas fazem parte integrante desta certidão, estão conforme os originais constantes dos autos, pelo que vão autenticadas com o selo branco em uso nesta Secretaria.

CERTIFICA-SE AINDA, que a decisão proferida, transitou em julgado a 28-01-2008. Após ter sido objeto de recurso que mantiveram a decisão da 1º instância.

É quanto me cumpre certificar em face do que dos autos consta e aos quais me reporto em caso de dúvida, destinando-se a presente a ser entregue ao Municipio da Nazaré, para os fins tidos por convenientes.

É quanto me cumpre certificar em face do que dos autos consta e aos quais me reporto em caso de dúvida, destinando-se a presente ao Municipio da Nazaré, para os fins tidos por convenientes.

A presente certidão vai por mim assinada e autenticada.

Nazaré, 03-02-2022

**N/Referência: 1304856**

Anabela Gabriel

**CONTA N.º** 21/2022

**Certidão:**

Laudas .... 20,40 €

**Cópias:**

Laudas .... €

**Confiança:** €

**Busca:** €

**Not. Jud. Avulsa:** €

**Transporte:** €

**Total:** 20,40 €

**São:** vinte e quatro €

**T. J. da Nazaré,** 31/01/2022

**O Funcionário**



# CÍRCULO JUDICIAL DE ALCobaça

Telef. 262 59 74 89 - Fax 262 50 24 83 - 2461-502 ALCobaça

★ 1

## I - RELATÓRIO

1 - O **MUNICÍPIO da NAZARÉ** instaurou a presente acção declarativa de apreciação/reivindicação, sob a forma de processo ordinário, contra **MARIA HELENA PEREIRA HASSE BOAVIDA**, formulando os seguintes pedidos:

- a) que seja declarado que o prédio inscrito sob o artigo 498, da Secção U1 a U19 da matriz cadastral da freguesia da Nazaré é propriedade do Autor ;
- b) que a Ré seja condenada a reconhecer o direito de propriedade do Autor sobre o referido prédio ;
- c) que a Ré seja condenada a abster-se da prática de qualquer acto que estorve tal direito de propriedade do Autor, e que com ele colida.

Alegou, em resumo, o seguinte:

- na matriz cadastral da freguesia da Nazaré, entrada em vigor no ano de 1990, ficou inscrito sob o artigo 357 da Secção U1 a U19, um prédio rústico, sito à Estrada da Foz, composto por mato e horta, com a área de 4.200 m<sup>2</sup> ;
- ficando a constar como titulares de tal prédio o Autor e Virgílio Hasse de Oliveira Boavida, sem indicação sobre quais as fracções de tal prédio que pertenceriam a um e outro dos referidos titulares, o que o Autor pretendeu rectificar na matriz ;
- após várias alterações matriciais, neste momento existem três artigos matriciais - o 491, 498 e 499, todos da Secção U1 a U19 -, cada um deles atribuído a cada titular, cabendo ao Autor o 499, com a área de 1.340 m<sup>2</sup> ;
- todavia, o terreno correspondente à totalidade destes três artigos é propriedade exclusiva do Autor ;
- no início do século XX, o Autor era dono e legítimo possuidor de todos os terrenos sitos no local denominado "Medros" ou "Dunas do Mar", que se estendiam ao longo da Estrada da Foz, também chamada Estrada Municipal da Nazaré (actualmente Avenida Manuel Remígio) ;
- encontrando-se tais terrenos omissos na matriz e divididos em "talhões" ;
- no ano de 1903 o Autor celebrou contratos de aforamento de alguns desses talhões com particulares, conforme descrição efectuada ;
- e, após várias vicissitudes sofridas, o Autor tem estado sempre na posse, em nome próprio e exclusivo, do prédio actualmente inscrito sob o artigo

<sup>1</sup> ACÇÃO ORDINÁRIA N.º 24/00, do JUÍZO ÚNICO do TRIBUNAL da NAZARÉ  
AUTOR: MUNICÍPIO da NAZARÉ  
RÉ: MARIA HELENA PEREIRA HASSE BOAVIDA

0

0

2

516  
- 22  
2

## CÍRCULO JUDICIAL DE ALCobaça

Telef. 262 59 74 89 - Fax 262 50 24 83 - 2461-502 ALCobaça

498, de boa fé, e de formas pacífica, pública e contínua, desde tempo imemoriais e até ao presente ;

- sempre o tendo detido e fruído, ocupando-o e explorando-o, fazendo-lhe obras, reparações e outras benfeitorias, recebendo igualmente todos os seus frutos e rendimentos, nomeadamente os seus respectivos foros, aquando do seu aforamento ;
- pelo que é dono do mencionado prédio, além do mais por usucapião ;
- em data indeterminada de 1989 as herdeiras do referido Virgílio Boavida - a Ré e sua mãe - solicitaram aos serviços do Autor que lhes fornecessem elementos que permitissem determinar com exactidão a localização do terreno adquirido por aquele pela escritura de 01 de Abril de 1963 ;
- não tendo os ficheiros e arquivo organizados, o Autor não pôde fornecer nenhum dos elementos pretendidos mas, constatando posteriormente que a implantação indicada pela Ré correspondia aos antigos talhões 13 e 14 dos terrenos sitos nos Medros, que lhe pertencem, foi tal pretensão indeferida ;
- no dia 24 de Setembro de 1999, a Ré submeteu à aprovação da Câmara Municipal da Nazaré um projecto de construção de um prédio urbano, a implantar no terreno inscrito no actual artigo 498, Secção U1 a U19, da matriz cadastral da freguesia da Nazaré, que corresponde aos antigos talhões 13 e 14 dos terrenos sitos aos Medros ;
- motivo pelo qual o Autor vai indeferir tal projecto, pretendendo, através da presente acção, pôr termo, definitivamente, à situação criada, na qual a Ré se vem arrogando do direito de propriedade de tal prédio.

Conclui nos termos já referenciados, formulando os pedidos enunciados.

2 - Citada legalmente a Ré veio a mesma contestar e reconvir, alegando, em resumo, que:

- o imóvel objecto do presente litígio é constituído por uma parcela de terreno, localizada no sítio dos Medros, freguesia e concelho da Nazaré, com a área de 2.500 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial rústica da freguesia da Nazaré, sob o artigo 498, da Secção U1 a U19, e descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o nº 02317/180293, que corresponde à anterior descrição 22.636, a fls. 21, do Livro B 69, da Conservatória do Registo Predial de Alcobaça ;
- tal prédio foi adquirido pelo pai da Ré por escritura de compra e venda celebrada no dia 01 de Abril de 1963, adquirindo-o a Henrique Esgaio Delgado ;
- tratando-se de um prédio que tinha sido sujeito ao extinto regime da enfiteuse, e tal facto constar na memória da prova testemunhal, terá conduzido a que os técnicos que efectuaram o referido levantamento cadastral o tenham feito inscrever também a favor da Câmara Municipal da Nazaré ;

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

32

51+  
3

## CÍRCULO JUDICIAL DE ALCobaça

Telef. 262 59 74 89 - Fax 262 50 24 83 - 2461-502 ALCobaça

- após explicitar a forma como tal terreno veio á titularidade de Henrique Esgaio Delgado, confirma a aquisição efectuada, bem como o registo efectuado ;
- é, deste modo, completamente falso que o Autor tenha exercido a posse sobre o prédio dos autos, pelo menos desde a data em que o pai da Ré o adquiriu em 1963 ao mencionado Henriques Esgaio Delgado, não mais o voltando a deter ou ocupar, efectuar obras, reparações ou quaisquer outras benfeitorias ;
- e, até indeferir o pedido de licenciamento para construção efectuado pela Ré em 24/09/99, o Autor nunca se afirmou perante a Ré como dono de tal imóvel, chegando, antes pelo contrário, a reconhecer o direito de propriedade a favor da Ré e seus antecessores;
- após tal aquisição em 1963, e por diversas vezes ao longo dos anos, o pai da Ré, e esta, dirigiram-se, por várias vezes, à Câmara Municipal da Nazaré afirmando-se como donos de tal terreno, declarando a aquisição efectuada, bem como as suas intenções relativamente à utilização que pretendiam dar ao imóvel assim adquirido ;
- pretendendo proceder à delimitação de tal propriedade relativamente à via pública, e com a que a delimita a sul ;
- o que sempre o Autor pareceu aceitar, e aceitou, chegando inclusive a solicitar a apresentação de documentação ;
- tais factos mostram que o Autor nunca manifestou qualquer convicção de que era titular do direito de propriedade sob tal prédio, demonstrando, pelo contrário, a correspondência existente, que quando o Autor necessitou de tal imóvel para estacionamento de automóveis, agiu mediante autorização do pai da Ré, num reconhecimento claro do exercício da sua posse e do seu direito de propriedade sobre o imóvel em causa ;
- o Autor pretende, assim, o reconhecimento do direito de propriedade sobre um prédio rústico cuja aquisição se encontra registada a favor da Ré, com o fundamento de que a localização do prédio descrito não diz respeito ao terreno dos autos ;
- todavia, os elementos constantes da descrição predial respectiva respeitam inequivocamente, pela referência à inscrição matricial, ao prédio sobre que recaem as suas pretensões ;
- pelo que deveria ter seguido o processo de rectificação especial previsto nos artigos 120º e segs. do Cód. de Registo Predial, pois mais não pretende do que demonstrar a inexactidão da descrição do registo predial em análise ou a insuficiência do título para prova do facto registado ;
- a Ré e os seus antecessores exercem a posse sobre o prédio desde há mais de 10, 15, 20, 30 e 50 anos, que é causal, titulada, pacífica e de boa fé, bem como à vista e com o conhecimento de toda a gente ;
- o que determina igualmente a aquisição do mesmo prédio por usucapião, forma de aquisição originária que expressamente invoca, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 1287º e segs. do Cód. Civil.

1

2



4

# CÍRCULO JUDICIAL DE ALCobaça

Telef. 262 59 74 89 - Fax 262 50 24 83 - 2461-502 ALCobaça

518

4

Conclui, requerendo pela improcedência da acção, com as consequências daí decorrentes, bem como pela procedência da reconvenção, deduzindo o seguinte pedido:

- a) que o Autor seja condenado a reconhecer o direito de propriedade da Ré sobre o prédio rústico sito no lugar dos "Medros", freguesia e concelho da Nazaré, com a área de 2.500 m<sup>2</sup>, o qual confina a Norte, Nascente e Sul com ruas públicas, e Poente com a Avenida Manuel Remígio, e se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o nº 02317/180293, e inscrito na matriz cadastral rústica daquela freguesia sob o artigo 498º, da Secção U1 a U19.

3 - Conforme fls. 148 a 153, veio o Autor apresentar a sua réplica, alegando, em suma, o seguinte:

- quer a Ré, quer antes o seu pai, ao deslocarem-se à Câmara Municipal da Nazaré sempre reconheceram desconhecer a localização exacta do seu alegado prédio, apenas se afirmando proprietários de um prédio ou terreno nos Medros ;
- no teor da descrição nº 22636 da Conservatória do Registo Predial de Alcobaça, que a Ré pretende ser referente ao prédio em causa, encontra-se o averbamento nº 1, feito em 18/03/1914, donde consta que tal prédio é contíguo ao descrito sob o nº 22637, estando presentemente ligados, e achando-se neles edificada uma casa, metade em cada um ;
- e, no averbamento nº 2, de 03/06/1924, lê-se que "o mesmo prédio supra nº 22636 está novamente separado do prédio adiante descrito sob o nº 22637, e confronta presentemente ....."; ~
- em tais prédios encontra-se construída uma casa, metade em cada um deles, sendo estes os prédios que pertenceram a Henrique Delgado, não sendo o prédio em litígio na presente acção o descrito sob o nº 22636.

Conclui, nos termos constantes da petição inicial, pugnando pela improcedência da reconvenção.

4 - A fls. 160, veio o Autor requerer a ampliação do pedido formulado na petição inicial, o que foi deferido por despacho de fls. 166, aditando-se aos já deduzidos o seguinte: "que seja ordenado o cancelamento da inscrição G 2 que incide sob tal prédio, ao qual corresponde a descrição 02317/Nazaré, da Conservatória do Registo Predial da Nazaré".

5 - A fls. 187 a 198, e correspondendo a convite efectuado, veio a Ré/Reconvinte completar a contestação/reconvenção apresentada, concluindo em idênticos termos.

6 - As partes juntaram documentos e as respectivas procurações forenses.

7 - A fls. 231 a 243 foi proferido despacho saneador, tendo sido igualmente organizados os factos dados como assentes e a base instrutória, os quais mereceram as reclamações de fls. 382 a 384 e 411 a 414, decididas por despacho de fls. 421 a 424.

8 - Procedeu-se à realização da audiência de discussão e julgamento com a observância do ritualismo legal, conforme actas de fls. 381 a 385, 420 a 425, 435 a

12

13

14

15

437, 462 a 466, 482 e 483, sendo julgada a matéria controvertida pela forma constante de fls. 484 a 495.

\* \*

II - Mantêm-se os pressupostos de validade e regularidade da instância, não sobrevindo quaisquer questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

\*

### III - MOTIVAÇÃO

#### A) os factos provados

##### 1 - Da matéria de facto dada como ASSENTE:

- 1.1 - na matriz cadastral da freguesia da Nazaré, entrada em vigor no ano de 1990, ficou inscrito sob o artigo 357, da Secção U1 a U19, um prédio rústico, sito à Estrada da Foz, composto por mato e horta, com a área de 4.200 m<sup>2</sup>, conforme documento junto a fls. 6, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. A) ;
- 1.2 - como titulares de tal prédio ficaram a constar: Virgílio Hasse de Oliveira Boavida e a Câmara Municipal da Nazaré, sem qualquer indicação sobre quais as fracções de tal prédio que pertenceriam a um e ao outro dos referidos titulares - alín. B) ;
- 1.3 - o prédio inscrito na matriz predial rústica da Nazaré sob o artigo 498 encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o nº 02317/180293 - alín. C) ;
- 1.4 - por escritura pública datada de 15/03/1903, o Autor celebrou com Henrique Delgado um contrato de aforamento que teve por objecto os talhões 9 e 10 do terreno municipal sito aos Medros, conforme documento junto a fls. 18 a 21, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. D) ;
- 1.5 - o Autor celebrou, ainda, com D. Bonifácio Lázaro, por escritura de Novembro de 1903, um contrato de aforamento tendo por objecto os talhões nº 13 e 14, conforme documento junto a fls. 22 a 25, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. E) ;
- 1.6 - o Autor celebrou com Manuel da Silva Coelho outro contrato de aforamento que teve por objecto o talhão nº 11, por escritura de 29

1

2

6  
de

ALC  
de  
6

# CÍRCULO JUDICIAL DE ALCobaça

Telef. 262 59 74 89 - Fax 262 50 24 83 - 2461-502 ALCobaça

- de Agosto de 1903, conforme documento junto a fls. 26 a 29, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. F) ;
- 1.7 - o Autor celebrou com João Henriques de Sousa idêntico contrato de aforamento, por escritura da mesma data, tendo por objecto o talhão nº 12, conforme documento junto a fls. 30 a 33, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. G) ;
- 1.8 - em 12 de Julho de 1946, os foros que incidiam sobre os talhões nº 9 e 10 foram remidos por Albertino Vitorino Laranjo e para os herdeiros de Henrique Delgado, foram remidos por um seu representante, Manuel Laborinho Delgado, os foros que incidiam sobre os talhões 11 e 12, em 31 de Agosto de 1946, conforme documento junto a fls. 34 e 35, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. H) ;
- 1.9 - por escritura de 01 de Abril de 1963, lavrada a fls. 78 do Livro B-7, do Cartório Notarial da Nazaré, Henrique Esgaio Delgado, devidamente representado, vendeu ao pai da Ré, Virgílio Hasse de Oliveira Boavida, um terreno sito aos "Medros", conforme documento junto a fls. 36 a 38, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. I) ;
- 1.10 - na escritura referida em 1.9 declara-se que o prédio por ela vendido era foreiro à Câmara Municipal da Nazaré em dois escudos e cinquenta centavos, foro esse que já fora remido na importância de quinhentos escudos em 31 de Agosto de 1946 - alín. J) ;
- 1.11 - em data não apurada, a Ré fez entrar nos serviços do Autor um requerimento pedindo a concessão de licença para proceder à vedação de um local de que se dizia proprietária. Tal pretensão foi indeferida - alín. L) ;
- 1.12 - em 24 de Setembro de 1999, a Ré submeteu á aprovação da Câmara Municipal da Nazaré um projecto de construção de um prédio urbano, a implantar no terreno inscrito no actual artigo 498, Secção U1 a U19 da matriz cadastral da freguesia da Nazaré - alín. M) ;
- 1.13 - em 01 de Abril de 1963, Virgílio Hasse de Oliveira Boavida adquiriu a Henrique Esgaio Delgado o prédio rústico com a área de 2.500 m<sup>2</sup>, sito aos Medros, freguesia e concelho da Nazaré, a confrontar do Norte, Sul e Nascente com ruas públicas, e do Poente com a Avenida da República, descrito na Conservatória do Registo Predial de Alcobaça sob o nº 22636, a fls. 21 do Livro B 69, e omissa na respectiva matriz, tudo conforme escritura pública junta a fls. 83 e 84, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. N) ;



CÍRCULO JUDICIAL DE ALCobaça

Telef. 262 59 74 89 - Fax 262 50 24 83 - 2461-502 ALCobaça

- 1.14 - o prédio encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré, sob o nº 02317/180293, que corresponde à descrição 22.636, a fls. 21, do Livro B-69, da Conservatória do Registo Predial de Alcobaça, e inscrito a favor da Ré, conforme documento junto a fls. 75 a 77, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. O) ;
- 1.15 - o prédio referido em 1.14 foi transmitido à Ré por sucessão hereditária de seu pai e por doação de sua mãe, conforme inscrição G 2 na ficha do prédio descrito sob o nº 02317, conforme documento junto a fls. 75 a 77, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. P) ;
- 1.16 - no sentido de ver regularizada a inscrição matricial a seu favor, a mãe da Ré requereu na competente repartição de finanças através da reclamação nº 10 de 27/12/89, que em face da escritura de compra e venda de 01/04/63, celebrada pelo seu falecido marido, se procedesse à rectificação da referida inscrição matricial, em virtude de o mesmo prédio ser composto apenas pela área de 2.500 m2, e não pertencer a qualquer título à Câmara Municipal da Nazaré, conforme documento junto a fls. 85 - alín. Q) ;
- 1.17 - Henrique Esgaio Delgado adquiriu, em 06/11/1932, por arrematação em hasta pública, os prédios descritos a fls. 86 e 87, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. R) ;
- 1.18 - Henrique Delgado e mulher, por escritura de confissão de dívida com hipoteca lavrada no dia 24 de Fevereiro de 1924, no Cartório Notarial de Caldas da Rainha, constituiu hipoteca sobre os prédios descritos a fls. 89 a 91, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. S) ;
- 1.19 - em 27 de Julho de 1964, o pai da Ré, Virgílio Boavida, enviou à CMN o documento junto a fls. 93, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, tendo a CMN, em 03/08/64, enviado-lhe como resposta o doc. junto a fls. 94, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. T) ;
- 1.20 - por carta datada de 21 de Dezembro de 1966, o pai da Redirige-se novamente à CMN no sentido de "proceder à delimitação da dita propriedade em virtude de a mesma ter as confrontações com os terrenos camarários", conforme documento junto a fls. 95, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. U) ;
- 1.21 - como resposta á carta datada de 21 de Dezembro de 1966, a CMN enviou a Virgílio Boavida o documento junto a fls. 96, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. V) ;

1

2



8/pe

328

8

# CÍRCULO JUDICIAL DE ALCobaça

Telef. 262 59 74 89 - Fax 262 50 24 83 - 2461-502 ALCobaça

- 1.22 - em 14 de Janeiro de 1967, Virgílio Boavida envia à Câmara Municipal da Nazaré o documento junto a fls. 97, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. X) ;
- 1.23 - em 20 de Janeiro de 1967, a CMN enviou ao pai da Ré, Virgílio Hasse de Oliveira, a carta constante de fls. 98, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. Z) ;
- 1.24 - o pai da Ré, em resposta à carta de 20 de Janeiro de 1967, enviou à CMN, em 21 de Janeiro de 1967, o doc. junto a fls. 99, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. AA) ;
- 1.25 - por carta datada de 09 de Março de 1967, a Ré comunica a Virgílio Boavida o teor da seguinte deliberação: " *Poderá apresentar o ante-projecto do Hotel pois esta Câmara resolverá da melhor maneira o assunto*", tudo conforme doc. junto a fls. 100, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. BB) ;
- 1.26 - em 24 de Julho de 1972, o pai da Ré enviou o documento junto a fls. 101, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. CC) ;
- 1.27 - na sequência da carta datada de 24 de Julho de 1972, a CMN enviou ao pai da Ré a carta constante de fls. 102, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. DD) ;
- 1.28 - em 10 de Agosto de 1972, o pai da Ré envia à CMN a carta constante de fls. 103, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. EE) ;
- 1.29 - em 25 de Julho de 1977, Virgílio Hasse de Oliveira, pai da Ré, envia à CMN os documentos juntos a fls. 104 e 105, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. FF) ;
- 1.30 - no dia 21 de Novembro de 1978, Virgílio Hasse de Oliveira enviou à Ré CMN o doc. junto a fls. 106, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. GG) ;
- 1.31 - por ofício de 20/12/78, a CMN solicita ao pai da Ré "... *prova documental da posse do referido terreno*", conforme teor da carta junta a fls. 107, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, ofício a que o pai da Ré responde, em 24 de Janeiro de 1979, conforme doc. junto a fls. 108 - alín. HH) ;
- 1.32 - em 1990, a Ré e sua mãe, na qualidade de únicas e exclusivas herdeiras na herança de Virgílio Hasse Boavida, encetaram diligências para a construção de um muro de vedação nas extremas do prédio dos autos que por sucessão consideraram que lhes foi transmitido. Para o efeito, contrataram o Arquitecto Fernando Manuel da Cruz Boarquivo, para realizar o respectivo projecto de arquitectura, conforme documentos juntos a fls. 109 a 112, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. II) ;
- 1.33 - por requerimento datado de 29 de Maio de 1990, Maria Boavida, mãe da Ré, e a Ré, solicitaram junto do Autor licença camarária para procederem, em Medros, na freguesia da Nazaré, a obras de muro e vedação do prédio urbano a confrontar de Norte, Sul e Nascente com as ruas públicas, e a



- Poente com a Avenida da República, conforme cópia do requerimento, termo de responsabilidade e peças de arquitectura, juntas a fls. 113 a 120, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. JJ) ;
- 1.34 - a referida pretensão foi indeferida por parte da CMN, nos termos do despacho datado de 25/07/1990, e constante de fls. 121, e segundo o qual "(...) *que não se encontra esclarecida a titularidade do terreno em causa (...)*", cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. LL) ;
- 1.35 - em 1994, a Ré solicitou junto da CMN que o processo de construção do muro fosse averbado para o seu nome, nos termos constantes do doc. junto a fls. 123, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, tendo sido deferida a sua pretensão e paga a taxa de averbamento, nos termos constantes dos documentos juntos a fls. 124 e 125, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. MM) ;
- 1.36 - em 12 de Agosto de 1998, Anselmo Mancelos solicitou junto da CMN informação sobre a possibilidade de construção de edifício habitacional, no terreno sito em Medros, Nazaré, descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o nº 02317, com as seguintes confrontações: Norte, Sul e Nascente: com as ruas públicas ; Poente: com a Avenida da República, tudo nos termos constantes dos documentos juntos a fls. 126 e 127/141, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido - alín. NN).

## 2 - Da BASE INSTRUTÓRIA:

2.1 - o Autor vem procedendo à limpeza, endireitando e repondo ainda as areias, quando necessário (nomeadamente durante alguns Invernos), do local correspondente ao prédio indicado em 1.13 e 1.14 que, por sua vez, corresponde aos talhões identificados em 1.5 - resp. ponto 1º ;

2.2 - o Autor (anteriormente designado como Câmara Municipal da Nazaré), enquanto vigorou o contrato de aforamento mencionado em 1.5, recebeu os rendimentos do local correspondente ao prédio indicado em 1.14 - resp. ponto 2º ;

2.3 - o mencionado em 2.1 ocorre desde tempos imemoriais - resp. ponto 4º ;

2.4 - os factos mencionados em 2.1 vêm sendo praticados desde, pelo menos, 1903, sendo que o mencionado em 2.2 ocorreu durante a vigência do contrato de aforamento ali identificado - resp. ponto 7º ;

2.5 - até à presente data (data da entrada da petição inicial na secretaria) - resp. ponto 8º ;

2.6 - ininterruptamente - resp. ponto 9º ;

2.7 - na presença de toda a gente - resp. ponto 10º ;

2.8 - sem oposição de quem quer que seja - resp. ponto 11º ;

2.9 - e sempre com a convicção de que é seu exclusivo dono - resp. ponto 12º ;

2.10 - no final da década de 80, a Ré e sua mãe colocaram estacas nas extremas do local correspondente ao prédio identificado em 1.13 - resp. ponto 13º ;



2.11 - a Ré, e os seus antecessores, sempre cumpriram as suas obrigações fiscais relativamente ao prédio referido em 1.13 - resp. ponto 16º ;

2.12 - a Ré e os seus antecessores, após a celebração da escritura pública mencionada em 1.13, sempre foram reconhecidos, pelo menos por alguns dos donos de prédios vizinhos, como proprietários de um prédio rústico sito nos Medros, identificando-o alguns com a descrição exposta em 1.13 - resp. ponto 17º ;

2.13 - no âmbito da descrição nº 22636 da Conservatória do Registo Predial de Alcobaça, encontra-se um averbamento, sob o nº 1, lavrado em 18 de Março de 1914, do qual consta que «o prédio - o nº 22636 - é contíguo ao descrito sob o nº 22637, estando presentemente ligados e achando-se neles edificada uma casa, metade em cada um» - resp. ponto 19º ;

2.14 - na mesma descrição nº 22636, e sob o averbamento nº 2, lavrado em 03 de Junho de 1924, consta que «o mesmo prédio supra nº 22636 está novamente separado do prédio adiante descrito sob o nº 22637» - resp. ponto 20º ;

2.15 - no início do século XX, o Autor era o dono de todos os terrenos situados no local denominado "Medros" ou "Dunas do Mar", que se estendiam ao longo da Estrada da Foz, também chamada Estrada Municipal da Nazaré, e actualmente designada Avenida Manuel Remígio - resp. ponto 21º ;

2.16 - os terrenos mencionados em 2.15 encontram-se omissos na matriz predial rústica da Freguesia da Nazaré (então freguesia da Nazaré) - resp. ponto 22º ;

2.17 - e estavam todos eles divididos em talhões - resp. ponto 23º ;

2.18 - confinando todos a poente com a Estrada Municipal da Nazaré - resp. ponto 24º ;

2.19 - identificando-se, do Norte para Sul, como: o talhão A, o talhão B, o talhão C, o talhão 1, o talhão 2, o talhão 3, o talhão 4, o talhão 5, o talhão 6, o talhão 7, o talhão 8, o talhão 9, o talhão 10, o talhão 11, o talhão 12, o talhão 13, o talhão 14, o talhão D, o talhão 15, o talhão 16, o talhão 17 e o talhão 18 - resp. ponto 25º ;

2.20 - os foros identificados em 1.5 nunca foram remidos - resp. ponto 26º ;

2.21 - o foro remido em nome dos herdeiros de Henrique Delgado, em 31 de Agosto de 1946, por esc: 500.00, reportava-se ao talhão nº 12, identificado em 1.8 - resp. ponto 27º ;

2.22 - em data indeterminada do ano de 1989, as herdeiras de Virgílio Boavida - a Ré e sua mãe - solicitaram aos serviços competentes do Autor que lhes fornecessem elementos que lhes permitissem determinar, com exactidão, a localização do terreno adquirido pela escritura mencionada em 1.9 - resp. ponto 28º ;

2.23 - o terreno indicado no projecto mencionado em 1.12 corresponde aos talhões 13 e 14, identificados em 1.5 - resp. ponto 29º ;

2.24 - até data não determinada, o Autor não cuidou pela precisa definição e bom estado da rua que, a nascente, delimita os alegados prédios foreiros - resp. ponto 30º ;

2.25 - o Autor não zelou pela preservação de algumas ruas que alegadamente deveriam separar, entre si, os foros - resp. ponto 31º .

1000

1000

1000

1000

1000

1000

\*

### B) análise dos factos e subsunção ao Direito

Através da presente acção pretende o Autor Município da Nazaré pôr termo à situação criada em que a Ré alega-se dona e titular do direito de propriedade sobre prédio devidamente identificado. Para tanto, começa por efectuar o historial de inscrição matricial do mesmo prédio, alega a sua proveniência desde o início do século XX, a sua alegada identificação e aforamento, e a sua posse em nome próprio e exclusivo, de boa fé e de forma pacífica, pública e contínua, desde o ano de 1903, pelo que, além do mais, sempre seria dono de tal prédio por usucapião. Seguidamente, elenca as dúvidas da Ré relativamente à localização de um prédio adquirido pelo seu pai em 01/04/63, e que na implantação pela mesma indicada, nomeadamente para efeitos de vedação e construção, fá-lo corresponder ao prédio do Autor supra mencionado, identificado como os antigos talhões nºs 13 e 14 dos terrenos sitos aos Medros.

Consequentemente, conclui, deduzindo os seguintes pedidos:

1. que seja declarado que o prédio inscrito sob o artigo 498 da secção U 1 a U 19 da matriz cadastral da freguesia da Nazaré é propriedade do Autor ;
2. que a Ré seja condenada a reconhecer o direito de propriedade do Autor sobre o referido prédio ;
3. que a Ré seja condenada a abster-se da prática de qualquer acto que estorve tal direito de propriedade do Autor, ou com ele colida ;
4. que seja ordenado o cancelamento da inscrição G2 que incide sob tal prédio, ao qual corresponde a descrição 02317/Nazaré, da Conservatória do Registo Predial da Nazaré (ampliação de fls. 160).

Contestando a acção, a Ré alega-se e arroga-se efectiva titular do mesmo prédio, o qual se encontra registado a seu favor conforme inscrição G 2, o qual lhe foi transmitido por sucessão hereditária de seu pai e doação de sua mãe, tendo sido por aquele adquirido mediante escritura de compra e venda celebrada em 01/04/63. Seguidamente, procede à devida identificação do prédio em causa, às vicissitudes ocorridas com a sua inscrição matricial, á não alegação de qualquer factualidade em como exerceu reversão sobre os alegados foros em que se traduziria o prédio e á inexistência de qualquer título bastante e capaz de legitimar o invocado direito de propriedade. Adrede, nega os alegados actos de posse do Autor sobre o prédio, que nunca se afirmou perante a Ré como proprietário do mesmo imóvel, e que chegou mesmo a reconhecer o direito de propriedade a favor da Ré e seus antecessores. Por fim, alega ainda que o Autor ignora totalmente o registo de aquisição a favor da Ré, e alega os caracteres da posse em que, além do mais, fundamenta a aquisição do mesmo prédio mediante prescrição aquisitiva.

Consequentemente, formula pedido reconvenicional, peticionando a condenação do Autor/Reconvindo:

1

2



1. a reconhecer o direito de propriedade da Ré sobre o prédio rústico sito no lugar dos "Medros", freguesia e concelho da Nazaré, com a área de 2.500 m<sup>2</sup>, o qual confina a Norte, Nascente e Sul com ruas públicas, e Poente com a avenida Manuel Remígio, descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o n.º 02317/180293, e inscrito na matriz cadastral rústica daquela freguesia sob o artigo 498º, da Secção U1 a U19.

Atentas as posições assumidas pelas partes nos presentes autos, é basicamente uma a questão a nuclear a decidir, traduzida na aferição e indagação acerca da titularidade do prédio rústico inscrito na matriz cadastral da freguesia da Nazaré sob o artigo 498, da Secção U1 a U19, e alegadamente descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o n.º 02317/180293 (constituído pela área de 2.500 m<sup>2</sup>, e confinante de Norte, Nascente e Sul com ruas públicas, e poente com a avenida Manuel Remígio).

Para tal, e por facilidade de exposição, apreciaremos fundamentalmente os seguintes itens:

- a natureza da presente acção ;
- análise do instituto da enfiteuse ;
- da situação matricial e registral do prédio *reivindicado* ;
- do funcionamento da presunção registral ;
- da verificação da aquisição originária por prescrição aquisitiva ;
- da (im)procedência da acção/reconvenção.

#### *- da natureza da presente acção*

Definindo o conteúdo do direito de propriedade, prescreve o art.º 1305º do Cód. Civil que *"o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas"*. No âmbito da defesa do mesmo direito de propriedade, acrescenta o n.º 1 do art.º 1311º do mesmo diploma que *"o proprietário pode exigir judicialmente de qualquer possuidor ou detentor da coisa o reconhecimento do seu direito de propriedade e a consequente restituição do que lhe pertence"*.

Na definição de Ulpiano, com total pertinência ainda no presente, a acção de reivindicação é reconduzível á seguinte definição: é aquela pela qual pedimos o que é nosso, de outrem que o possui. Assim, o autor é o proprietário que se encontra privado da coisa ; Réu o que a possui ; a procedência da acção consiste na devolução da coisa àquele <sup>2</sup>. Ora, o direito de reivindicar é uma manifestação da sequela, uma manifestação do conteúdo do direito real <sup>3</sup>, prevendo o mencionado art.º 1311º uma verdadeira acção petitoria.

Na acção de reivindicação existe, assim, um indivíduo que **"que é titular do direito de propriedade, que não possui, há um possuidor ou detentor que não é titular**

<sup>2</sup> cfr., Manuel Gonçalves Salvador, in *Elementos da Reivindicação*, pág. 16.

<sup>3</sup> assim, Mota Pinto, *Direitos Reais*, pág. 92.



daquele direito, há uma causa de pedir que é o direito de propriedade, há finalmente um fim, que é constituído pela declaração de existência da propriedade no autor e pela entrega do objecto sobre que o direito de propriedade incide”<sup>4</sup>.

A sua causa de pedir tem natureza complexa, “compreendendo tanto o acto ou facto jurídico de que deriva o direito de propriedade do autor, como a ocupação abusiva do imóvel pelo réu, sendo estes os factos que o autor tem de provar para obter a procedência da acção, com condenação nos dois pedidos que deve formular: o do reconhecimento daquele direito e o da restituição da coisa reivindicada (...)”<sup>5 6</sup>. Conforme legal definição<sup>7</sup>, na presente acção real a causa de pedir é o facto jurídico de que deriva o direito de propriedade e, *in casu*, o facto jurídico de que deriva o direito real de plena propriedade<sup>8</sup>.

Estatui o n.º 2 do citado art.º 1311º que “havendo reconhecimento do direito de propriedade, a restituição só pode ser recusada nos casos previstos na lei”. Deste modo, na acção reivindicativa se o autor demonstrar o seu direito, o possuidor ou detentor só pode evitar a restituição pedida se conseguir provar uma de três coisas:

1. que a coisa reivindicada lhe pertence por qualquer dos títulos admitidos em direito ;
2. que tem sobre ela qualquer outro direito real que justifique a sua posse ;
3. que a retém por virtude de direito pessoal bastante<sup>9</sup>.

Ora, se no caso concreto a presente acção tem índole manifestamente real e reivindicativa, não podemos todavia olvidar que o Autor não alega que a Ré esteja na detenção ou posse da coisa reivindicanda. Assim, se o Autor não deixa de efectuar o pedido principal, primário, essencial e nuclear, de efectivo reconhecimento do direito de propriedade sobre a coisa (*pronuntiatio*), já não formula, porém, o pedido de condenação da Ré na sua entrega ou restituição (*condemnatio*), sendo esta a consequência lógica daquele reconhecimento. Em consequência, aliás, da alegada situação de incerteza a que pretende pôr termo - cf., artº 53º da petição inicial.

Todavia, o Autor não deixa de alegar o facto por si considerado como ilícito, causador da incerteza do direito (o facto da Ré se alegar dona do terreno, o pedido administrativamente apresentado para a sua vedação, o projecto apresentado de construção no mesmo), o que não deixa de poder ser considerado como uma forma de detenção, ou tentativa desta, e efectiva perturbação do direito real invocado. Pelo

<sup>4</sup> assim, o Ac. da RL de 27/05/97, processo nº 251/1/96, citando Manuel Rodrigues, *A Reivindicação no Direito Português*, RLJ, Ano 57, pág. 144.

<sup>5</sup> Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Vol. III, pág. 114, referem que na presente acção está em causa “a pretensão do proprietário não possuidor contra o possuidor não proprietário ou do proprietário possuidor contra o detentor”. E, os mesmos autores já anteriormente haviam defendido que na presente acção está em causa o direito exclusivo do proprietário, pois este “pode exigir que os terceiros se abstenham de invadir a sua esfera jurídica, quer usando ou fruindo a coisa, quer praticando actos que afectem o seu exercício” - cfr., pág. 93.

<sup>6</sup> Cfr., Rodrigues Bastos, *Notas ao Código Civil*, Vol. V, 1997, Rei dos Livros, págs. 65 e 66.

<sup>7</sup> Vide o n.º 4 do art.º 498º do Cód. de Proc. Civil.

<sup>8</sup> Acerca do presente conceito, e de forma mais desenvolvida, cfr., Manuel J. G. Salvador, *Ob. Cit.*, págs. 24 a 33, onde se refere expressamente que a causa de pedir é constituída “pelo acto ou facto jurídico concreto de que se faz emanar o direito de propriedade (...)”. Jurisprudencialmente, e por todos, cfr., o Ac. da RL de 14/07/81, in *BMJ*, n.º 315, pág. 307.

<sup>9</sup> cfr., Menezes Cordeiro, *Direitos Reais*, págs. 848 e 849, e *BMJ*, nº 355, pág. 362, e nº 369, pág. 547.



que não consideramos estar apenas perante uma mera acção de simples apreciação ou declaração - cf., artº 4º, nº 2, alín. a), do Cód. de Processo Civil -, em que esteja apenas em causa a declaração de propriedade. Com efeito, pressupõe esta que o Autor esteja na efectiva posse da coisa, que a situação de incerteza resulte de um facto exterior **"capaz de trazer um sério prejuízo ao autor impedindo-o de tirar do seu direito a plenitude das vantagens que, sem a declaração, sofreria um dano injusto, de maneira que tal declaração se apresenta como o meio próprio para evitar esse dano"** <sup>10</sup>. Trata-se, consequentemente, de uma pura declaração de propriedade, susceptível de afastar incertezas que acarretem para o peticionante prejuízos sérios, decorrentes do comportamento do Réu originador de tais incertezas.

Ora, no caso concreto a situação apresentada pelo Autor, e os consequentes pedidos formulados, vão para além de tal situação de incerteza, pretende-se mais do que a mera declaração do seu direito de propriedade, e formula-se mesmo pedido de condenação relativamente á Ré, pelo que, a presente acção, apesar da ausência expressa do consequente pedido de entrega da coisa, tem manifesto cariz ou natureza reivindicativa.

No caso concreto interessa-nos ainda a ponderação do estatuído no artº 1304º do Cód. Civil, o qual dispõe acerca do direito de propriedade do domínio do Estado e de outras pessoas colectivas públicas. Dispõe este normativo que *"o domínio das coisas pertencentes ao Estado ou a quaisquer outras pessoas colectivas públicas está igualmente sujeito às disposições deste código em tudo o que não for especialmente regulado e não contrarie a natureza própria daquele domínio"*.

Refere Rodrigues Bastos <sup>11</sup> que além das coisas que integral o chamado *domínio público* do Estado e das outras pessoas colectivas públicas, **"pertencem ao património daquele e destas, outras bens ; é a todos eles que se refere o preceito em anotação, cujo propósito foi o de evitar que as regras especiais sobre o domínio privado do Estado fossem afectadas com a publicação do Código Civil"**. Assim, acrescentam Pires de Lima e Antunes Varela <sup>12</sup>, é com base neste normativo que **"o Estado e as pessoas colectivas de direito público poderão usar, em relação aos bens dominiais, dos meios de defesa referidos nos artigos 1311º e seguintes, sempre que as medidas de polícia sejam insuficientes ou impróprias"**.

Ora, exemplo de uma regra especial sobre o domínio privado do Estado que não foi afectada com a publicação do Código Civil encontra-se na Lei nº 54, de 16 de Julho de 1913, **"por força da qual a usucapião, pelos particulares, de bens pertencentes ao domínio privado do Estado só se consuma quando tiver decorrido o prazo estabelecido na lei ordinária e mais metade"** <sup>13</sup>.

#### **- do instituto da enfiteuse**

O instituto jurídico da enfiteuse encontrava-se previsto nos artigos 1491º a 1523º do Cód. Civil, sendo definido pelo primeiro dos normativos nos seguintes termos:

<sup>10</sup> Manuel J. G. Salvador, *Ob. Cit.*, pág. 11 e 12.

<sup>11</sup> *Ob. e Vol. Cits.*, pág. 58.

<sup>12</sup> *Ob. e Vol. Cits.*, pág. 90.

<sup>13</sup> *Idem*, pág. 89.



“1. tem o nome de empraçamento, aforamento ou enfiteuse o desmembramento do direito de propriedade em dois domínios, denominados directo e útil.

2. O prédio sujeito ao regime enfiteutico pode ser rústico ou urbano e tem o nome de prazo.

3. Ao titular do domínio directo dá-se o nome de senhorio ; ao titular do domínio útil, o de foreiro ou enfiteuta”.

Pires de Lima e Antunes Varela <sup>14</sup>, ajuizando acerca do presente normativo, referem tratar-se “da afirmação do carácter *real* do direito enfiteutico, feita através da localização do instituto, à sombra tutelar do princípio da *tipicidade* dos direitos reais (art. 1306°), bem como da definição do empraçamento”. Acrescentam, ainda, que o mesmo “aponta directamente para o desmembramento do direito de propriedade que se opera com o aforamento. Adere, assim, em termos explícitos, à tese clássica dos dois domínios”. E, concluem, citando Guilherme Moreira <sup>15</sup>, que “os direitos do enfiteuta e os do senhorio directo são da mesma natureza, no sentido de que tanto um como outro têm a fruição de utilidades que estão contidas no direito de propriedade, fraccionando-se assim este direito, e gozando cada um deles, pelo que respeita à fracção que lhe pertence, do direito de propriedade, como em coisa própria”.

Por sua vez, acrescentava o n° 1 do art° 1492° que a “enfiteuse é de sua natureza perpétua, sem prejuízo do direito de remição, nos casos em que é admitido”, mencionando o art° 1497° que “a enfiteuse pode ser constituída por contrato, testamento ou usucapião”. Os direitos do senhorio encontram-se elencados no art° 1499°, os direitos do enfiteuta no art° 1501°, acrescentando o n° 1 do art° 1511°, acerca da remição do foro, que o direito a tal remição “é conferido ao enfiteuta, quando o empraçamento tiver mais de quarenta anos de duração”.

A remição do foro configura-se, desta forma, como a faculdade “conferida ao enfiteuta de extinguir o domínio directo, ao cabo de certa duração da enfiteuse, pondo termo ao desmembramento da propriedade a que dera lugar o empraçamento mediante a contraprestação adequada (preço)”, traduzindo-se, substancialmente, “na aquisição forçada do domínio directo por parte do enfiteuta, operando-se essa transmissão coactiva através do acordo das partes, ou mediante o exercício do direito potestativo (de que é titular o foreiro), integrado pela decisão do tribunal, no caso de o senhorio se recusar a alienar pelo preço fixado na lei” <sup>16</sup>. E, procurando justificar tal direito de remição, acrescentam os mesmos Ilustres Mestres ter-se entendido que “decorrido certo número de anos sobre a constituição do empraçamento, a enfiteuse já deve ter preenchido a finalidade económica e social que legitima a sua existência”. Pelo que, aduzem, citando Pires de Lima <sup>17</sup>, “só resta uma propriedade parcelada, sem vantagens de nenhuma ordem, a que deve poder pôr-se termo. Um dos meios, o mais eficiente, é, precisamente, o da remição coactiva”.

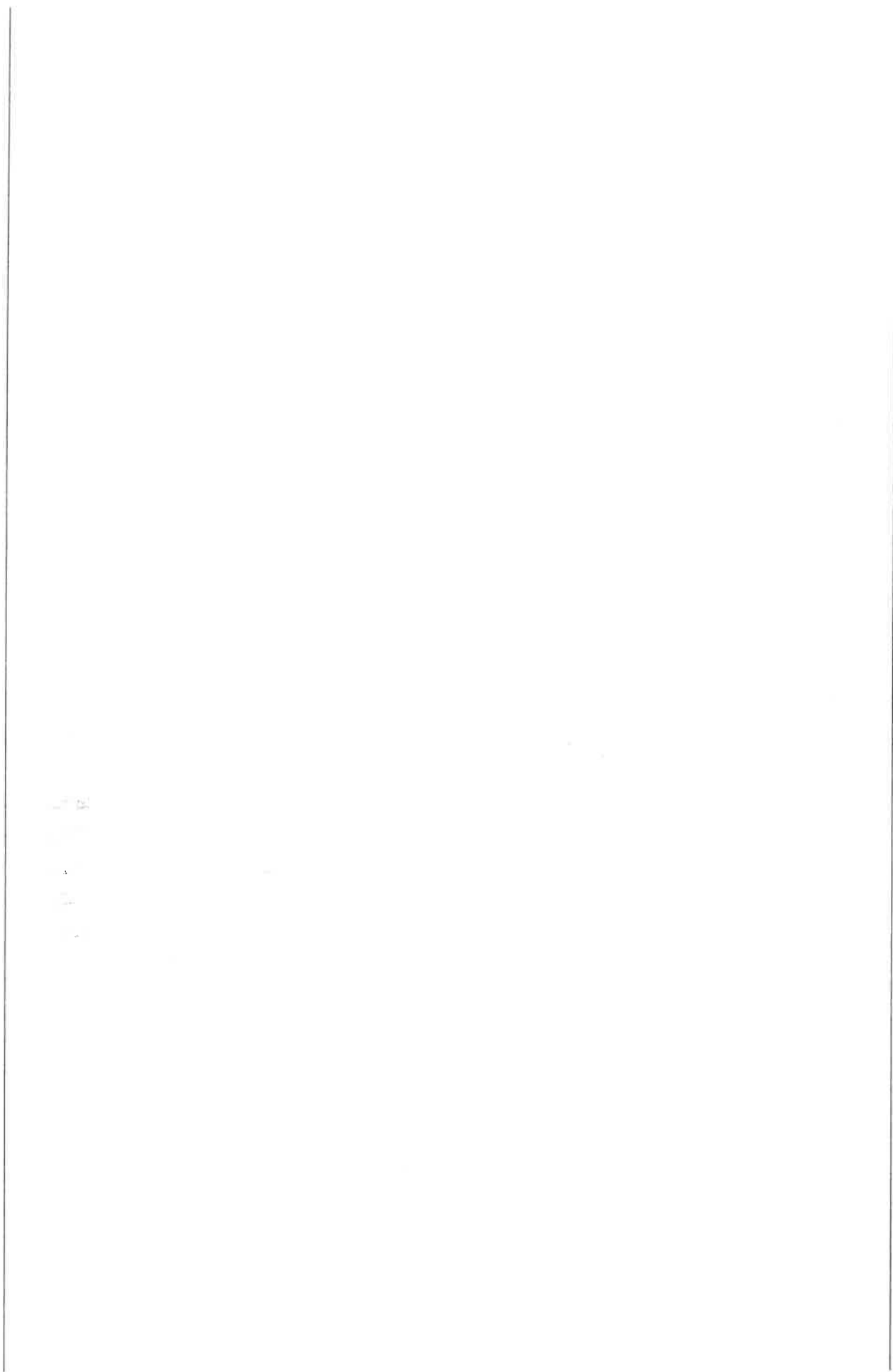
Todavia, o presente instituto veio a ser abolido, no que aos prédios rústicos concerne, pelo DL n° 195-A/76, de 16 de Março, prescrevendo expressamente o n° 1 do art° 1° de tal diploma ser “abolida a enfiteuse a que se acham sujeitos os prédios rústicos, transferindo-se o domínio directo deles para o titular do domínio útil”. A justificação avançada para tal medida, em pleno período pós-revolucionário, foi a de

<sup>14</sup> *Ibidem*, pág. 689

<sup>15</sup> *Instituições*, III, § 110.

<sup>16</sup> *Ob. e Vol. Cits.*, pág. 724 e 725.

<sup>17</sup> *Anteprojecto*, pág. 31.





que **“os encargos e obrigações impostos aos foreiros corresponderem a «puras sequelas institucionais do modo de produção feudal» (....) e o de a liquidação radical das relações enfitêuticas constituir exigência de «uma política agrária orientada para o apoio e a libertação dos pequenos agricultores»”**<sup>18</sup>.

Resultou provado, conforme factos 2.15 a 2.19, que no início do século XX, o Autor era o dono de todos os terrenos situados no local denominado “Medros” ou “Dunas do Mar”, que se estendiam ao longo da Estrada da Foz, também chamada Estrada Municipal da Nazaré, e actualmente designada Avenida Manuel Remígio, sendo que tais terrenos encontravam-se omissos na matriz predial rústica da Freguesia da Nazaré (então freguesia da Nazaré), e estavam todos eles divididos em talhões, que confinavam a poente com a Estrada Municipal da Nazaré, identificando-se, do Norte para Sul, como: o talhão A, o talhão B, o talhão C, o talhão 1, o talhão 2, o talhão 3, o talhão 4, o talhão 5, o talhão 6, o talhão 7, o talhão 8, o talhão 9, o talhão 10, o talhão 11, o talhão 12, o talhão 13, o talhão 14, o talhão D, o talhão 15, o talhão 16, o talhão 17 e o talhão 18.

E, conforme factos 1.4 a 1.7, provou-se, ainda, que por escritura pública datada de 15/03/1903, o Autor celebrou com Henrique Delgado um contrato de aforamento que teve por objecto os talhões 9 e 10 de tal terreno municipal sito aos Medros, conforme documento junto a fls. 18 a 21, e, com D. Bonifácio Lázaro, por escritura de Novembro de 1903, um contrato de aforamento que teve por objecto os talhões nº 13 e 14, conforme documento junto a fls. 22 a 25, bem como, conforme escritura de 29 de Agosto de 1903 (documento junto a fls. 26 a 29), com Manuel da Silva Coelho outro contrato de aforamento que teve por objecto o talhão nº 11. Por fim, o Autor celebrou ainda com João Henriques de Sousa idêntico contrato de aforamento, por escritura da mesma data, tendo por objecto o talhão nº 12, conforme documento junto a fls. 30 a 33.

Ora, de acordo com o facto 1.8, relativamente a tais contratos de aforamento, provou-se que em 12 de Julho de 1946, os foros que incidiam sobre os talhões nº 9 e 10 foram remidos por Albertino Vitorino Laranjo e para os herdeiros de Henrique Delgado, foram remidos por um seu representante, Manuel Laborinho Delgado, os foros que incidiam sobre os talhões 11 e 12, em 31 de Agosto de 1946, conforme documento junto a fls. 34 e 35.

Provou-se, ainda, que os foros referentes ao contrato de aforamento celebrado com D. Bonifácio Lázaro, que teve por objecto os talhões nºs 13 e 14, nunca foram remidos, e que o foro remido em nome dos herdeiros de Henrique Delgado, pelo valor de esc. 500.00, em 31/08/46, reportava-se ao talhão nº 12, supra identificado - factos 2.20 e 2.21.

A presente factualidade, provada relativamente aos terrenos situados no local denominado “Medros”, que se estendiam ao longo da Estrada da Foz ou

<sup>18</sup> Pires de Lima e Antunes Varela, *Ob. e Vol. Cits.*, pág. 580.



Estrada Municipal da Nazaré, onde se situa o prédio reivindicado, ajudar-nos-á a compreender as vicissitudes ocorridas com o mesmo, e descortinar a sua efectiva proveniência cronológica, bem como os eventuais actos possessórios de que foi alvo.

*- da situação matricial e registral do prédio reivindicado*

No que concerne á situação matricial do prédio objecto do petitório apresentado, provou-se que na matriz cadastral da freguesia da Nazaré, entrada em vigor no ano de 1990, ficou inscrito sob o artigo 357, da Secção U1 a U19, um prédio rústico, sito à Estrada da Foz, composto por mato e horta, com a área de 4.200 m<sup>2</sup>, conforme documento junto a fls. 6, ficando a constar como titulares de tal prédio Virgílio Hasse de Oliveira Boavida e a Câmara Municipal da Nazaré, sem qualquer indicação sobre quais as fracções de tal prédio que pertenceriam a um e ao outro dos referidos titulares - factos 1.1 e 1.2.

Acrescente-se, ainda, com base no teor das certidões de inscrição matricial juntas aos autos, que tal artigo matricial nº 357 veio a ser eliminado, dando origem a dois novos artigos: o nº 491, com a indicada área de 300 m<sup>2</sup>, figurando como titular Elpídia Oliveira ; e o nº 492, com a indicada área de 3.840 m<sup>2</sup>, figurando como titulares inscritos Virgílio Hasse de Oliveira Boavida e a Câmara Municipal da Nazaré, novamente sem qualquer indicação sobre quais as fracções de tal prédio que pertenceriam a um e ao outro destes titulares - cf., fls. 12 a 14.

Entretanto, mediante reclamação apresentada pela então co-titular, mãe da Ré, junto da competente Repartição de Finanças, procedeu-se á rectificação da inscrição matricial, alegando aquela que tal prédio era composto apenas pela área de 2.500 m<sup>2</sup>, e não pertencia, a qualquer título, á Câmara Municipal da Nazaré - facto 1.16. Consequentemente, o mencionado artigo 492 veio a ser eliminado, originando dois novos artigos: o nº 498, com a indicada área de 2.500 m<sup>2</sup>, figurando como titular inscrita a ora Ré Maria Helena Pereira Hasse Boavida ; e o nº 499, com a indicada área de 1.340 m<sup>2</sup>, figurando como titular inscrito o ora Autor Município da Nazaré - cf., fls. 14 a 16.

Explicitada a cronologia de inscrição matricial do prédio em questão, cumpre ainda consignar ter-se provado que mediante escritura pública de 01/04/1963, lavrada a fls. 78 do Livro B-7, do Cartório Notarial da Nazaré, Virgílio Hasse de Oliveira Boavida, pai da ora Ré, adquiriu a Henrique Esgaio Delgado, devidamente representado, o prédio rústico com a área de 2.500 m<sup>2</sup>, sito aos Medros, freguesia e concelho da Nazaré, a confrontar do Norte, Sul e Nascente com ruas públicas, e do Poente com a Avenida da República, descrito na Conservatória do Registo Predial de Alcobaça sob o nº 22636, a fls. 21 do

[illegible]

Livro B 69, e omissos na respectiva matriz, tudo conforme certidão de escritura pública junta a fls. 83 e 84 - factos 1.9 e 1.13. Declarou-se ainda em tal escritura pública de compra e venda que o prédio alienado era foreiro á Câmara Municipal da Nazaré em dois escudos e cinquenta centavos, foro esse que já fora remido na importância de quinhentos escudos em 31 de Agosto de 1946 - facto 1.10.

Relativamente á situação registral de tal prédio, inscrito na matriz predial rústica da Nazaré sob o artigo 498, provou-se encontrar-se o mesmo descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o nº 02317/180293, que corresponde á descrição 22.636, a fls. 21, do Livro B-69, da Conservatória do Registo Predial de Alcobaça ; e encontrar-se devidamente inscrito ou registado a favor da Ré, conforme inscrição G2, em virtude de ter-lhe sido transmitido por sucessão hereditária de seu pai e doação de sua mãe, conforme documento junto a fls. 75 a 77 - factos 1.3, 1.14 e 1.15.

Aqui chegados, uma questão surge com primazia, demandando a devida resposta: quais as consequências jurídicas a extrair de tal situação registral do prédio reivindicado pelo Autor ? De que forma é que tal inscrição tutela a posição jurídica da Ré ? E como poderá o Autor suplantar ou inverter as consequências jurídicas decorrentes de tal inscrição no registo a favor da Ré ?

Vejamos o regime legal.

Relativamente ás regras do registo predial, estatui o artº 2º, nº 1, alín. a), do Cód. de Registo Predial estarem sujeitos a registo *“os factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão”*.

Acrescenta o nº 1 do artº 5º, prevendo acerca da oponibilidade do registo a terceiros, que *“os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo”*, mencionando o nº 4 do mesmo normativo, aditado pelo DL nº 533/99, de 11/12, que *“terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor com direitos incompatíveis entre si”*.

O artº 6º, nº 1, ainda do mesmo diploma, estabelece o princípio de prioridade do registo - *prior tempore potior jure* -, no sentido de que *“o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pelo número de ordem das apresentações correspondentes”*.

Por fim, prevendo uma efectiva dupla presunção decorrente do registo, refere o artº 7º que *“o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define”*.

O registo predial, no nosso sistema jurídico, tem como finalidade essencial dar **“publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário (art. 1º), não tendo natureza constitutiva: entre nós, os actos existem fora do registo, sendo o efeito deste simplesmente declarativo, não**



conferindo, a não ser excepcionalmente, quaisquer efeitos”<sup>19</sup>. Ajuizando acerca da função do registo predial, Vaz Serra<sup>20</sup> refere traduzir-se a mesma em “assegurar a quem adquire direitos de certa pessoa sobre um prédio que esta não realizou em relação a ele actos susceptíveis de prejudicar o mesmo adquirente (por ex., assegurar ao comprador do prédio que o vendedor não o transmitiu já a outrem ou não constituiu direitos sobre ele a favor de outrem): não é sua função assegurar ao adquirente a inexistência de quaisquer outros direitos sobre o prédio (não lhe garante, por ex., que o prédio pertença ao transmitente, e não a outrem”. E, conclui, após justificar o conceito de terceiros para efeitos de registo, que o “registo predial não serve para sanar a falta ou os vícios do direito do transmitente: conserva, não cria direitos” (sublinhado nosso).

Por outro lado, e justificando a força do registo, Antunes Varela<sup>21</sup> formula duas conclusões que imputa ao seu aspecto positivo mais relevante:

“a) em primeiro lugar, que, tendo o transmitente do direito de propriedade sobre o imóvel adquirido validamente o domínio e sendo ele o titular inscrito no registo predial, são inoponíveis ao adquirente, cuja aquisição tenha sido registada, todos os direitos reais de gozo, de garantia ou de aquisição sujeitos a registo que, embora anteriores à data da transmissão, não tenham sido realmente registados ;

b) em segundo lugar, que, tendo o transmitente inscrito no registo como titular do imóvel adquirido validamente o seu direito, é inoponível ao adquirente a alienação do prédio anteriormente efectuada pelo transmitente, que não tenha sido levada ao registo”.

Relativamente à oponibilidade a terceiros, e qual o conceito destes para efeito de registo, a querela doutrinária e jurisprudencial que se vinha desenvolvendo foi resolvida pela noção legalmente estatuída pelo já mencionado nº 4 do artº 5º do Cód. de Registo Predial. Tal noção veio consagrar a tese classicamente perfilhada por Manuel de Andrade, e que ultimamente havia obtido acolhimento no duto Acórdão Uniformizador de Jurisprudência do STJ nº 03/99, de 18/05/99, que por sua vez reviu a doutrina fixada pelo seu homólogo nº 15/97, de 20/05/97, que havia adoptado um conceito amplo de terceiros, perfilhando a tese de Carvalho Fernandes, Antunes Varela e Henrique Mesquita<sup>22</sup>.

Ajuizando acerca da presunção decorrente do artº 7º, já mencionámos que esta valora-se numa duplicidade de sentidos:

1º - a de que o direito registado existe e emerge do facto inscrito ;

2º - a de que o direito pertence à pessoa em cujo nome se encontre inscrito

23

<sup>19</sup> Cf., o duto Acórdão do STJ de 18/12/2003, Doc. nº SJ200312180025182, in <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf>.

<sup>20</sup> Anotação ao Acórdão do STJ de 12/07/63, RLJ, nº 97, pág. 57.

<sup>21</sup> RLJ, Ano 118º, pág. 315, em Anotação ao duto Acórdão do STJ de 04/03/82.

<sup>22</sup> Acerca da querela em confronto, cf., o citado Ac. Unif. de Jurisp. Nº 03/99, de 18/05/99, no qual são esgrimidos os argumentos em confronto, bem como o teor dos votos de vencido no mesmo plasmados – Doc. nº SJ199905180010502, in <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf>.

<sup>23</sup> Isabel Pereira Mendes, *Código do Registo Predial Anotado*, 6ª Edição, Almedina, Coimbra, pág. 61, especifica uma terceira vertente decorrente do registo predial: a de que “a sua inscrição tem determinada substância (objecto e conteúdo dos direitos ou ónus ou encargos nela definidos – vide art. 100º, nº 2)”.





A presente presunção, gozando de natureza meramente relativa, pode ser ilidida mediante prova em contrário, sendo que esta “tanto pode resultar da nulidade do próprio registo, como provir da invalidade do acto substantivo inscrito”<sup>24</sup>. E, acrescenta Isabel Pereira Mendes<sup>25</sup>, se “o facto inscrito assentar em negócio nulo ou anulável, ou se o registo enfermar, ele próprio, de nulidade (art. 16º) a presunção legal poderá ser afastada, a não ser que a existência de aquisição posterior, a favor de subadquirente a título oneroso e de boa fé, o impeça (v. art. 17º, nº 2, deste Código, e sua anotação)”.

Assentemos assim numa importante conclusão para a apreciação do caso *sub júdice*: a de que a ilisão da legal presunção decorrente do artº 7º, e consequente prova do contrário (conducente ao afastamento da presunção), pode decorrer da invalidade do acto substantivo inscrito, nomeadamente no facto deste assentar em negócio nulo ou anulável<sup>26</sup>. Assim e parafraseando Isabel Pereira Mendes<sup>27</sup>, o “direito do terceiro constante do registo pode ter por base um título inválido, mas não lhe pode ser oposto um direito incompatível e não registado, ainda que este seja válido. Todavia, a presunção *juris tantum* que emerge do registo pode ser destruída pela declaração de invalidade do acto que lhe serviu de base” (sublinhado nosso).

Refira-se, ainda, que no nosso sistema jurídico, basta o mero acordo das partes (mútuo consenso) para, via de regra, se transmitirem ou constituírem direitos reais sobre coisa determinada. Não existe, em princípio, necessidade, salvo requisitos de forma, “de integrar o contrato *consensual*, como sucede em alguns sistemas jurídicos estrangeiros de raiz germanista ou fiéis á antiga traça romanista, com qualquer outro acto *jurídico* ou *material*, para criar ou transferir o direito real”. Deste modo, tais contratos de alienação ou oneração gozam, por via de regra, da “eficácia *directa* ou *imediate* própria dos chamados contratos reais (*quoad effectum*), por força da qual o mero *acordo consensual* das partes (...) actua como uma *mágica* ou uma espécie de *varinha de condão* na formação ou na translação do direito de soberania (...) sobre a coisa”.

Porém, relativamente ás coisas imóveis, “um *requisito geral importantíssimo* condiciona ou limita os efeitos do contrato.

Trata-se da inscrição no registo predial, ao qual os actos relativos a *bens imóveis* de um modo geral se encontram sujeitos.

Assim é que, ao lado do artigo 408º, nº 1, do Código Civil, consagrando a eficácia real do comum dos contratos de constituição ou transferência de direitos sobre coisa determinada, importa sempre ter presente, quando de bens imóveis se trate (...)<sup>28</sup> o estatuído no citado artº 5º, nº 1, segundo o qual os factos sujeitos a

<sup>24</sup> Antunes Varela, *Ob. Cit.*, pág. 307.

<sup>25</sup> *Ob. Cit.*, pág. 61.

<sup>26</sup> No mesmo sentido, cf., o douto Acórdão do STJ de 27/04/2005, Doc. nº SJ200504270008376, in <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf>, o qual discorre ainda acerca da necessária articulação a efectuar entre o estatuído no art. 17º, nº 2 do Cód. de Registo Predial, e o disposto no artº 291º, nºs 1 e 2, do Cód. Civil; cf., ainda, o douto acórdão do mesmo Tribunal de 16/01/2003, Doc. nº SJ200301160041622, in <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf>

<sup>27</sup> *Estudos Sobre Registo Predial*, Almedina, 1997, pág. 124.

<sup>28</sup> Antunes Varela, *RLJ, Ob. Cit.*, pág. 286 e 287.



registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registro <sup>29</sup>.

*- do funcionamento da presunção registral*

Ora, de que forma é que funciona nos presentes autos a presunção de propriedade a favor da Ré decorrente da inscrição registral a seu favor ? Terá o Autor logrado efectuar prova em contrário a tal presunção, ilidindo-a ? Ou continuará a Ré a beneficiar da presunção daí resultante de forma a garantir a improcedência da acção, e a eventual procedência do pedido reconvenicional ? E, para além da eventual prova da aquisição originária, capaz de ultrapassar a presunção decorrente da aquisição derivada inscrita, não estaremos antes perante um caso de efectiva invalidade do acto substantivo inscrito, capaz de consubstanciar prova em contrário do facto presumido <sup>30</sup> ?

De retorno aos factos, já verificámos ter-se provado encontrar-se o prédio reivindicado inscrito no registo predial a favor da Ré/Reconvinte - factos 1.14 e 1.15 -, pelo que, e *prima facie*, funciona a presunção registral a seu favor decorrente de tal inscrição. Assim, e de forma a ilidir tal presunção, parece que o Autor reivindicante terá que apelar á aquisição originária, nomeadamente á aquisição prescritiva ou usucapião.

Todavia, tal inscrição de aquisição a favor do pai da Ré, transmitindo-se o imóvel para esta por sucessão hereditária e por doação de sua mãe - facto 1.15 -, baseou-se na aquisição derivada de um prédio que, conforme resulta da factualidade provada, fisicamente não pertencia ao alienante Henrique Esgaio Delgado. Com efeito, conforme resulta da articulação dos factos 1.8, 1.10, 1.17, 1.18, 2.1, 2.20 e 2.21, a área alienada ao pai da Ré reporta-se fisicamente aos talhões n.ºs 13 e 14, pertencentes ao

<sup>29</sup> Ajuizando acerca da função meramente declarativa, que não constitutiva, do registo, nascendo, transmitindo-se, modificando-se ou extinguindo-se o direito real á margem do registo, por mero efeito contratual, e desde que observada a forma legal, cf., os doutos Acórdãos do STJ de 15/12/77 e 03/12/74, in *BMJ*, respectivamente n.ºs 272 e 242, pág. 160 e segs. e 263 e segs..

<sup>30</sup> A. Oliveira Ascensão - *Acção de Reivindicação*, in Revista da Ordem dos Advogados, Ano 57, Abril de 1997, pág. 553 - entende que em sede de acção de reivindicação, o autor pode recorrer aos meios de prova normais em todos os processos, incluída pois, a prova por presunções. Tratando-se de bens imóveis, está particularmente em causa a presunção derivada do registo. O art. 7º do Código de Registo Predial faz derivar do registo a presunção da titularidade do direito. E, questiona o referido autor, "**semelhante presunção será aplicável em hipótese de reivindicação ? Mas, se não fosse aqui invocável, para que serviria afinal ? O seu sentido é justamente o de aliviar do ónus probatório do titular que satisfaz a publicidade. Seria arbitrário desconhecer-la justamente na hipótese prototípica da reivindicação**". Assim, e *prima facie*, o autor deveria sempre provar, na acção de reivindicação, a aquisição originária. Todavia, tem sido entendimento pacífico na nossa jurisprudência que, quando se verificar presunção legal de propriedade, nomeadamente a resultante do registo, o pedido pode basear-se nesta (no caso concreto, o pedido reconvenicional deduzido pela Ré/Reconvinte, a favor de quem, *prima facie*, funciona a presunção decorrente do registo) ; cfr., o douto Acórdão do STJ de 17/01/85, Processo n.º 72278 ; Cfr., ainda, Henrique Mesquita, *RLJ*, Ano 125, págs. 94 a 96



Autor, que nunca foram remidos, apesar de aforados a D. Bonifácio Lázaro em Novembro de 1903 - facto 1.5 e 2.20. Efectivamente, o vendedor Henrique Esgaio Delgado adquiriu, em 06/11/32, por arrematação em hasta pública, os prédios descritos a fls. 86 e 87 (em execução na qual figurava como executado Henrique Delgado), ou seja e necessariamente, o domínio útil sobre os talhões identificados sob os números 11 e 12, que o seu pai Henrique Delgado e mulher haviam hipotecado em 24/02/24 - facto 1.18. E, foram efectivamente os foros que incidiam sobre tais talhões que vieram a ser remidos pelos herdeiros de Henrique Delgado em 31/08/46, sendo que o foro remido por esc. 500.00<sup>31</sup> reportava-se ao talhão nº 12 - facto 2.21. E, é a referência a este foro que é efectuada na escritura de aquisição celebrada pelo pai da Ré - facto 1.10 -, quer no que concerne à data de remição, quer ao preço desta.

Assim, e apesar de na escritura pública de compra e venda celebrada pelo vendedor Henrique Esgaio Delgado, e pelo comprador pai da Ré, se poder considerar ter sido formalmente efectuada referência á alienação do talhão nº 12 (único, juntamente com o nº 11, que pertencia ao alienante), na prática, e efectivamente, o prédio rústico indicado na escritura corresponde fisicamente aos talhões nºs 13 e 14, que não pertenciam ao alienante. O que resulta plenamente provado conforme expressamente decorre do facto 2.1, ao mencionar-se que o local correspondente ao prédio indicado em 1.13 e 1.14 (escritura pública de compra e venda) corresponde aos talhões nºs 13 e 14 (identificados em 1.5)<sup>32</sup>.

Pelo que, e consequentemente, a inscrição registral fundou-se na aquisição derivada de um bem que não pertencia ao alienante,, ou seja, o acto substantivo inscrito sofre de manifesta invalidade.

Ora, neste caso manter-se-á a presunção decorrente da inscrição registral ?

Caso a resposta seja afirmativa, urge apreciar e valorar se os actos possessórios praticados pelo Autor sobre o prédio reivindicado (correspondente aos talhões nºs 13 e 14) permitem ou não concluir pela sua aquisição originária baseada na usucapião ; sendo negativa a resposta, o espaço físico correspondente ao prédio indicado pertencerá, *prima facie*, necessariamente ao Autor<sup>33</sup>, na esteira da provada titularidade desde os inícios do século XX, podendo, todavia, ser objecto de aquisição originária (prescrição aquisitiva) por parte de terceiros, dado estarmos perante um bem do domínio privado do ente público Autor. Porém, conforme já supra mencionámos, a usucapião apenas se consuma quando tiver decorrido o prazo

<sup>31</sup> Preço de remição calculado nos termos da Lei nº 2013, de 22/05/1946.

<sup>32</sup> Para uma total percepção e apreensão da factualidade, e explicitação do efectivamente ocorrido, que nem sempre obtém reflexo na *secura* da factualidade provada, cf., a motivação desta constante de fls. 486 a 489.

<sup>33</sup> Com efeito, apesar de estarmos perante prédio aforado em Novembro de 1903, e da enfiteuse ser por natureza perpétua, sem prejuízo do direito de remição, a falta desta e a ausência de qualquer domínio útil provado sobre o mesmo, não permitiria outra conclusão: não resulta dos autos a manutenção de qualquer desmembramento do direito de propriedade, e esta, na sua plenitude, voltou a radicar-se na titularidade do então senhorio ou proprietário do domínio directo, o ora Autor. No artigo 34º da petição inicial o Autor alegou que os foros correspondentes aos talhões nºs 13 e 14 reverteram para o seu património, dado o enfiteuta não ter edificado neles no prazo de três anos, conforme estabelecia a cláusula 4ª do contrato de aforamento. Tal justificação não foi objecto de prova, pelo que não se logrou comprovar.



estabelecido na lei ordinária acrescido de metade - cf., a citada Lei nº 54, de 16/07/1913.

Vejamos. A inscrição registral fundou-se em compra e venda incidente sob bem alheio e, como tal, nula, conforme decorre do disposto nos artigos 892º e 280º, ambos do Cód. Civil. Nas palavras do douto Acórdão da RP de 10/11/2005 <sup>34</sup>, a “**nulidade da venda de coisa alheia prescrita no art. 892º refere-se apenas às relações entre o vendedor e o comprador, sendo estabelecida em favor daqueles (...).**”

A doutrina dominante considera que, em relação ao verdadeiro titular da coisa, a venda efectuada pelo non dominus constitui res inter alios e é, como tal, um acto ineficaz. Por isso, o dono da coisa ilicitamente vendida por outrem, pode reivindicá-la directamente ao adquirente, sem necessidade de prévia declaração judicial da nulidade da venda”.

E, acrescenta, “há quem entenda que o facto do proprietário do bem ser alheio ao negócio da compra e venda não é incompatível com a afirmação de que também, face a ele, o acto é nulo. O acto nulo é um acto inválido que não produz efeitos ab initio (artº 286º), operando tal invalidade e ineficácia também ipso jure.

Sendo assim, o verdadeiro titular do bem, como principal interessado, também poderá invocar a nulidade da venda feita sem legitimidade” <sup>35 36</sup>.

Ora, sendo ineficaz ou inoperante perante o verdadeiro titular a compra e venda efectuada do terreno correspondente aos talhões nºs 13 e 14, por que pertencentes ao Autor - *nemo plus iuris in/ad alium transfere potest quam ipse habet* - (apesar de aforados, não foram remidos) encontra-se ilidida a presunção decorrente da inscrição registral, por que efectuada a prova em contrário, traduzindo-se esta na própria invalidade do acto substantivo inscrito. O que é perfeitamente compreensível, pois o registo predial não tem a função de sanar os vícios do direito inscrito, nem cria quaisquer direitos, apenas os conserva.

Nas palavras de Manuel de Andrade <sup>37</sup>, o registo não pode “assegurar a existência efectiva do direito da pessoa a favor de quem esteja registado um prédio, mas só que, a ter existido, ainda se conserva - ainda não foi transmitido a outra pessoa”. E Coviello <sup>38</sup> acrescenta que a “transcrição é uma forma externa que não exerce nenhuma influência sobre a substância do negócio: se este é nulo ou anulável, fica tal como era mesmo depois de transcrito. Aquela não sana os vícios do título, não cria direitos, apenas os conserva. Havendo colisão entre o direito fundado num título válido mas não transcrito, e um título transcrito mas nulo ou anulável por razões de forma ou de substância, é sempre o primeiro que terá a prevalência”.

Deste modo, concluindo-se pelo concreto afastamento da legal presunção decorrente do registo, refira-se ainda não estarmos no caso concreto perante a aplicabilidade do regime de protecção de terceiros de boa fé plasmado no já citado

<sup>34</sup> Doc. nº RP200511100534856, in <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf>.

<sup>35</sup> Defendendo a inoperância e ineficácia da venda de coisa alheia perante o verdadeiro titular, cf., o douto Acórdão da RL de 09/03/91, Doc. nº RL199103190038951, in <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf>; defendendo a dualidade de efeitos, relativamente às partes contratantes e ao terceiro titular da coisa, no caso de venda de bem alheio, cf., ainda, o já citado douto Acórdão do STJ de 27/04/2005.

<sup>36</sup> Quanto ao funcionamento *ipso jure* ou *ipsa vi legis* das nulidades, podendo ser declaradas *ex officio* pelo Tribunal, não sendo necessária a sua declaração por sentença judicial prévia, cf., o douto Acórdão do STJ de 23/01/2003, Doc. nº SJ200301230041267, in <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf>.

<sup>37</sup> *Direito Civil, Teoria Geral da Relação Jurídica*, Tomo II, pág. 21 e 22.

<sup>38</sup> Citado no referenciado douto Ac. Unif. de Jurisprudência de 18/05/99.





artº 291º, nºs 1 e 2, do Cód. Civil pois, não se trata desde logo de aquisição a título oneroso por parte da Ré, nem esta assume a posição de terceiro de boa fé.

Resulta assim do exposto que o prédio reivindicado respeita ou corresponde aos anteriores talhões nºs 13 e 14, pelo que aquele terá necessariamente que reconhecer-se como pertencente ao Autor Município, sendo inclusive de dispensar a verificação ou preenchimento dos pressupostos da aquisição originária prescritiva por parte do mesmo. Pelo contrário, e em contraponto, no âmbito do pedido reconvencional formulado, á Reconvinte é que competiria lograr tal prova, ou seja, provar que, apesar da venda á *non domino* efectuada ao seu pai, os actos possessórios posteriores sob tal imóvel lograram-lhe a sua aquisição mediante o instituto da usucapião.

**- da verificação da aquisição originária por prescrição aquisitiva**

Todavia, caso não se entendesse ser de dispensar a verificação dos pressupostos conducentes á aquisição do prédio reivindicado por aquisição prescritiva, havia o Autor Município logrado efectuar a prova da aquisição originária ?

Vejamos o regime legal.

Estatui o art. 1316º do Cód. Civil, relativamente ao modo de aquisição do direito de propriedade, que este adquire-se por contrato, sucessão por morte, usucapião, ocupação, acessão e demais modos previstos na lei.

Prescreve o art.º 1287º do mesmo diploma que *“a posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação: é o que se chama usucapião”*. E, na presente modalidade de aquisição da propriedade, os seus efeitos reportam-se ao *início da posse*, desde que invocada - cfr., artºs 1317º, alínea c) e 1288º, ambos do mesmo diploma.

O presente instituto, continuando a corresponder á noção de prescrição positiva ou aquisitiva que enformava o anterior código, traduz-se num **“modo de aquisição originária de direitos reais, pela transformação em jurídica duma situação de facto, de uma mera aparência, em benefício daquele que exerce a gestão económica da coisa”**<sup>39</sup>, cujo fundamento reside **“na necessidade de tornar certa e estável a propriedade, e na utilidade de transformar uma situação de facto numa verdadeira situação de direito, a favor de quem mantém e exerce, ininterruptamente, a gestão económica da coisa, face à incúria do proprietário”**, e configurando-se como condições ou requisitos necessários para a sua verificação a existência de **“uma coisa susceptível de posse, uma posse não viciada, e o decurso de um certo prazo”**<sup>40</sup>.

Para que o presente instituto se torne operativo e eficaz, necessita de ser invocado, judicial ou extrajudicialmente, pelo interessado a quem aproveita, atenta a legal redacção que afasta qualquer automaticidade de, através da posse, se adquirirem direitos, antes se falando que a mesma posse *faculta ao possuidor* a sua

<sup>39</sup> Cfr., Pires de Lima e Antunes Varela, *Ob. Cit.*, Vol. III, 2ª Edição, Coimbra Editora, pág. 64.

<sup>40</sup> Cfr., Rodrigues Bastos, *Ob. Cit.*, Vol. V, 1997, Rei dos Livros, pág. 43.



aquisição. Pelo que, dever-se-à concluir pela inexistência duma “aquisição *ipso jure*, mas uma *faculdade* de adquirir atribuída ao possuidor, ou aos credores deste, ou a terceiros com interesse na aquisição” <sup>41</sup>.

Assim, a verdadeira explicitação do presente modo de aquisição originário da propriedade, implica uma análise, ainda que muito sumária, do instituto da posse e dos caracteres a esta associados.

Prescreve o art.º 1251º do Cód. Civil, que “posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real”.

De acordo com a doutrina e jurisprudência dominantes, no direito português foi consagrada a concepção subjectiva da posse <sup>42</sup>. Desta forma, será necessário que se concretizem no caso concreto dois elementos, um material designado por *corpus* e outro psicológico com o nome de *animus*. O *corpus* traduz-se na realização de actos materiais (detenção, fruição, ou ambos conjuntamente) praticados sobre a coisa com o exercício de certos poderes sobre a mesma <sup>43</sup>, ou no domínio de facto sobre a coisa, traduzido no exercício efectivo de poderes materiais sobre ela, ou na possibilidade física desse exercício <sup>44</sup>. Por sua vez, o *animus* traduz na intenção por parte do sujeito interessado em se comportar como titular do direito real correspondente aos actos praticados, ou na intenção de exercer sobre a coisa como seu titular, o direito real correspondente àquele domínio de facto <sup>45</sup>. Esses actos materiais que o sujeito desenvolve correspondem ao exercício dos poderes que compõem o conteúdo de um direito real. O interessado actua com a vontade de criar a convicção nas outras pessoas que é o titular do direito a que corresponde a actividade que realiza. A aquisição de um direito real por intermédio do instituto da usucapião tem, assim, por base dois elementos essenciais, que consistem no exercício duma actividade possessória por parte do sujeito interessado e a necessidade de haver decorrido um determinado período de tempo em que se efective tal posse.

Relativamente aos caracteres da posse, encontram-se os mesmos elencados nos artigos 1258º a 1262º do Cód. Civil, prescrevendo o primeiro dos normativos que aquela “pode ser titulada ou não titulada, de boa ou de má fé, pacífica ou violenta, pública ou oculta”, sendo que os demais normativos definem e conceptualizam tais espécies.

No âmbito da usucapião de imóveis, estatui o art.º 1296º do Cód. Civil, que “não havendo registo do título nem da mera posse, a usucapião só pode dar-se no termo de quinze anos, se a posse for de boa fé, e de vinte anos, se for de má fé”.

E, por **posse titulada**, deve entender-se a “fundada em qualquer modo legítimo de adquirir, independentemente, quer do direito do transmitente, quer da validade substancial do negócio jurídico” - cfr., art.º 1259º do Cód. Civil. Sendo que, por modo legítimo de

<sup>41</sup> Pires de Lima e Antunes Varela, *Ob. Cit.*, pág. 65.

<sup>42</sup> cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, *Ob. Cit.*, pág. 5 ; Mota Pinto, *Ob. Cit.*, pág. 189; Henrique Mesquita, *Direitos Reais*, pág. 69, segs. ; Orlando Carvalho, *RLJ*, 122º, p. 65, segs. ; Penha Gonçalves, *Direitos Reais*, 2ª ed., pág. 243.

<sup>43</sup> vide Mota Pinto, *ob. cit.*, pág. 180.

<sup>44</sup> vide Henrique Mesquita, *ob. cit.*, pág. 66 e 67.

<sup>45</sup> Acerca do *animus* e *corpus* da posse, cfr., o douto Acórdão do STJ de 12/02/87, in *BMJ*, n.º 364, pág. 855 e segs..



adquirir não pretende afirmar-se qualquer juízo de validade ou procedência, mas antes um juízo de existência e susceptibilidade de, em abstracto, atribuir ou constituir um direito, sendo que, os vícios de forma determinam, inquestionavelmente, a falta de título da posse.

Ora, no caso concreto provou-se o seguinte:

- o Autor vem procedendo à limpeza, endireitando e repondo ainda as areias, quando necessário (nomeadamente durante alguns Invernos), do local correspondente ao prédio reivindicado (identificado na escritura de aquisição celebrada pelo pai da Ré como adquirente) que, por sua vez, corresponde aos talhões nºs 13 e 14 (conforme resposta restritiva dada ao ponto 1º da base instrutória, não se provaram a totalidade dos actos de posse), o que ocorre desde tempos imemoriais mas, pelo menos, desde 1903, e até ao presente (data de entrada da petição inicial na secretaria deste Tribunal) ;
- o que aconteceu de forma ininterrupta, na presença de toda a gente e sem oposição de quem quer que fosse ;
- agindo sempre o Autor com a convicção de ser dono de tal local correspondente ao prédio reivindicado ;
- o Autor (anteriormente designado como Câmara Municipal da Nazaré), enquanto vigorou o contrato de aforamento respeitante aos talhões nºs 13 e 14, recebeu os rendimentos do local correspondente ao prédio indicado na mesma escritura de compra e venda ;

- cf., factos 2.1 a 2.9.

Ora, da articulação de tal factualidade resulta o necessário preenchimento dos caracteres da posse conducente á efectiva aquisição prescritiva do prédio reivindicado por parte do Autor, através da concreta verificação do *corpus e animus* possessório (posse pacífica, pública e pelo período mais do que suficiente para produzir efeitos aquisitivos, acompanhada da consequente convicção de ser dono do prédio sobre o qual tal posse era exercida).

Deste modo, e caso se entendesse pela não dispensa de tais pressupostos, contrariamente ao que supra defendemos, sempre se teria que concluir pela efectiva aquisição prescritiva por parte do Autor relativamente á propriedade em equação.

#### - da (im)procedência da acção/reconvenção

Ora, assim sendo, a conclusão a extrair é a da necessária procedência da acção, reconhecendo-se o Autor como efectivo dono ou proprietário do prédio identificado.

Mas, não resultaram igualmente provados actos possessórios por parte da Reconvinte, e anteriormente pelo seu antecessor, capazes de conduzir a uma *conflitualidade de posses*?

Para além da originalidade (que se pode confundir com uma *quase impossibilidade*) presente na pergunta formulada, urge desde logo consignar não ter resultado minimamente provado que a Ré, por si, e pelos seus antecessores (mesmo apelando às



26  
27

figuras da sucessão e acessão na posse - artºs 1255º e 1256º, ambos do Cód. Civil), tenha praticado actos de posse sobre a mesma parcela de terreno (correspondente aos talhões nºs 13 e 14) capazes ou susceptíveis de traduzirem efectiva aquisição originária da mesma. Com efeito, para além das persistentes e reiteradas dúvidas quanto á efectiva localização do terreno, consubstanciadas na correspondência, e respectivas respostas, enviadas ao Autor - factos 1.19 a 1.31 -, o que desde logo impossibilitaria tal juízo, não resulta igualmente provada factualidade suficiente e bastante que traduza os necessários caracteres possessórios conducentes à aquisição prescritiva. O que resulta desde logo, dos factos 2.10 a 2.12 e 2.22 pois, apenas se provou que a Ré e sua mãe, no final da década de 80, colocaram estacas nas extremas do local correspondente ao prédio descrito na escritura pública (não se provando a efectiva delimitação deste, conforme resposta restritiva dada ao ponto 13º da base instrutória), que sempre cumpriram as obrigações fiscais relativamente ao prédio descrito na escritura pública, e que após a celebração da escritura de compra e venda por parte do pai da Ré, em 01/04/1963, quer a Ré quer os seus antecessores sempre foram reconhecidos, pelo menos por alguns dos donos de prédios vizinhos, como proprietários de um prédio rústico sito nos Medros, identificando-o alguns com a descrição exposta na mesma escritura pública (não se provando o reconhecimento como donos daquele prédio específico, conforme resposta restritiva ao ponto 17º da base instrutória). E, mesmo as citadas dúvidas quanto à efectiva localização do prédio estenderam-se até data indeterminada do ano de 1989, altura em que a ora Ré, e sua mãe, solicitaram aos serviços competentes do Autor o fornecimento de elementos que lhes permitissem determinar, com exactidão, a localização do terreno adquirido pelo seu pai e marido - facto 2.22. E, acrescente-se, só os projectos de construção posteriormente apresentados ao Autor já faziam coincidir a localização de tal terreno com o correspondente aos mencionados talhões nºs 13 e 14, conforme decorre dos factos 1.12, 2.23 e 1.33 a 1.36.

O que, indubitavelmente, e sem mais delongas, tem que determinar a necessária improcedência da reconvenção deduzida.

\*

#### IV- DECISÃO

Por todo o exposto, decide-se:

#### NO QUE CONCERNE À ACÇÃO:

julgar **procedente**, por provada, a presente acção de reivindicação intentada pelo Autor MUNICÍPIO da NAZARÉ contra a Ré MARIA HELENA PEREIRA HASSE BOAVIDA e, consequentemente, decide-se:

- 1) **declarar** que o prédio inscrito sob o artigo 498 da secção U1 a U19 da matriz cadastral da freguesia da Nazaré é

11

11

11

11



propriedade do Autor, condenando a Ré ao reconhecimento de tal direito de propriedade ;

- 2) condenar a mesma Ré a abster-se da prática de qualquer acto que estorve tal direito de propriedade do Autor, ou que com ele colida ;
- 3) ordenar o cancelamento da inscrição 62 que incide sob tal prédio, ao qual corresponde a descrição nº 2317/Nazaré, da Conservatória do Registo Predial da Nazaré ;
- 4) custas a cargo da Ré - art. 446º nºs 1 e 2, do Código de Processo Civil -, fixando-se a procuradoria em  $\frac{1}{2}$  da taxa de justiça.

NO QUE CONCERNE À RECONVENÇÃO:

julgar totalmente improcedente, por não provada, a reconvenção deduzida pela Reconvinte MARIA HELENA PEREIRA HASSE BOAVIDA e, conseqüentemente, decide-se:

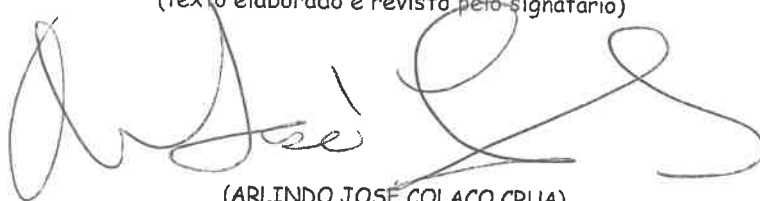
- 1) absolver da totalidade do pedido reconvençional formulado o Reconvindo MUNICÍPIO da NAZARÉ ;
- 2) custas a cargo da Reconvinte art. 446º nºs 1 e 2, do Código de Processo Civil -, fixando-se a procuradoria em  $\frac{1}{2}$  da taxa de justiça.

Registe e notifique.

\* \*  
\*

Alc, 30/08/06

(em férias ; acum. serviço e estudo da questão)  
(texto elaborado e revisto pelo signatário)



(ARLINDO JOSE COLAÇO CRUA)

REMESSA EM 01/09/06 AO TJH

DA COMARCA DA Nazare  
*[Signature]*

TRIBUNAL JUDICIAL DE NAZARÉ  
13 SET. 2006  
ENTRADA N.º 89904  
89