

JULGADOS DE PAZ | CÍVEL

Sentença

Processo

136/2007-JP

Data do documento

20 de maio de 2025

Relator

Sofia Campos Coelho

DESCRIPTORIOS

Usucapião

SUMÁRIO

N.D.

TEXTO INTEGRAL

Acta de Audiência de Julgamento

E

Sentença

(nº 1, do artº 26º, da Lei nº 78/2001, de 13 de Julho)

Objecto: Usucapião.

(alínea e), do nº 1, do artigo 9º, da Lei nº 78/2001, de 13 de Julho)

Demandante: A

Demandados: 1 - B; 2 - C e 3 - D

Valor da Acção: € 2.200 (dois mil e duzentos euros).

Requerimento inicial

No requerimento inicial o demandante pede que "(...) à falta de melhor título que não seja a usucapião (...)" se declare a seu favor o direito de propriedade sobre o "(...)prédio rústico, composto por terreno com a área de 1.930,00m2, sito no concelho de Oliveira do Bairro, a confrontar a norte com B, a nascente e sul com a C e a poente com a estrada, inscrito na matriz rústica sob o artigo x, omissa na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro" tendo, para tanto, alegado os factos constantes do referido requerimento inicial, de folhas 1 e 2 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzido. Alega, em

suma, que, há mais de 20 anos, celebrou com E, verbalmente, uma promessa de compra e venda do prédio rústico composto por terreno com a área de 1.060 m², sito no concelho de Oliveira do Bairro (inscrito na matriz sob o artigo x, omissa na competente Conservatória do Registo Predial, a do concelho de Oliveira do Bairro), à data a confrontar a norte com F, a nascente e sul com C e a poente com estrada. Na data de celebração do contrato procedeu ao pagamento integral do preço acordado e, de imediato, tomou posse do prédio, passado a ocupar, cuidar, explorar e usufruir do prédio com a consciência de não prejudicar ou lesar direitos de terceiros, sabendo que o prédio lhe pertence com toda a sua área, de forma consecutiva, sem qualquer interrupção no tempo, sem usar qualquer coação e sem que alguma vez alguém se tivesse oposto à sua actuação. Em Julho .../ efectuou um levantamento topográfico do prédio, tendo constatado que o mesmo não tem a área de 1.060 m², mas sim de 1930 m², pelo que, requereu ao Serviço de Finanças do Concelho de Oliveira do Bairro a rectificação da área do mesmo. Mais alega que, desde tempos remotos, as linhas divisórias relativamente aos prédios confinantes não sofreram quaisquer alterações na sua configuração e/ou dimensões.

Juntou: 4 (quatro) documentos:

- 1 - Certidão matricial;
- 2 - Certidão negativa da Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro;
- 3 - Requerimento de pedido de rectificação de área do artigo matricial sub judice, apresentado na Repartição de Finanças de Oliveira do Bairro;
- 4 - Planta topográfica.

Contestação

Procedeu-se à citação dos demandados, que não contestaram.

Tramitação

O demandante declarou prescindir dos serviços de mediação, nos termos do nº 1, do artigo 49º, da Lei nº 78/2001, de 13 de Julho, pelo que foi marcada audiência de julgamento para o dia 27 de Setembro de 2007, pelas 12:00 horas, procedendo-se, para tanto, à devida citação e notificação dos demandados confinantes.

Em 17 de Agosto de 2007, a demandada B juntou aos autos o documento a fls. 24 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzido, informando a veracidade dos factos constantes do levantamento topográfico junto aos autos, a confrontação do prédio, assim como nada ter a opor ao requerido pelo demandante.

Audição antecipada do demandado D

Em 3 de Setembro de 2007, compareceu no Julgado de Paz o G, que, alegando compromissos profissionais inadiáveis para a tarde do dia 27 de Setembro de 2007, requereu a prestação antecipada do seu depoimento, o que foi concedido sob condição de voltar a comparecer no Julgado de Paz, para prestar depoimento, caso após esse facto ser comunicado às partes, seja, por alguma delas, requerida a repetição da diligência, o que foi aceite. Assim, procedeu à prestação do seu depoimento, tendo dito nada ter a opor

à pretensão do demandante, como confinante. Mais refere que no presente caso não se coloca a questão de eventuais violações da lei dos loteamentos.

Audiência de Julgamento

Em 20 de Setembro .../, compareceu no Julgado de Paz do legal representante da demandada C (cfr. documento junto, no acto, aos autos) que requereu a audição imediata das testemunhas que apresentou, por estarem todas presentes no Julgado de Paz. A Juíza de Paz, considerando a posição das restantes demandadas (já juntas aos autos), deferiu o requerido. Assim, nesse dia, na presença do legal representante da demandada C, e estando a demandada B dispensada de comparecer à audiência de discussão e julgamento, considerando o teor do documento a fls. 24 dos autos, realizou-se a audiência de julgamento tendo, no início da mesma, a Juíza de Paz, comunicado aos presentes as razões o conteúdo do documento Junto aos autos pelas demandada B, assim com o conteúdo do depoimento antecipado do representante do D, tendo os presentes declarado nada ter a opor à realização antecipada dessa diligência. De seguida a Juíza de Paz pediu ao representante da C esclarecimentos sobre a representação em Juízo, e fora dele, dessa instituição, bem como da autonomia do A. Foi esclarecido que o A é um estabelecimento de ensino, propriedade da sociedade, o qual tem, somente, autonomia financeira e administrativa da mesma. Deste modo, é a referida C, Instituição Particular de Solidariedade Social, reconhecida como pessoa colectiva de utilidade pública que, para os efeitos pretendidos na presente acção, goza de personalidade e capacidade jurídica. Juntou 6 (seis) documentos. Mais esclareceu que o A possuiu, e possui, o prédio em causa, em nome da C.

De seguida, procedeu-se à

Audição das partes

Prestaram juramento nos termos do artigo 559º do Código de Processo Civil e depuseram pela ordem seguinte:

O legal representante da demandante confirmou todo o conteúdo do requerimento inicial, esclarecendo que o contrato promessa de compra e venda referenciado os autos foi celebrado no período compreendido entre .../ e .../, data em que o Colégio já tinha, com toda a certeza, as suas confrontações externas actuais. Acrescenta e esse contrato foi celebrado com o A, em nome da referida C. O preço foi pago de imediato, ou seja no dia de celebração do contrato e de imediato o A ocupou o prédio, usando-o, e tratando dele, mas sempre em nome da C. A sul o prédio confronta com C. Por último refere que o Colégio está todo murado (externamente) e que divisão interna, dos vários prédios, está feita por marcos.

Audição das testemunhas apresentadas pela demandante:

- 1 – H, casado, arquitecto, portador do bilhete de identidade nº x, emitido em 20/12/2004, pelos Serviços de Identificação Civil de Lisboa, residente em Cantanhede.
- 2 – I, casado, professor, portador do bilhete de identidade nº x, emitido em 23/01/2004, pelos Serviços de Identificação Civil de Aveiro, residente na Póvoa do Forno, Troviscal, Oliveira do Bairro.
- 3 – J, casada, professora, portadora do bilhete de identidade nº x, emitido em 20/05/2005, pelos Serviços

de Identificação Civil de Lisboa, residente em Cantanhede.

4 – K, casado, mecânico, portador do bilhete de identidade nº x, emitido em 16/01/2006, pelos Serviços de Identificação Civil de Aveiro, residente em Bustos.

As testemunhas, após cumprimento do disposto nos artigos 559º, nº 1, e 635º, ambos do Código de Processo Civil, disseram o seguinte:

A primeira testemunha afirmou ser o autor do levantamento topográfico junto a fls. 11 dos autos (que, a pedido da Juíza de Paz, no acto, assinou), que elaborou, a pedido dos demandantes, em Julho de 2006. Mais disse que para elaboração do levantamento topográfico utilizou um levantamento topográfico existente, que também existe na D, o qual certamente foi realizado com instrumento de medição designado “estação total”, que é um instrumento tecnológico moderno, avançado, e de alta precisão, sendo a margem de erro quase nula, isto é de poucos milímetros por quilometro. Referiu que quando efectuou o levantamento foi o representante da demandante que lhe comunicaram quais as confrontações do prédio referido nestes autos; confrontações que não lhe levantaram quaisquer dúvidas, considerando as are dos prédios registados na Conservatória (todos com áreas correctas) e os remanescentes, mais não fez do que uma operação matemática que, em tudo, “deu certo”. Deste modo, por ter efectuado o levantamento topográfico com recurso ao referido instrumento, e com base no documento junto aos autos, e do que se recorda, consegue garantir ao Julgado de Paz que a área real total do prédio da demandante é de 1.930 m2 (mil novecentos e trinta metros quadrados).

As restantes testemunhas foram coincidentes nas suas afirmações, conhecendo todas o local tal como actualmente se encontra, há mais de 20 (vinte) anos, recordando-se, todas, que o Colégio, ao longo dos anos, foi crescendo, tendo a sua área actual há, pelo menos, 20 anos, tendo sido integralmente murado há uns 12 (doze) anos, tendo o muro sido construído pelas exactas delimitações que o Colégio tinha. Desde essa data o A ocupa os vários prédios, à vista de todos, sem terem conhecimento de alguma vez ter existido algum litígio com qualquer vizinho ou com qualquer terceiro (designadamente que se intitulasse dono de algum dos prédios). Por as testemunhas conhecerem bem o prédio podem afirmar que não houve qualquer alteração nas confrontações do prédio com os prédios confinantes, dos quais está perfeitamente delimitado por marcos e muros.

Fundamentação fáctica

Com interesse para a decisão da causa, ficou provado que:

1 – Entre os anos de .../ e .../, o A, em nome da C, e E, celebraram, verbalmente um contrato promessa de compra e venda, pelo qual este prometeu vender ao demandante o prédio rústico composto por terreno, sito em no concelho de Oliveira do Bairro, inscrito na matriz sob o artigo x, omissa na competente Conservatória do Registo Predial.

2 – Na data de celebração do contrato referido no número anterior, o demandante procedeu ao pagamento integral do preço acordado; 3 – E, de imediato, tomou posse do prédio, passado a ocupar, cuidar, explorar e usufruir do prédio com a consciência de não prejudicar ou lesar direitos de terceiros, sabendo que prédio lhe pertence com toda a sua área, de forma consecutiva, sem qualquer interrupção no tempo, sem usar qualquer coação e sem que alguma vez alguém se tivesse oposto à sua actuação.

4 – Colhendo do prédio todos os seus proveitos, com exclusão de quem quer que fosse, à vista de toda a gente, em particular, de supostos interessados.

5 – Com a convicção de que o prédio lhe pertencia.

6 – Tudo sobre a área real do prédio.

7 – Em Julho .../, foi efectuado um levantamento topográfico do prédio em referência e verificou-se que a área do mesmo é, efectivamente, de 1.930 m² (mil novecentos e trinta metros quadrados).

8 – A divergência entre a área real do prédio e a declarada no verbete matricial (1.060 m²) deve-se a erro de medição.

9 – Em 11 de Julho de .../, o demandante requereu ao Serviço de Finanças do Concelho de Oliveira do Bairro a rectificação da área do prédio.

10 – Há mais de 20 (vinte) anos, que a configuração, a dimensão e as linhas divisórias do prédio não sofrem quaisquer alterações relativamente aos prédios confinantes e estrada, dos quais está perfeitamente delimitado por marcos.

11 – Actualmente o prédio rústico em referência confronta a norte com B, a nascente e sul com a C e a poente com a estrada.

Não se provaram quaisquer outros factos, com interesse para a decisão da causa.

Para fixação da matéria fáctica dada como provada concorreram os depoimentos das partes e das testemunhas (sendo de realçar que todas as testemunhas revelaram-se seguras, isentas e convincentes, demonstrando depor somente sobre factos dos quais tinham efectivo, directo e circunstanciado conhecimento) e os documentos juntos de fls. 3 a 11 e 25 a 37 dos autos.

O Direito

Da prova produzida resultam preenchidos, a favor da demandante, os pressupostos do instituto da usucapião, nos termos em que o Código Civil o disciplina. Assim, atendendo ao modo de aquisição, esta posse foi adquirida nos termos da alínea a) do artigo 1255º, do Código Civil, ou seja pela prática reiterada, com publicidade, dos actos materiais correspondentes ao exercício do direito de propriedade, é não titulada (nº 1 do artigo 1259º Código Civil) presumindo-se de má fé, presunção que foi ilidida com a prova de que o possuidor ao adquirir a posse ignorava, e efectivamente, não lesava o direito de terceiros (artigo 1260º, nº 1, do Código Civil), pública (artigo 1262º, do Código Civil) e pacífica (artigo 1261º, do Código Civil). Uma vez que se reporta, o seu início, pelo menos há mais de 20 (vinte) anos, do ponto de vista temporal excede em muito o prazo máximo para usucapir, fixado no 1296º do Código Civil. Por consequência e em conformidade, o demandante é titular do poder jurídico que, nestas circunstâncias, o artigo 1287º, do Código Civil, lhe confere.

Cumprе esclarecer que a C, sempre exerceu a posse do prédio, embora por intermédio do A, o qual não pode ser considerado possuidor por possuir em nome da C. Aliás, neste âmbito, prescreve o artigo 1252º do Código Civil, que “A posse tanto pode ser exercida pessoalmente como por intermédio de outrem” (nº 1), tendo sido afastada a presunção legal prevista no nº 2 dessa disposição legal.

Decisão

O Julgado de Paz é competente, as partes têm personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas e não se verificam quaisquer outras exceções ou nulidades de que cumpra conhecer.

Em face de tudo quanto antecede, declara-se adquirido por usucapião, com os efeitos previstos no artigo 1288º, do Código Civil, a favor da demandante C, o direito de propriedade, nos termos em que a posse exercida o definiu e demonstrou, para todos os efeitos legais, sobre o prédio rústico, sito no concelho de Oliveira do Bairro, composto de terreno, a confrontar norte com B, a nascente e sul com a C e a poente com a estrada, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo x, omissa na competente Conservatória do Registo Predial, com a área de 1.930 m² (mil novecentos e trinta metros quadrados).

Custas

Custas pela parte demandante, que deverá proceder ao pagamento dos € 35 (trinta e cinco euros) em falta, no Julgado de Paz, no prazo de três dias úteis, a contar da data da notificação desta sentença, sob pena do pagamento de uma sobretaxa diária de € 10 (dez euros) por cada dia de atraso.

A sentença (processada em computador, revista e impressa pela signatária - artº 18º da Lei nº 78/2001, de 13 de Julho) foi proferida e notificada às partes presentes nos termos do artigo 60.º da Lei n.º 78/2001, de 13 de Julho, ficando as mesmas cientes de tudo quanto antecede.

Notifique a demandada D e a demandada B.

Registe.

Julgado de Paz de Oliveira do Bairro, em 20 de Setembro de 2007

A Juíza de Paz

(Sofia Campos Coelho)

Fonte: <http://www.dgsi.pt>