

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 749/24.2T8PVZ-A.P1

Relator: PINTO DOS SANTOS
Sessão: 12 Dezembro 2025
Número: RP20251212749/24.2T8PVZ-A.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

PROCESSO DE INVENTÁRIO

CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE HORIZONTAL

CONSTITUIÇÃO EM SEDE DE PARTILHA

Sumário

I - A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ter lugar em processo de inventário – art. 1417º nº 1 do CCiv..

II - Para que tal possa acontecer, é necessário que, além das exigências legais previstas nos arts. 1415º e 1417º nº 2 do CCiv. [e das exigências administrativas], haja acordo unânime de todos os interessados no sentido da constituição de tal direito [diversamente do que acontece na ação de divisão de coisa comum que dispensa este acordo].

Texto Integral

Proc. 749/24.2T8PVZ-A.P1 - 2ª Secção (apelação em separado)

Relator: Des. Pinto dos Santos
Adjuntos: Des. Márcia Portela
Des. Artur Dionísio Oliveira

*
*

Acordam nesta secção cível do tribunal da Relação do Porto:

I. Relatório:

Nestes autos de **inventário para partilha, em cumulação, das heranças de AA**, falecida em .././2022 [no estado de casada com o 2º inventariado], e **de BB**, falecido em .././2023 [no estado de viúvo da 1ª inventariada], o interessado **CC** [requerente do inventário], ditou para a ata de inquirição [no âmbito do incidente de reclamação à relação de bens], de 26.06.2025, o seguinte **requerimento**:

«Conforme já alegado na petição inicial, o prédio urbano que constitui a verba 1 da relação de bens junta aos autos é divisível em quatro frações autónomas destinadas a habitação, suscetíveis de utilização independente porque isoladas entre si e com saída direta ou através de espaço comum para via pública, conforme resulta do teor dos docs. nº 3 e 4 juntos àquele articulado, que não foram impugnados, os quais atestam a verificação dos requisitos civis previstos no artº 1415º do Código Civil, bem como os correspondentes requisitos administrativos para efeito de instituição do regime de propriedade horizontal no prédio em crise nestes autos;

O que é corroborado pela situação de facto do imóvel que, desde a sua construção se encontra assim fisicamente dividido, com utilização independente de cada um dos andares, assim se encontrando nas datas dos óbitos dos inventariados e na atualidade e resulta da descrição do prédio na respetiva caderneta predial.

Assim e atento o escopo do processo de inventário, que tem como função primordial distribuição dos bens da herança e não a criação de dívidas entre os herdeiros por meio de tornas, evitando que um herdeiro receba uma grande quantidade de bens, bem como o de fazer participar todos os interessados nos proveitos da herança – mesmo aqueles que sejam dotados de menor poder económico ou meios financeiros para a licitação no acervo hereditário – proporcionando-lhe o acesso à formação e preenchimento em espécie dos respetivos quinhões, requer-se a constituição do regime de propriedade horizontal sobre o prédio identificado na verba 1 da relação de bens, a fim de permitir tal desiderato legal e social.

Para o feito, requer-se seja notificada a cabeça de casal para, atento o facto de se encontrarem já juntos aos autos os documentos administrativos necessários, apresentar a descrição das frações autónomas para constituição do regime da propriedade horizontal no referido prédio. Caso a mesma não o faça, no prazo que lhe for concedido, desde já se requer seja deferida aos aqui requerentes a apresentação de tal peça.».

Observado o contraditório, a **cabeça de casal** declarou opor-se à requerida constituição da propriedade horizontal do referido imóvel, pugnando pelo indeferimento do requerido.

Logo após, o **Mmo. Juiz** ditou para a ata o seguinte **despacho**:

«A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário (art. 1417.º, n.º 1 do Código Civil). A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1415.º (n.º 2 do artigo 1417.º do Código Civil).

Estabelece o artigo 1415.º do Código Civil que “Só podem ser objeto de propriedade horizontal as frações autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.”.

Porém, tal como vem sendo entendido pela jurisprudência, a constituição da Propriedade Horizontal em processo de inventário depende da concordância de todos os interessados.

“Como dispõe o art.º 1417.º, n.º 1, in fine do C. Civil, a propriedade horizontal pode ser constituída em processo de inventário, mas tal não constitui um dever do cabeça de casal, antes um direito a exercer conjuntamente por todos os interessados, nos termos do disposto no art.º 2091.º, n.º 1, do C. Civil se, para tanto, estiverem de acordo.” – Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 12/03/2023, R: Orlando Nascimento, Proc. n.º 74/11.9TBPNI-A.L1-7, disponível em www.dgsi.pt.

No caso concreto, a Cabeça de Casal manifestou expressamente nos autos a sua discordância quanto à requerida constituição de propriedade horizontal motivo pelo qual se indefere o requerido pelo interessado CC, indeferindo-se, por falta de verificação dos pressupostos, a requerida constituição da Propriedade Horizontal e ficando prejudicado o conhecimento do demais requerido.

Notifique.».

Inconformado, interpôs o referido interessado o presente **recurso de apelação** [com subida em separado e efeito meramente devolutivo], cujas **alegações** culminou com as seguintes **conclusões**:

«1ª. A questão suscitada no requerimento do apelante, indeferido pelo despacho recorrido, não respeita a nenhuma questão de exercício dos direitos relativos à herança, prevista no artº 2019º, nº 1 do Cód. Civil, uma vez que esta norma se destina a regular o exercício desses direitos enquanto a herança se mantém indivisa, não sendo aplicável ao exercício dos direitos que a cada herdeiro assiste, com vista a ser posto termo à comunhão hereditária.

2ª. O escopo prosseguido pelo processo de inventário é o de fazer cessar a comunhão hereditária, assim como, inerente também aos fins do inventário e não menos importante do que aquele objetivo, releva o escopo de adjudicar a cada interessado o direito de propriedade sobre bens da mesma espécie e natureza, de forma preferencial em relação à adjudicação de bens a um só interessado com composição dos quinhões dos demais interessados por meio de tornas.

3ª. Para a apreciação do mérito deste recurso releva ter-se em consideração o princípio ínsito no artº 1404º do Cód. Civil, que dispõe que “As regras da compropriedade são aplicáveis, com as necessárias adaptações, à comunhão de quaisquer outros direitos, sem prejuízo do disposto especialmente para cada um deles.”, bem como o regime previsto no artº 1417º do mesmo código.

4ª. A propriedade horizontal pode ser constituída por decisão judicial proferida em ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário, não distinguindo o nº 2 do artº 1417º a suficiência da decisão judicial poder ter lugar a requerimento de qualquer consorte ou titular da comunhão hereditária, com igual legitimidade face ao disposto no artº 1404º citado – verificados que se mostrem os requisitos exigidos pelo artº 1415º.

5ª. Nestes autos, está demonstrado que se mostram cumpridos esses requisitos exigidos pelo artº 1415º do Cód. Civil, relativamente ao prédio da Verba 1 da relação de bens, designadamente, que as frações autónomas que esse prédio pode comportar, além de constituírem unidades independentes, são distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, o que é atestado pela entidade administrativa competente (Câmara Municipal ...).

6ª. A competência para decidir a transformação da natureza unitária de um prédio urbano em diversas frações autónomas entre si, às quais estejam afetas zonas comuns, é uma competência que, no caso do processo de inventário ou de divisão de coisa comum, cabe sempre ao Juiz, através da prolação da respetiva decisão, como estipula o artigo 1417º, nºs 1 e 2 do Código Civil.

7ª. A previsão do artº 2091º, nº 1 do Cód. Civil não é aplicável ao direito que cabe a cada herdeiro de fazer cessar a comunhão, que pode ser ou não coincidente com a vontade dos demais herdeiros e que segue o mesmo regime da compropriedade, situações essas em que cada herdeiro ou cada comproprietário pode fazer cessar a comunhão ou a compropriedade através do recurso a Juízo.

8ª. O artº 1417º, nº 1 do Cód. Civil, não exige expressamente o acordo de todos os interessados para a constituição da propriedade horizontal em ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário pois que, se nenhuma decisão judicial pudesse ser proferida sem acordo de todos os interessados, esvaziar-se-ia de sentido e utilidade (d)essa norma.

9ª. A exigência do acordo de todos os interessados não resulta também, minimamente, da interpretação da vontade presumida do legislador, em cuja letra da lei não encontra acolhimento, fazendo todo o sentido que, na falta de acordo dos interessados, possa o Juiz decidir a constituição da propriedade horizontal, verificados que estejam os requisitos administrativos e legais para esse efeito, assim fazendo cessar a compropriedade ou comunhão.

10ª. Como se refere no douto acórdão do STJ, de 15/11/2012, proferido no Proc. 261/09.0TBCHV.P1.S1, de que foi Relator o insigne Conselheiro Abrantes Geraldês, citado no corpo desta alegação, "...ainda que a propriedade horizontal seja, em regra, o resultado de uma declaração unilateral do proprietário ou dos comproprietários do prédio, o art. 1417º do CC admite expressamente, como forma de constituição da propriedade horizontal, a sentença proferida em processo de divisão de coisa comum ou em processo de inventário. Estando subjacente a qualquer dos referidos processos, maxime ao processo especial de divisão de coisa comum, um conflito entre os interessados, o resultado garantido por via legal (a divisão material da coisa em situação de compropriedade) não pode ficar dependente da unanimidade, com o que se estreitaria a justa composição da lide, forçando a que o processo desembocasse na adjudicação de todo o prédio a um deles ou na sua venda a terceiro, com eventuais prejuízos para os demais, designadamente para os economicamente mais débeis."

11ª. Impõe-se a revogação do despacho recorrido e a sua substituição por outro que declare ser possível a submissão do prédio urbano da Verba 1 da relação de bens ao regime da propriedade horizontal, uma vez que se mostram verificados os requisitos legais e administrativos que permitem que seja proferida decisão judicial nesse sentido, resultando, assim, com a devida vénia, que a decisão recorrida fez uma incorreta interpretação das normas dos artºs 2091º, nº 1, 1404º e 1417º, nºs 1 e 2, todos do Código Civil.

Nestes termos e nos melhores e Direito aplicáveis, deve o presente recurso

merecer provimento, em consequência do que deve ser revogada a decisão recorrida e substituída por outra que, mostrando-se verificados nos autos os requisitos administrativos e legais para a submissão do prédio urbano da Verba 1 da relação de bens ao regime jurídico da propriedade horizontal, determine a submissão desse imóvel a tal regime jurídico, conforme requerido nos autos pelo apelante, com as demais consequências legais, assim se fazendo JUSTIÇA.».

Não foram apresentadas **contra-alegações**.

Foram colhidos os vistos legais.

*

*

II. Questões a decidir:

Em atenção à delimitação decorrente das conclusões das alegações do recorrente – que fixam o *thema decidendum* deste recurso [arts. 635º nº 4 e 639º nºs 1 e 2 als. a) a c) do CPC], salvo ocorrência de outras de conhecimento oficioso, que aqui não se colocam -, as **questões a decidir** são as seguintes:

- *Se a constituição em propriedade horizontal de um prédio urbano relacionado em processo de inventário está dependente de acordo/ assentimento de todos os interessados nesse sentido;*
- *Se há que declarar a pretendida constituição da propriedade horizontal sobre o prédio urbano que constitui a verba nº 1 da relação de bens.*

*

*

III. Circunstancialismo fáctico a ter em conta:

Não vindo fixada matéria de facto provada e não provada, o circunstancialismo a ter em consideração é apenas o que consta do ponto I deste acórdão.

*

*

IV. Apreciação jurídica:

O recorrente discorda da decisão recorrida. Esta considerou como pressuposto primário da constituição da propriedade horizontal, no âmbito de um processo de inventário – como é o caso –, a necessidade de todos os interessados estarem de acordo com essa constituição [o que não se verifica *in casu*, em virtude da declarada oposição da cabeça de casal], pois sem esta unanimidade não é possível declarar-se validamente constituído aquele direito, ainda que se verifiquem as exigências legais [designadamente, dos arts. 1415º e 1417º n.º 2 do CCiv.] e administrativas condicionantes da sua constituição. O recorrente, por sua vez, sustenta que a constituição da propriedade horizontal no processo de inventário não está sujeita ao acordo de todos os interessados, bastando que um destes a requeira e que se verifiquem, em concreto, as ditas exigências legais e administrativas.

Adianta-se, desde já, que não assiste razão ao recorrente e que a decisão recorrida não merece censura. Vejamos, sucintamente, porquê.

Não há dúvida que, de acordo com o proclamado no art. 1417º n.º 1 do CCiv., «[a] propriedade horizontal pode ser constituída por (...) decisão judicial, (...) em processo de inventário». E também é inequívoco, em conformidade com o n.º 2 do mesmo normativo, que tal constituição pode ter lugar a requerimento de qualquer interessado e que para o efeito é necessário que «se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1415º», ou seja, que as frações autónomas a submeter ao regime da propriedade horizontal constituam «unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública».

Questão é se, no processo de inventário, além destes requisitos [exigências legais; e, bem assim, das exigências administrativas que aqui não interessa mencionar], é também necessário – e em primeira linha – o acordo de todos os interessados para que determinado(s) prédio(s) relacionado(s) no processo de inventário possa(m) ser constituído(s) em propriedade horizontal.

A decisão recorrida, na solução que decretou [no sentido da necessidade do acordo de todos os interessados], estribou-se no que decidiu o **Acórdão da Relação de Lisboa de 12.03.2013** [proc. 74/11.9TBPNI-A.L1-7, disponível in www.dgsi.pt/jtrl - por lapso indicou-se ali o ano de 2023] que, no que para aqui releva, contém a seguinte fundamentação:

“(...) como se infere do disposto no art.º 1326.º, n.º 1, do C. P. Civil, aplicável (e agora também do art.º 1.º, n.º 1, do regime Jurídico do processo de inventário aprovado pela Lei n.º 29/2009, de 29 de junho), o inventário destina-se apenas à partilha de bens que constituíam o acervo do ‘de cujus’,

pondo termo à comunhão hereditária, e não à prática de quaisquer outros atos jurídicos que envolvam a alteração da natureza jurídica de tais bens e do correspondente direito de propriedade que sobre eles incide, como seja a constituição de propriedade horizontal ou outros.

Atento o escopo prosseguido por esta forma processual, a prática dos atos necessários à constituição da propriedade horizontal, quer dos atos que incidam sobre o imóvel a partilhar, quer dos atos que constituam requerimentos de intervenção de entidades administrativas com competência na matéria, não se compreendem no âmbito do poder/dever de administração da herança atribuído ao cabeça de casal pelos art.ºs 2079.º e 2087.º a 2090.º do C. Civil.

*É certo que, como dispõe o art.º 1417.º, n.º 1, in fine do C. Civil, a propriedade horizontal pode ser constituída em processo de inventário, mas tal não constitui um dever do cabeça de casal, antes um **direito a exercer conjuntamente por todos os interessados**, nos termos do disposto no art.º 2091.º, n.º 1, do C. Civil se, para tanto, estiverem de acordo.*

Tal não acontece nos presentes autos (...)” [negritos nossos].

Sobre a mesma problemática [reportada ao CPC que então vigorava, mas que vale também para o atual regime do processo de inventário regulado nos arts. 1082º e segs. do CPC], ensinava **Lopes Cardoso** [in «Partilhas Judiciais», vol. II, 1979, Almedina, pgs. 182 e segs. e nota 1925 na pg. 184] que entre as várias questões que podiam ter lugar na conferência de interessados contava-se a da constituição da propriedade horizontal, *a efetuar mercê de sentença a proferir no inventário tendo por base o deliberado em conferência (Cód. Civ., art. 1417º-1)”* acrescentando na referida nota que “[o] momento próprio para obtenção deste desígnio é, justamente, o da conferência, referida no art. 1352º do Cód. Proc. Civil.

*Ali será estabelecido o **acordo relativo à divisão**, em frações autónomas, de certo prédio relacionado, sendo, porém, mister que da ata da conferência conste, por forma expressa, não só a individualização de cada uma delas, senão os demais requisitos a que alude o art. 1415º do Cód. Civ., por isso que eles haverão de ser transportados à decisão judicial a proferir, sob pena de nulidade desse título constitutivo (...)” [negrito nosso].*

Também **Abílio Neto** [in «Manual da Propriedade Horizontal», 3ª ed., 2006, Ediforum, pgs. 50-51], referindo-se expressamente à constituição da propriedade horizontal em processo de inventário, refere que “[o] momento próprio para alcançar esse objetivo é o da conferência de interessados (...), na qual será **estabelecido o acordo relativo à divisão**, em frações autónomas, do(s) prédio(s) relacionado(s) sendo, porém, indispensável que da ata da conferência conste, de forma expressa, não só a individualização de cada uma

delas, mas ainda os demais requisitos a que aludem os arts. 1415º e 1418º, uma vez que esses elementos terão de ser transportados para a decisão a proferir (...).

*Uma vez que só por unanimidade é que os interessados podem acordar sobre as verbas que hão de compor, no todo ou em parte, o quinhão de cada um deles e os valores porque devem ser adjudicados, sendo ainda indispensável a concordância do Ministério Público quando tiver intervenção principal no processo (...), a aplicação da referida regra conduz a que, também **só por unanimidade, é que a conferência de interessados pode deliberar submeter ao regime de propriedade horizontal um prédio que faça parte do acervo hereditário.*** [negrito nosso].

Estamos de acordo com estes ensinamentos [deixando de lado a questão de saber se o momento adequado para a obtenção do acordo de todos os interessados continua a ser, no atual regime do processo de inventário, o da conferência de interessados, como acontecia no passado, ou se tal deve acontecer em fase anterior, mais concretamente na audiência prévia ou no saneamento do processo, a que aludem, respetivamente, os arts. 1109º e 1110º nº 1 al. a) do CPC].

Com efeito, como bem se declarou no *Acórdão da Relação de Lisboa de 12.03.2013*, atrás citado, o processo de inventário [por morte do inventariado] tem por fim a partilha dos bens que constituem o acervo do *de cujus*, pondo termo à comunhão hereditária – art. 1082º al. a) do CCiv. –, e não a alteração da natureza jurídica desses bens e do direito que sobre eles exercia o inventariado, como acontece na constituição da propriedade horizontal. Diferente é a finalidade do processo de divisão de coisa comum – a que se reporta o aresto do STJ que o recorrente invoca –, já que este se destina, precisamente, a «pôr termo à indivisão de [determinada] coisa comum», como facilmente decorre do que está previsto nos arts. 925º a 929º do CPC. Por isso, neste último basta que um dos consorte requeira a divisão do prédio e a sua constituição em propriedade horizontal, para que o tribunal a declare, desde que aquele seja divisível e se mostrem observadas as exigências legais [designadamente, dos arts. 1415º e 1417º nº 2 do CCiv.] e administrativas necessárias para o efeito. Mas no processo de inventário não basta que um dos interessados requeira a divisão de determinado prédio da herança e a sua constituição em propriedade horizontal [pedido e declaração que nele podem ter lugar como decorre, inequivocamente, do art. 1417º nº 1 do CCiv., como já se disse]; esta só é possível com o acordo de todos os interessados - e desde que o prédio seja divisível e se mostrem verificadas as ditas exigências legais e administrativas. Trata-se de consequência inerente à natureza do próprio processo de inventário e de os direitos relativos à herança só poderem, em

princípio [exceto nos casos previstos nos arts. 2078º, 2081º e 2088º a 2090º do CCiv.], ser exercidos conjuntamente por todos os herdeiros, como proclama o nº 1 do art. 2091º do CCiv. [cfr. *Pires de Lima e Antunes Varela*, in «Código Civil Anotado», vol. VI, 1998, Coimbra Editora, pg. 152, anotação 2 ao art. 2091º, que referem que “[a] *grande regra subjacente a todos os artigos anteriores (...) é a de que os direitos relativos à herança – e não aos fenómenos periféricos da sucessão – só podem ser exercidos (conjuntamente) por todos os herdeiros ou (...) contra todos os herdeiros*”].

Além disso, a constituição em propriedade horizontal de algum prédio relacionado no processo de inventário implica a alteração da natureza jurídica do mesmo e do direito que sobre ele era exercido pelo *de cujus*, sendo que é esse direito – e não outro – que, por princípio, se transmite ao sucessor [a quem venha a adquirir o prédio, por acordo ou mediante licitações, no inventário], como dispõem os arts. 1316º e 1317º al. b) do CCiv.. E se para a composição, total ou parcial, dos quinhões de cada um dos interessados é necessário o acordo unânime de todos – art. 1111º nºs 1 e 2 al. a) do CCiv. [acordo que é, ainda, exigido para os fins indicados nas als. b) e c) do mesmo número e no nº 3] –, não se compreenderia que não o fosse para a submissão de algum dos prédios ao regime da propriedade horizontal.

E mais. Se para a simples modificação do título constitutivo da propriedade horizontal [ou seja, para alteração do regime de um prédio já constituído em propriedade horizontal e que em tal regime se manterá, embora com alguma (s) alteração(ões)] é necessário, sob pena de nulidade da alteração, que haja acordo unânime de todos os condóminos, como impõe o nº 1 do art. 1419º do CCiv. [com a exceção indicada no nº 2], mal se compreenderia que tal unanimidade fosse dispensada [e que bastasse o simples requerimento de um interessado, seguido da decisão do tribunal] na constituição da propriedade horizontal, apesar desta implicar uma alteração muito mais profunda sobre o imóvel em questão, com modificação da sua natureza jurídica e do correspondente direito sobre ele incidente [passagem de prédio único e indiviso que pertencia em propriedade plena ao *de cujus* para diversas frações independentes, distintas e isoladas entre si que passam a pertencer aos interessados adquirentes em regime de propriedade horizontal, que é ainda um direito real de gozo, mas com limitações (relativas às partes comuns do prédio)].

Tudo, pois, para concluir que a constituição da propriedade horizontal no âmbito do processo de inventário embora tenha que ser declarada por sentença, comporta uma prévia componente negocial bastante acentuada que exige o acordo de todos os interessados, não bastando que um destes a requeira [diversamente do que acontece no processo de divisão de coisa

comum, que dispensa a unanimidade dos consortes]. Acordo esse que *in casu* não existe, face à oposição expressa da cabeça de casal à referida pretensão do ora recorrente.

Impõe-se, em consequência, a improcedência do recurso e a confirmação da decisão recorrida, ficando prejudicada a apreciação da segunda questão enunciada no ponto II deste acórdão.

Pelo decaimento, as custas ficam a cargo do recorrente - arts. 527º nºs 1 e 2, 607º nº 6 e 663º nº 2, todos do CPC.

*

*

Síntese conclusiva:

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

*

*

V. Decisão:

Nesta conformidade, os Juízes desta secção cível do tribunal da Relação do Porto **acordam** em:

1º. Julgar o recurso improcedente, com a consequente **confirmação da decisão recorrida**.

2º. Condenar o recorrente nas custas devidas pelo decaimento.

Porto, 12.12.2025

Pinto dos Santos

Márcia Portela

Artur Dionísio Oliveira