

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 2286/25.9T8FAR.E1

Relator: SÓNIA MOURA

Sessão: 15 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO RECORRIDA

DIREITO DE SUPERFÍCIE

DOMÍNIO PÚBLICO

ÁREA E CONFRONTAÇÕES

ALVARÁ

REGISTO PREDIAL

Sumário

Sumário:

1. A área de um prédio urbano indicada na inscrição matricial e no registo predial corresponde à sua área total, onde se incluem a área de implantação da construção e o logradouro.
2. A menção às confrontações não visa ampliar ou reduzir a área de um prédio, mas antes estabelecer fisicamente no terreno os seus limites por referência aos prédios confinantes, tendo por base a área indicada, ou seja, as confrontações constituem as extremidades da área do prédio indicada na sua descrição.
3. A presunção de titularidade do artigo 7.º do Código do Registo Predial não abrange os elementos descritivos do prédio, como a área e as confrontações, pelo que sustentando os Recorrentes que o seu direito de superfície se estende a uma área superior àquela que se mostra apontada no registo e indicada na escritura de compra e venda como sendo a correspondente ao prédio sobre que incide o seu direito, compete-lhes a demonstração de uma causa idónea de aquisição do direito sobre a área adicional.
4. Não pode considerar-se que a cedência de áreas ao Município prevista no alvará opere por mero efeito deste instrumento, atendendo a que nele se consignou expressamente que a cedência deve ser formalizada por escritura pública; e que o alvará foi emitido em 1969 e não é retroativamente aplicável

a legislação posterior que determinou que a cedência opera automaticamente por força do alvará.

(Sumário da responsabilidade da Relatora, nos termos do artigo 663.º, n.º 7 do Código de Processo Civil)

Texto Integral

Apelação n.º 2286/25.9T8FAR.E1

(1ª Secção)

Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora:

I - Relatório

1. **AA e BB** vieram instaurar o presente procedimento cautelar comum, contra **INFRALOBO - EMPRESA DE INFRAESTRUTURAS DE VALE DO LOBO, E.M.**, pedindo que a Requerida seja condenada a abster-se:

a) de entrar, devassar, os pátios da casa n.º ...7, ou interferir com a utilização desses pátios por parte dos Requerentes, da sua família, ou de terceiros que estejam no seu convívio;

b) de impedir os Requerentes de utilizar elementos que assegurem alguma privacidade do pátio face à via pública.

Para tanto, alegam, em síntese, que adquiriram o direito de superfície da casa de habitação n.º ...7 e seus logradouros em 1993.

Em abril deste ano, sem qualquer aviso prévio, a Requerida cortou pela raiz a sebe que dividia o pátio da casa face à via pública, removeu a terra do canteiro e substituiu-a por calhau rolado, cortou uma jovem palmeira que se encontrava no canteiro e cortou as flores que se encontravam em gestação nesse mesmo canteiro.

2. Citada, a Requerida veio deduzir oposição, invocando a exceção de ilegitimidade por preterição de litisconsórcio necessário passivo e alegando, em síntese, que os logradouros são parte integrante do espaço público municipal do Concelho de Loulé e, como tal, pertença do Domínio Público do concelho de Loulé, cabendo a si, no âmbito do seu objeto, a gestão das referidas áreas.

3. Os Requerentes exerceram o contraditório relativamente à exceção de ilegitimidade, entendendo que a mesma não deve proceder.

4. Foi realizada diligência para produção de prova requerida pelas partes, tendo sido proferida decisão final, que julgou improcedente o procedimento cautelar.

5. Inconformados com esta decisão, os Requerentes apelaram da mesma, terminando as suas alegações com as seguintes conclusões:

“I. A douda sentença recorrida procedeu a uma errada aplicação do artigo 362º do Código de Processo Civil, devendo ser revogada e substituída por uma outra que conceda as providências cautelares que haviam sido requeridas.

II. Independentemente da matéria de facto indiciada no doudo despacho recorrido, no que diz respeito aos factos que têm por base documentos autênticos (nomeadamente as escrituras públicas e as certidões do registo predial), tendo em conta o seu valor probatório pleno e não tendo sido arguida a sua falsidade, os recorrentes entendem que, independentemente do «guião» seguido pelo Tribunal, os factos neles indiciados devem ter-se por adquiridos.

III. A presunção de registo (artigo 7.º do Código do Registo Predial) apenas se limita ao direito inscrito, não se estendendo à descrição do prédio, designadamente quanto às suas confrontações, limites ou área.

IV. As confrontações, extremas ou limites da área incluída no direito de superfície perpétuo dos recorrentes sobre o lote e casa nº ...7 só podem ser aquelas que resultam da transmissão originária, já que o lote e a casa nº ...7 foram sendo sucessivamente transmitidos sem qualquer modificação quanto às confrontações e limites.

V. Por escritura pública de 1 de agosto de 1975, a Empresa Turística Vale de Lobo do Algarve, Lda. transmitiu o direito de superfície perpétuo da casa nº ...7 a CC, tendo ficado a confrontar a nascente e a poente com a via pública, a norte com a casa nº 158, e a sul com a casa nº 156 – esta foi a transmissão originária do lote incorporando a casa nele construída.

VI. Da escritura pública consta que o prédio tem uma área coberta de 75 m2, «[...] a confrontar do nascente a poente com a Via Pública, norte com a casa número. ...8 de DD e mulher, sul com a Casa número ...6, de EE, edificado em

terreno descrito sob o número ..., a folhas cento e quarenta do Livro B-oitenta e seis, da Conservatória do Registo Predial de Loulé, ainda OMISSO na respectiva matriz mas tendo já sido apresentada a declaração para a sua inscrição em sete de Novembro do ano findo, como consta do conhecimento de sisa adiante mencionado, com a utilização previamente autorizada pela Camara Municipal de Loulé por alvará de licença número cinquenta e oito, emitido em nove do Fevereiro do ano findo, que me foi exibido».

VII. Não existe qualquer referência à área total, mas a área total é contabilizável através das confrontações: a nascente e a poente com a via pública, a norte com a casa nº ...8, e a sul com a casa nº ...6.

VIII. Desde a primeira transmissão do lote de terreno incorporando a casa construída, o prédio ficou a confrontar a nascente e a poente com a via pública, a norte com a casa nº ...8, e a sul com a casa nº ...6, tendo 75 m2 de área coberta, mais, naturalmente, a área dos pátios ou logradouros, na parte da frente e na parte de trás da casa, até ao limite das vias públicas.

IX. É essa a configuração da transmissão originária, que os agora recorrentes receberam quando, em 8 de julho de 1993, adquiriram o direito de superfície perpétuo sobre o lote e a casa nº ...7.

X. Não existe, nem poderia existir, qualquer demonstração documental de que os logradouros ou pátios das casas do loteamento da segunda fase da urbanização de Vale do Lobo (incluindo o lote e a casa nº ...7) constituíssem cedências para o domínio municipal.

XI. Na verdade, a operação de loteamento determina a criação de parcelas de terreno autónomas destinadas à construção, que pressupõem, no mínimo, um acesso direto e imediato à via pública, pelo que os pátios das casas que dão acesso à via pública nunca poderiam corresponder a cedências. Não existe nenhum elemento documental que permita concluir pela transmissão dos

pátios da casa nº ...7 para o domínio municipal (nem planta de cedências com a identificação das parcelas a ceder, nem escrituras públicas correspondentes).

XII. A segunda parte do nº 2 do artigo 204º do Código Civil dispõe que «Entende-se por [...] prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro». O edifício e os logradouros constituem uma unidade predial, compartilhando a natureza de prédio urbano.

XIII. O Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que estabiliza o vocabulário jurídico-urbanístico, salienta que o logradouro é indissociável do edifício em que se integra ou a que está adjacente. Por tal razão, para que um logradouro seja «público» é imprescindível que seja formalmente qualificado como tal e afeto a um fim público direto e imediato

XIV. Os logradouros, ou pátios, da casa nº ...7, de que os recorrentes são titulares do direito de superfície perpétuo, são indissociáveis da própria casa, até porque é através dos logradouros que se acede à via pública.

XV. Ainda que os logradouros da casa nº ...7 viessem a ser formalmente qualificados como públicos (o que apenas se considera para efeitos da argumentação), as cedências só se concretizariam através da celebração de escritura pública, como decorre do próprio alvará de loteamento. Ora, tanto quanto se saiba, não existe qualquer escritura pública cedendo os logradouros da casa nº ...7 para o domínio municipal.”

XVI. Os logradouros ou pátios da casa nº ...7 são indissociáveis do próprio edifício e nunca foram cedidos para o domínio patrimonial do Município de Loulé.

XVII. Ainda que existisse uma obrigação de cedência (sem conceder), essas cedências sempre integrariam a esfera dominial privada do município, e não a esfera dominial pública, porque não foram objeto de classificação legal nem estão associados a qualquer índice de dominialidade pública.

XVIII. Nem numa conceção muito ampla de domínio público rodoviário municipal, a partir do conceito de universalidade pública, seria possível incluir os pátios da casa nº ...7 na esfera do domínio público autárquico, dada a total ausência de afetação aos fins que justificam a existência de domínio público rodoviário municipal.

XIX. Em consequência, o douto despacho recorrido errou recusar conceder as providências cautelares requeridas, adotando uma fundamentação juridicamente insustentável.”

6. Foram apresentadas contra-alegações, nas quais a Requerida pugnou pela improcedência do recurso.

7. Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II - Questões a Decidir

1. O objeto do recurso está delimitado pelas conclusões da apelação, não sendo objeto de apreciação questões novas suscitadas em alegações, exceção feita para as questões de conhecimento oficioso (artigos 608.º, n.º 2, 635.º, n.º 4 e 639.º, n.º 1 do Código de Processo Civil).

Não se encontra também o Tribunal *ad quem* obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes, sendo livre na interpretação e aplicação do direito (artigo 5.º, n.º 3 do Código de Processo Civil).

Assim, importa apreciar se devem ser decretadas as providências cautelares requeridas, o que implica apreciar se o logradouro do imóvel relativamente ao qual os Requerentes são titulares do direito de superfície integra o domínio público municipal.

III - Fundamentação de facto

1. O Tribunal *a quo* julgou provados os seguintes factos:

“I - DA IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES E DO PRÉDIO OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

1. A requerida é uma empresa municipal, constituída em 1999, cujo capital social é detido em 51% pelo Município de Loulé e em 49% pela empresa Vale do Lobo, Resort Turístico de Luxo, S.A.. [certidão permanente]

2. A requerida é responsável pela gestão e manutenção das infraestruturas públicas municipais ou integrantes do domínio público municipal, na área do empreendimento de Vale de Lobo. [certidão permanente]

3. Através da AP. 34 de 28/07/1993, encontra-se inscrita [compra] a favor dos requerentes a aquisição do direito de superfície do prédio urbano denominado Casa n.º ...7, sito em Vale do Lobo descrito na Conservatória do Registo Predial de Loulé sob o n.º ...86/19930728, da freguesia de Almancil, concelho

de Loulé e inscrito na matriz urbana sob o artigo ...53, com área total e coberta registada de 75 m2, que confronta e nascente e poente com via pública. [Certidão do Registo Predial e Caderneta Predial juntas com o requerimento inicial]

4. Através da AP. 12 de 19/03/1997, encontra-se inscrita [permuta] a favor Empresa Turística Vale do Lobo do Algarve, Limitada a aquisição da nua propriedade do prédio urbano denominado Casa n.º ...7, sito em Vale do Lobo descrito na Conservatória do Registo Predial de Loulé sob o n.º ...86/19930728, da freguesia de Almancil, concelho de Loulé e inscrito na matriz urbana sob o artigo ...53, com área total e coberta registada de 75 m2. [Certidão do Registo Predial e Caderneta Predial juntas com o requerimento inicial]

5. Na certidão do registo predial do prédio descrito nos pontos 3 e 4 consta que se trata de uma moradia, destinada a habitação de rés-do-chão e 1.º andar com pátio coberto, que confronta a nascente e ponte com a via pública e a norte e sul com as casas n.º ...8 e n.º ...6. [Certidão do Registo Predial]

6. Em 29 de maio de 1968, foi registada a favor da Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São Sebastião de Loulé, a aquisição da parcela de terreno para construção urbana com área de 75 m2, através de sucessão testamentária de FF, sendo acompanhada da condição de não vender ou alienar [Descrição da Certidão do Registo Predial]

7. No Alvará de Loteamento de 13/01/1969, o qual abrange o mencionado prédio, consta que são cedidos pela Empresa Turística Vale de Lobo do Algarve, Lda. gratuitamente ao Município de Loulé as zonas verdes públicas, bem como os logradouros públicos e os parques de estacionamento, uns e outros depois de devidamente pavimentados e tratados (...) A data do início da conservação é contada a partir da data da celebração da escritura pública que titulará as cedências referidas nas alíneas d) e).

8. Por escrituras públicas de 11 de junho de 1970, a Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São Sebastião de Loulé deu de arrendamento (arrendamento de longo prazo) à Empresa Turística Vale de Lobo do Algarve, Lda., o prédio denominado «...», com área de 526.000,00 m², onde se situa o lote ou talhão onde veio a ser construída a casa nº ...7 (cfr. Doc. nº 2 – declarações da escritura pública de permuta, de 15 de novembro de 1988, celebrada entre a Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São Sebastião e a Empresa Turística Vale de Lobo do Algarve, Lda.).

9. O negócio entre a Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São Sebastião de Loulé e a Empresa Turística Vale de Lobo do Algarve, Lda. passava por permutar algumas das casas que a empresa ia construindo pela propriedade do terreno do prédio denominado «...».

10. A Empresa Turística Vale de Lobo do Algarve, Lda. ficou com a obrigação de construir uma moradia destinada a habitação no prédio mencionado no ponto 3 e 4 – Ap. 08/221075).

11. Os lotes e as casas foram transmitidos através da constituição de direito de superfície perpétuo, ou por tempo indeterminado, em vez de alienação.

12. Foram transmitidos nove lotes edificados em regime de direito de superfície perpétuo, e entre eles, o prédio descrito nos pontos 3. e 4..

13. Em de 13 de novembro de 1974, a Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São Sebastião de Loulé constituiu a favor CC, o direito de superfície perpétuo do terreno para construção com área de 75m², «[...] a confrontar de todos os lados com a própria Fábrica da Igreja Paroquial (arruamentos feitos de acordo com o plano de urbanização expressamente autorizado pela Fábrica da Igreja), e designado por “Casa número ...7” (...)»

ficando a Fábrica da Igreja Paroquial com o direito de mandar verificar outra eventual utilização do terreno que não uma moradia para habitação»

14. Por escritura pública de 1 de agosto de 1975, a Empresa Turística Vale de Lobo do Algarve, Lda. transmitiu o direito de superfície perpétuo da casa nº ...7 (entretanto contruída) a CC.

15. Por escritura pública datada de 26 de janeiro de 1983, CC, transmitiu a GG o direito de superfície do prédio urbano denominado Casa número ...7 de rés-do-chão e primeiro andar, com vários compartimentos para habitação, pátio coberto, arrecadação e varanda, com a superfície coberta de setenta e cinco metros quadros, constando da escritura «Que a Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São Sebastião de Loulé, deste concelho de Loulé é a proprietária do solo ou fundeira, tendo o direito de superfície, ora alienado, sido constituído por escritura de treze de Novembro de mil novecentos e setenta e quatro [...]»..

16. Finalmente, por escritura pública datada de 8 de julho de 1993, GG transmitiu aos requerentes, AA e BB, o direito de superfície perpétuo do prédio urbano designado por casa número ...7, constando ainda que a Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São Sebastião de Loulé é a proprietária do solo ou fundeira.

17. Os requerentes solicitaram o levantamento topográfico do seu lote, constando do mesmo que: a casa de habitação tem uma implantação de 77,6 m², o pátio da frente, que dá acesso à Rua 1 (via pública) tem 54,4 m², e o pátio traseiro, que dá acesso a um arruamento público interior do loteamento, tem 36,8 m², com uma área total de 168,8 m².

II – DOS ATOS PRATICADOS PELA REQUERIDA

18. No âmbito das suas competências a requerida no ano de 2023 iniciou um conjunto de medidas condizentes à reformulação dos espaços verdes municipais e ocupação de espaço público municipal.

19. Tendo desse facto sido dado conhecimento aos proprietários bem como das regras de utilização de Espaço Público para uso privado, tendo os requerentes sido expressamente informados desse conjunto de medidas condizentes á reformulação dos espaços verdes municipais e ocupação de espaço público municipal bem como das regras de utilização de Espaço Público para uso privado.

20. No dia 18 de junho de 2024, os requerentes receberam uma mensagem de correio eletrónico, subscrita por HH, Coordenadora da Secção de Gestão da Ocupação do Espaço Público da Infralobo, em resposta ao pedido de remoção dos resíduos resultantes da manutenção das sebes, como serviço remunerado, solicitado pelos requerentes (o que era efetuado habitualmente, com periodicidade anual), afirmando que «No seguimento do pedido de manutenção das áreas verdes públicas junto do lote ...7, na ..., serve o presente para informar que as regras da ocupação de espaço público entraram em vigor há 4 meses, a 1 de fevereiro».

21. No seguimento, a mensagem de correio eletrónico informava das três alternativas já acima mencionadas: a) o pátio não podia ser utilizado para usufruto pessoal com infraestruturas amovíveis, a não ser b) mediante a celebração (e pagamento) de um acordo de ocupação de espaço público, ou c) mediante a celebração (e pagamento) de um acordo de cooperação para as áreas verdes, no limite dos pátios.

22. Os requerentes não concordaram celebrar o acordo de ocupação de espaço público, relativo ao pátio da sua casa, ou um acordo de cooperação para as áreas verdes, no limite do pátio tendo comunicado que entendem que as referidas áreas pertencem ao direito de superfície que detêm sobre o lote.

23. *Através de um e-mail, subscrito pela Secção Jurídica e Gestão de Ocupação Espaço Público, a requerido enviou uma planta sustentando que os pátios seriam espaço público.*

24. *No que diz respeito ao pedido de remoção dos resíduos da poda da sebe, como serviço remunerado, a mensagem da Infralobo afirma que «No que respeita à manutenção das sebes em espaço público, competência da Infralobo, a mesma é tida em conformidade com o plano de manutenção dos espaços verdes que tem em conta diversos fatores como meteorologia, tipologia da flora, estação do ano, entre outras, pelo que, oportunamente, será efetivado».*

25. *Em 23 de abril de 2025, a requerida cortou pela raiz a sebe que dividia o pátio do passeio e da estrada, removeu a terra do canteiro e substitui-a por calhau rolado, cortou uma jovem palmeira que se encontrava no canteiro e cortou as flores que se encontravam em gestação nesse mesmo canteiro.*

26. *Os requerentes têm receio que a Infralobo pretenda continuar a fazer trabalhos nos pátios adjacentes à moradia.*

27. *Por entender que os pátios são áreas públicas, a requerida deu cumprimento às Regras de utilização de Espaço Publico para uso privado, tendo procedido à limpeza e remoção das sebes no âmbito das suas competências enquanto entidade gestora dos espaços verdes municipais na sua área de intervenção.*

28. *Há vários anos, os requerentes solicitam à requerida que trate das sebes dos pátios, a título gratuito fazendo a requerida a sua manutenção até à atualidade.*

III - DA PROPOSITURA DA AÇÃO

29. A presente ação foi proposta pelos requerentes em 30/07/2025.”

2. E não provados os seguintes factos:

“A) Desde julho de 1993, de uma forma pacífica, reconhecida e não perturbada, os requerentes e a sua família, usam e fruem desses pátios, nomeadamente cuidando deles, aí fazendo refeições e neles permanecendo em momentos de lazer, comportando-se como proprietários dos mesmos e assim sendo considerados pelos vizinhos e amigos.

B) Nunca, ao longo de todos estes anos, foram os requerentes questionados acerca dos seus direitos sobre os pátios pela Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São Sebastião de Loulé, pela Empresa Turística Vale de Lobo do Algarve, Lda., ou pela requerida, Infralobo - Empresa de Infraestruturas de Vale do Lobo, E.M.. confronta com a via pública, através da Rua 1, na parte da frente, e de arruamento interior do loteamento, na parte de trás.

C) A pedido dos requerentes e mediante pagamento do correspondente valor, a Infralobo procedia à recolha dos resíduos produzidos com a poda das sebes, usualmente efetuada pelo filho dos requerentes.

D) Essa atividade, remunerada, continha o reconhecimento, implícito, de que as sebes (e, naturalmente, o pátio) integravam o direito de superfície dos requerentes e, portanto, a respetiva gestão e manutenção eram da responsabilidade dos requerentes.

E) A Infralobo realizou obras de remodelação da rede viária na Rua 1 (pavimentação, lancis, e passeios pedonais), em 2010, reconhecendo que o pátio integrava o direito de superfície dos requerentes.

F) A obra de remodelação foi negociada com os proprietários e estes participaram com os respetivos montantes, o que demonstra que a obra não só foi negociada com os efetivos e reconhecidos proprietários como estes pagaram a sua parte no custo da obra.”

3. Não foi questionada, no recurso, a decisão de facto ora transcrita, pelo que os factos provados e não provados aqui enunciados se têm por definitivos.

IV - Fundamentação de direito

1. Nos presentes autos de procedimento cautelar comum, os Requerentes alegam que são titulares do direito de superfície relativamente ao imóvel que identificam, sustentando que o seu direito abrange o logradouro do referido imóvel.

Mais alegam que a Requerida praticou atos que perturbam a posse que vêm exercendo sobre o logradouro, pelo que peticionam a condenação da Requerida na cessação dessa conduta.

O procedimento cautelar foi julgado improcedente.

Os Requerentes dissentem desta apreciação, pugnando pela revogação da decisão e pelo decretamento da providência cautelar requerida.

2. No procedimento cautelar não especificado constituem requisitos determinantes do decretamento da providência cautelar a probabilidade séria da existência de um direito e o fundado receio de que a demora de uma decisão proferida em ação declarativa possa prejudicar a integridade desse direito, o mesmo é dizer, *fumus boni iuris* e *periculum in mora* (artigo 362.º, n.º 1 do Código de Processo Civil; Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, *Código de Processo Civil Anotado*, vol. I, 3ª ed., Coimbra, 2024, p. 457).

Por outro lado, a tutela cautelar está reservada para os casos que envolvam o risco de lesão grave ou dificilmente reparável para o direito.

3. Da decisão final consta o seguinte percurso argumentativo:

- os Requerentes adquiriram, por compra, o direito de superfície sobre um imóvel com a área de 75,00m², correspondente a uma habitação e pátio coberto;

- a Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São Sebastião de Loulé, que era a proprietária do prédio rústico onde foi posteriormente construída a moradia, permutou o referido prédio à Empresa Turística Vale do Lobo do Algarve, Lda., que efetivamente construiu a moradia;

- os Requerentes solicitaram o levantamento topográfico do seu lote n.º ...7, do qual resulta uma área total de 168,80m², correspondendo 77,60m² à área de implantação da moradia, a que acrescem o pátio da frente, que dá acesso à Rua 1 (via pública), com uma área de 54,40m², e o pátio traseiro, que dá acesso a um arruamento público interior do loteamento, com 36,80m²;

- a aquisição por via de um contrato de compra e venda é derivada e do contrato de compra e venda decorre apenas a aquisição do direito de superfície sobre uma área de 75,00m², pelo que se impunha aos Requerentes que tivessem invocado um modo de aquisição originária relativamente ao logradouro, que excede aquela área;

- o logradouro corresponde a área de cedência da operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento de 13/01/1969, não tendo sido incluído no processo de licenciamento da construção da casa de habitação n.º ...7, embora os respetivos superficiários tenham passado a utilizá-lo;

- ainda que se entenda que o referido logradouro não está afeto ao domínio público, em virtude da Requerida não ter demonstrado a celebração da escritura pública necessária para formalizar a cedência, uma vez que os Requerentes não demonstraram a aquisição, derivada ou originária, daquele logradouro, o mesmo nunca lhes pertenceria, na qualidade de superficiários, mas sim ao proprietário, a Empresa Turística Vale de Lobo do Algarve, Lda..

4. No recurso, advogam os Requerentes existir erro na decisão, porquanto a área de um imóvel não constitui um elemento abrangido pela presunção contida no artigo 7.º do Código do Registo Predial.

Sustentam ainda que a área do imóvel deve ser estimada entrando em linha de conta com as respetivas confrontações, isto é, deve considerar-se que integra a área deste lote o espaço que se estende até aos lotes vizinhos, sob pena de se concluir que foi projetado um lote encravado, o que não faz sentido à luz das regras do urbanismo.

Acrescentam que não só não pode afirmar-se que o logradouro da casa n.º ...7 constitua um bem suscetível de integração no domínio público autárquico,

como, de todo o modo, não foi celebrada a escritura de cedência que constitui condição de integração dos logradouros no domínio privado autárquico, nos termos do alvará.

5. Ora, é certo que a jurisprudência vem afirmando pacificamente que “*A presunção da titularidade do direito de propriedade constante do artigo 7.º do Código do Registo Predial não abrange a área, limites, extremas ou confrontações dos prédios descritos no registo, pois o registo predial não é constitutivo e não tem como finalidade garantir os elementos de identificação do prédio*” (Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14.11.2024 (Maria de Deus Correia), Processo n.º 5659/23.8T8PRT.P1.S1, e, no mesmo sentido, entre outros, os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 12.03.2023 (Fernando Baptista), Processo n.º 1091/20.3T8VCT.G1.S1, e de 03.10.2024 (Ferreira Lopes), Processo n.º 3265/19.0T8FAR.E1.S1, todos in <http://www.dgsi.pt/>).

Esta asserção assenta, desde logo, na distinção entre a descrição do imóvel e as inscrições relativas ao mesmo vertidas no registo predial.

Assim, a descrição tem por fim a identificação física, económica e fiscal dos prédios, contendo o conjunto de características que individualizam o imóvel, onde se integram a sua natureza rústica, urbana ou mista, a sua denominação e situação por referência ao lugar, rua, números de polícia ou confrontações, e a sua composição e área (artigos 79.º, n.º 1 e 82.º, n.º 1, alíneas b), c) e d) do Código do Registo Predial).

Os elementos caracterizadores do prédio indicados na descrição do imóvel correspondem, por regra, aos que se encontram na matriz, devendo, aliás, ser mencionada na descrição a situação matricial do prédio expressa pelo artigo de matriz (artigo 82.º, n.º 1, alínea f) do Código do Registo Predial).

A inscrição dos prédios na matriz e a atualização desta são efetuadas com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo do Imposto Municipal sobre Imóveis (artigo 13.º, n.º 1 do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis), estabelecendo-se no n.º 5 do artigo 12.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis que *“As inscrições matriciais só para efeitos tributários constituem presunção de propriedade.”*

As inscrições vertidas no registo predial visam definir a situação jurídica dos prédios, pelo que os factos jurídicos que importem a constituição ou extinção de direitos ou ónus sobre os imóveis descritos, assim como as ações que os tenham por objeto são obrigatoriamente inscritos no registo, para assegurar a publicidade da situação jurídica dos imóveis, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário (artigos 1.º a 3.º e 91.º, n.º 1 do Código do Registo Predial).

Estas inscrições são, pois, efetuadas com base em títulos bastantes para o efeito (artigo 43.º, n.º 1 do Código do Registo Predial), enquanto os elementos constantes da descrição são declarados por quem promove o registo, não sendo necessária a demonstração da fidedignidade desses elementos, nem estando a respetiva verificação acessível ao oficial público responsável pelo registo.

Deste modo, a presunção de titularidade constante do artigo 7.º do Código do Registo Predial confina-se à afirmação da existência dos direitos que se mostram inscritos, com os respetivos ónus, reportada ao prédio individualizado pela descrição correspondente, mas sem alcançar o teor desta descrição.

Assim, revertendo ao caso concreto, com base na prova plena produzida pelo documento autêntico que é a certidão do registo predial (artigo 371.º, n.º 1 do Código Civil) e na presunção do artigo 7.º do Código do Registo Predial, os Recorrentes estão dispensados de demonstrarem que são os titulares de um direito de superfície sobre o imóvel identificado como casa n.º ...7 (artigo

350.º, n.º 1 do Código Civil).

Porque se trata, não obstante, de uma presunção ilidível, podia a parte contrária produzir prova que infirmasse o facto presumido (artigos 350.º, n.º 2 e 342.º, n.º 2 do Código Civil), o que não foi feito.

Já no que concerne aos elementos descritivos do prédio, não estão os Recorrentes dispensados da prova de que esses elementos não correspondem aos que constam do registo, incumbindo-lhes o ónus da prova de tais factos (artigo 342.º, n.º 1 do Código Civil).

No caso em apreço, os Recorrentes alegaram que são titulares do direito de superfície sobre uma área superior àquela que consta do registo, invocando, em abono desta pretensão, a aquisição do aludido direito por via de um contrato de compra e venda, portanto, uma aquisição derivada.

Contudo, decorre da matéria de facto provada que em todos os negócios que tiveram por objeto o lote n.º ...7 ficou consignado que este tem a área de 75,00m², a qual corresponde à área indicada na matriz e no registo predial (factos provados 3., 4. e 13. a 16.)

Não obstante, ficou também provado que os Recorrentes solicitaram a realização de um levantamento topográfico do lote n.º ...7, onde se apurou que este tem a área total de 168,80m², correspondendo 77,60m² à área de implantação da moradia e a área remanescente a um pátio da frente e a um pátio traseiro (facto provado 17.).

Verifica-se, pois, existir uma discrepância entre a área indicada em todos os títulos e documentos oficiais e a realidade desenhada no levantamento efetuado a pedido dos Recorrentes.

Mas não está demonstrado que tenha sido promovida a retificação da área do imóvel na matriz e no registo predial, nem resulta da matéria de facto provada que este levantamento topográfico tenha sido realizado em conjunto com todos os demais interessados, desde logo, o titular do direito de propriedade sobre o imóvel e os superficiários dos prédios confinantes com o dos Recorrentes.

O que se constata é que os Recorrentes sustentam a sua pretensão, essencialmente, na interpretação dos elementos de identificação do prédio, que efetuam de uma forma distinta daquela que foi plasmada na decisão sindicada, uma vez que defendem que do registo não consta a área total, devendo a área aí indicada ser conjugada com as confrontações também aí indicadas, determinando, no caso concreto, a ampliação da área.

Esta interpretação colide, todavia, com o sentido adotado para a área apontada na matriz, a qual coincide com a totalidade da área correspondente a um prédio, discriminando-se a área coberta e a área descoberta, isto é, a área de implantação da construção e o logradouro (artigos 38.º e 40.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).

A circunstância de não ser apontada área descoberta não pode ser entendida como omissão de indicação da área total, mas apenas como afirmação de que o prédio é constituído por área coberta, onde se inclui, aliás, um pátio coberto, para além da habitação, como resulta da respetiva descrição (facto provado 5.).

Acresce que a menção às confrontações não visa ampliar ou reduzir a área de um prédio, mas antes estabelecer fisicamente no terreno os seus limites por referência aos prédios confinantes, tendo por base a área indicada, ou seja, as confrontações constituem as extremidades da área do prédio indicada na sua descrição.

A tese dos Recorrentes não só esvaziaria de utilidade o conceito de área, ao torná-la dependente da articulação com as confrontações, como geraria uma enorme incerteza, pois nada consta especificamente da matriz ou do registo sobre as características dos prédios que confinam com o prédio descrito, o que tornaria impossível estimar a área do prédio descrito com base na mera identificação dos prédios confinantes.

Acrescenta-se que apesar da inclusão do logradouro na definição de prédio urbano consagrada no artigo 204.º, n.º 2 do Código Civil, o elemento essencial caracterizador do prédio urbano é a construção, por contraposição ao terreno que caracteriza o prédio rústico, como referem Maria Clara Sottomayor e Ana Teresa Ribeiro (*Comentário ao Código civil: parte geral*, coord. de Luís Carvalho Fernandes, José Brandão Proença, Lisboa: Universidade Católica Editora, 2014, p. 460): *“Da al. a), do n.º 1, resulta, em conjugação com o n.º 2, que o prédio rústico é o solo ou terreno, ao passo que o prédio urbano é o edifício ou casa incorporada no solo, a construção ligada materialmente ao solo, por meio de alicerces, colunas ou estacas.”*

A questão originária reside, assim, em saber se a casa n.º ...7 integra um logradouro, e só se assim se concluir se pode afirmar não ser o logradouro suscetível de destaque, por se tratar de uma área dependente da construção.

Ora, como decorre do acima exposto, não resulta do título aquisitivo, nem da matriz ou do registo predial que o prédio em causa integre a área adicional sobre a qual os Recorrentes se arrogam titulares do direito de superfície, pelo que não está demonstrada a invocada aquisição derivada deste direito.

6. No que tange ao alvará de loteamento e às áreas de cedências, importa acentuar que aquele alvará data de 1969 e que a escritura de permuta do terreno pelas casas nele edificadas foi celebrada em 1988 (factos provados 7. e 8.).

Está prevista no alvará a cedência ao Município de diversos espaços, onde se incluem “*logradouros públicos*” (facto provado 7.).

No entanto, não se extrai da matéria de facto provada a identificação concreta desses espaços, mais especificamente, não se extrai da matéria de facto provada que o logradouro adjacente à casa n.º ...7 constitua uma área de cedência ao Município.

Com efeito, a alusão singela a “*logradouros públicos*” não é inequívoca no sentido de que todos os logradouros do empreendimento sejam destinados à afetação ao Município, sendo certo que, como inclusivamente se refere no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 10.04.2018 (Hélder Roque) (Processo n.º 5979/12.7TBMTS.P1.S1, in <http://www.dgsi.pt/>), citado na decisão sindicada, podem coexistir logradouros afetos ao domínio privado, de uso comum: “*A operação de loteamento não gera, apenas, lotes urbanos, que é o estatuto jurídico que revestem as unidades prediais destinadas a edificação, mas, também, parcelas, em que se traduz o estatuto jurídico que assumem as áreas que, no loteamento, se destinam a zonas verdes, zonas de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, quer sejam cedidas ao município, quer permaneçam propriedade privada, embora com o estatuto especial de partes comuns dos lotes e dos edifícios que neles venham a ser erigidos.*” (no mesmo sentido, o Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 17.06.2021 (Manuel Bargado), Processo n.º 2014/19.8T8FAR.E1, in <http://www.dgsi.pt/>, também citado na decisão recorrida).

Por outro lado, no alvará estabeleceu-se ser necessária a formalização da cedência por escritura pública, sendo, portanto, o teor literal do alvará claramente adverso à interpretação de que o mesmo é suficiente para operar a cedência.

Na data da emissão do alvará estavam em vigor o artigo 356.º do Código Administrativo de 1940 e o Decreto-Lei n.º 46673, de 29.11.1965, constando do n.º 1 do artigo 6.º deste último diploma legal que *“A licença de loteamento será titulada por alvará do qual constarão as prescrições a que o requerente fica sujeito, e designadamente os condicionamentos de natureza urbanística, entre eles o traçado da rede viária, espaços livres e arborizados, parques de estacionamento, zonas comerciais ou industriais e desportivas, e as obrigações que, em face do estudo económico, deve assumir, tais como o encargo de mais-valia, ou a execução directa, sob fiscalização da câmara municipal, dos trabalhos de urbanização e cedência de terreno para equipamento urbanístico.”*

Na legislação subsequente, isto é, o Decreto-Lei n.º 289/73, de 06.06, e o Decreto-Lei n.º 400/84, de 31.12, este regime não foi alterado, mas no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29.11, que se seguiu, foi consagrada solução distinta, estabelecendo-se no respetivo artigo 16.º, n.º 1, que *“As parcelas de terreno cedidas à câmara municipal integram-se automaticamente no domínio público municipal com a emissão do alvará e não podem ser afectas a fim distinto do previsto no mesmo, valendo este para se proceder aos respectivos registos e averbamentos.”*

Este último diploma legal foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16.12, que manteve aquela solução distinta no seu artigo 44.º, n.º 3, onde foram posteriormente introduzidas as seguintes alterações:

- Lei n.º 60/2007, de 04.09:

“3 - As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com a emissão do alvará ou, nas situações previstas no artigo 34.º [operações urbanísticas realizadas ao abrigo de comunicação prévia], através de instrumento próprio a realizar pelo notário privativo da câmara municipal no prazo previsto no n.º 1 do artigo 36.º, devendo a câmara municipal definir no momento da recepção as parcelas afectas aos domínios público e privado

do município.”

- Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08.01:

“3 - As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com a emissão da licença ou, nas situações previstas nos artigos 6.º e 34.º através de escritura pública, documento particular autenticado ou do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, na sua redação atual, a realizar no prazo de 20 dias após a receção da comunicação prévia ou no caso de isenção antes do início dos trabalhos, devendo a câmara municipal ali definir, as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.”

Ora, a questão essencial que se coloca perante esta significativa modificação legal quanto ao modo de integração das áreas de cedência no domínio público municipal é a da aplicação no tempo destes sucessivos regimes, questão a propósito da qual se decidiu no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 01.12.2015 (Nuno Cameira) (Processo n.º 7815/05.1TBSTB.S1, in <http://www.dgsi.pt/>) que:

“I - Às cedências de áreas e terrenos, devidas por um particular a um Município, previstas em alvará de loteamento emitido em 1989, aplica-se o DL n.º 400/84, de 31-12.

II - O art. 16.º, n.º 2, do DL n.º 448/91, de 29-11, ao consagrar que a transmissão para o domínio municipal de parcelas cedidas no âmbito de loteamentos opera automaticamente: (i) não constitui norma interpretativa, antes norma inovadora, não sendo susceptível de se ter por integrada no DL 400/84 (art. 13.º, nº 1, do CC); e, também não disciplina o conteúdo de qualquer relação jurídica já constituída e subsistente, abstraindo dos factos que a originaram, não sendo aplicável retroactivamente (art. 12.º, n.º 2, do

CC).

III - Embora o DL n.º 400/84 não regulasse expressamente a forma da transmissão das parcelas cedidas, não se pode dizer que existisse qualquer lacuna, por o então CN impor a escritura pública e ser essa a forma uniformemente acolhida pela doutrina e pela jurisprudência.”

Ou seja, com respeito às operações de loteamento, a lei aplicável é a que vigora na data da sua emissão, em conformidade com o preceituado no artigo 12.º, n.º 1, 1ª parte do Código Civil, e no que concerne, em particular, à forma de transmissão das áreas de cedência, deve ter-se por norma inovadora aquela que estipulou ser o alvará o instrumento que a opera, o que afasta a aplicação retroativa de semelhante norma.

Deste modo, conclui-se no aresto citado que “sendo o DL nº 400/84 de 31/12, omissso quanto à formalização da transferência da propriedade e ao estatuto jurídico das parcelas de terreno cedidas em operações de loteamento urbano, a realização de escritura pública é indispensável para concretizar tal transmissão do domínio”, solução que se tem por correta também com respeito ao primevo regime aprovado pelo Decreto-Lei n.º 46673, de 29.11.1965, atenta a circunstância de ser a mesma a disciplina consagrada em ambos os diplomas quanto a este aspeto.

É certo, no entanto, que já se decidiu ser suficiente para a afetação de um bem ao domínio público autárquico a concretização da sua destinação a um fim de utilidade pública, não sendo exigível, para o efeito, a formalização da transmissão do direito a favor do ente público pelas formas previstas no direito civil (Acórdãos do Tribunal da Relação de Guimarães de 02.11.2005 (Manso Raínho), Processo n.º 1500/05-2, do Tribunal da Relação do Porto de 20.05.2014 (Márcia Portela), Processo n.º 1434/08.8TJVN.F.P1, do Tribunal da Relação de Coimbra de 31.05.2016 (Maria Domingas Simões), Processo n.º 1786/14.0TBVIS.C1, e de 07.11.2023 (António Fernando Silva), Processo n.º 1322/20.0T8LRA.C1, todos in <http://www.dgsi.pt/>).

No último aresto citado, onde se debateu a validade de um acordo escrito celebrado entre um Município e um particular, sem formalidades adicionais, destinado à cedência de uma área para o domínio público, afasta-se a figura da *dicatio ad patriam*, à qual alude jurisprudência antecedente, adotando-se a orientação exposta com fundamento, entre outros, nos seguintes argumentos:

- *“de um lado, a finalidade precípua do acordo tende a opor-se à atribuição de um carácter privado comum ao acordo: se este visa, embora por mecanismo particular e sem corresponder a mecanismo legal público típico (v.g. expropriação), transpor logo o bem para um domínio público que, por definição, se opõe ao domínio privado-particular, conhecendo regras próprias e distintas, parece que o acordo também não deve ficar subordinado estritamente a regras civis privadas, quanto à sua forma. De outro lado, efeito do acordo é a imediata sujeição do bem às regras do domínio público e, assim, aquele fica logo retirado do comércio jurídico-privado (tornando-se indisponível, impenhorável e imprescritível, no que se manifesta a sua «extracomercialidade de direito privado» - art. 18º a 20º do DL 280/2007, de 07.08, e art. 202º n.º2 do C) - valendo o próprio acordo como acto da administração de sujeição a esse regime, o qual se admite valer como forma de afectação”;*

- *“As razões determinantes da forma civil, múltiplas, não são precisas. Pode, porém, aceitar-se que têm como pano de fundo um arranjo privatístico de interesses tendencialmente antagónicos, no sentido de que cada parte procura primordialmente a satisfação de interesses próprios ou que por alguma razão lhe interessa sustentar (a relação paritária traduzida no encontro de vontades parte de interesses tendencialmente antagónicos, com cada parte a procurar maximizar a sua posição). O que não vale quando se visa justamente excluir a coisa do âmbito do comércio jurídico, em que o escopo do acordo é contrário ao mercantilismo funcional do tráfico privado, e quando a contraparte do disponente é uma entidade pública, que deve, por inerência constitucional, operar a prossecução do interesse público (e não a prossecução de interesses individualistas, próprios), sendo depositária de maior confiança”.*

Não se trata, porém, de entendimento unânime, tendo no muito recente Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 05.06.2025 (Gonçalo Oliveira Magalhães) (Processo n.º 356/22.4T8BCL.G1, in <http://www.dgsi.pt/>), onde se apreciou um acordo celebrado verbalmente entre um Município e um particular, destinado à cedência de uma área para o domínio público, sido expendido que:

- os bens do domínio público podem integrar o domínio público material (dominialidade decorrente da natureza das coisas) ou o domínio público formal (dominialidade por determinação da lei);
- quanto aos segundos, impõe-se a prática de um ato jurídico de afetação do bem a uma finalidade de utilidade pública, o que pode suceder por via potestativa, através de um processo de expropriação, ou por via negocial, por meio de um negócio que seja substantiva e formalmente idóneo a produzir esse efeito (uma compra e venda ou uma doação, por exemplo).

Também neste aresto se afasta a figura da *dicatio ad patriam*, importada da doutrina italiana, especificando-se a distinção entre os direitos de uso público e os direitos reais parciários públicos:

“O que marca a diferença essencial entre as duas categorias é o respetivo titular: no primeiro caso, trata-se do público em geral; no segundo, de uma pessoa coletiva de Direito Público, o que explica também que sejam diferentes os respetivos modos de aquisição. (...)”

A categoria dos direitos de uso público é fruto do labor da jurisprudência italiana desde o caso que ficou conhecido como Villa Borghese, no qual a Corte di Cassazione di Roma, por decisão de 9.03.1887, proibiu o proprietário daquele prédio de fechar os portões e impedir o passeio dos cidadãos pelos

seus jardins, reconhecendo uma tradição secular de livre acesso. Entre nós, é tratada pela jurisprudência a propósito da questão dos caminhos públicos (...)

As coisas sobre que incidem os ditos direitos de uso público “pertencem, em regra, a sujeitos privados (que assumem a condição de terceiros por relação à coletividade que delas aproveita), encontrando-se os membros da comunidade utente, por sua vez, necessariamente ligados entre si por um vínculo de habitação (universitas incolarum).” (...)

De acordo com a doutrina italiana, a dicatio ad patriam é um modo de constituição específico dos direitos de uso público, imputados diretamente à Allmende ou Universitas, não podendo ser transposta para os direitos reais parciários públicos, que se constituem a favor de uma concreta pessoa pública e que são os únicos compatíveis com o conceito de dominialidade pública, como tais enquadráveis na previsão da já citada alínea n) do art. 4.º do DL n.º 477/80 que, versando sobre o conjunto dos bens do domínio público e privado que formam o património do Estado, pressupõem sempre que o titular dos direitos aí enumerados é o Estado (ou, por analogia, qualquer outra pessoa coletiva de direito público). Dito de outra forma, a dicatio ad patriam, tal como gizada no direito italiano, não é uma forma de aquisição de iura in re aliena dominiais, como sejam o usufruto, a superfície ou o simples uso, por definição constituídos em benefício de uma pessoa coletiva de direito público para a consecução de fins públicos quando para esse efeito seja suficiente a titularidade de um direito real limitado sobre bens de particulares.”

No caso em apreço, à semelhança do versado no aresto ora citado, não está em discussão um direito de uso público, mas antes um direito real parciário público, o que afasta a figura da *dicatio ad patriam*.

Assim, não é suficiente a mera afetação do bem a uma finalidade de utilidade pública, exigindo-se a formalização da transmissão do direito nos moldes legalmente previstos para o direito civil, depondo nesse sentido o teor expreso do alvará, onde, como se disse acima, se estatui ser necessária a

escritura pública para operar a cedência, bem como a irretroatividade da aplicação da lei posterior que alterou o regime vigente na data da emissão do alvará para a concretização das cedências para o domínio público, sublinhando-se ainda uma diferença essencial relativamente a outros casos tratados na jurisprudência: não se trata aqui da apreciação de um acordo celebrado entre um Município e um particular destinado à cedência de uma área para o domínio público, mas antes da apreciação da declaração vertida em alvará de loteamento sobre a futura cedência de um bem para o domínio público.

Ou seja, ainda que se entendesse que o logradouro em causa havia sido qualificado como área de cedência – o que, reitera-se, não consta da matéria de facto provada –, sempre haveria de considerar-se não se ter operado essa cedência, uma vez que não está provado que tenha sido celebrada a devida escritura pública.

Consequentemente, não pode afirmar-se que o Município possua um título legítimo de aquisição do direito de propriedade sobre o logradouro adjacente à casa n.º ...7.

Relativamente à questão de resultar deste enquadramento o encravamento da moradia dos Recorrentes, o que contraria as regras atinentes aos loteamentos, deve salientar-se que resulta da matéria de facto provada que a origem do problema não é o alvará de loteamento, mas antes a construção edificada no terreno.

Com efeito, está provado que o terreno para construção que foi adquirido pela Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São Sebastião de Loulé, e que foi posteriormente arrendado à Empresa Turística Vale de Lobo do Algarve, Lda., a qual promoveu a sua edificação, tinha a área de 75,00m² (factos provados 6. e 8.), e, por outro lado, está provado que a moradia identificada como casa n.º ...7 ocupa uma área de 77,60m² (facto 17.).

Conjugando estes factos, concluímos que em lugar de proceder à construção estritamente no interior do lote, o promotor da construção extravasou dessa área.

Porém, nada consta dos factos provados relativamente à fiscalização da conformidade da construção e, de todo o modo, trata-se de matéria cuja apreciação não cabe realizar nestes autos.

Assinale-se, por último, que por se tratar de um loteamento, onde por definição as construções se mostram alinhadas, ressalvados os espaços destinados a servir interesses gerais, como sucede com os arruamentos e outras infraestruturas, o alargamento da área deste lote n.º ...7 repercute-se diretamente sobre a área dos lotes confinantes, reduzindo-a, o mesmo acontecendo com a via pública com a qual confronta também.

Quer dizer, o reconhecimento de um lote com uma área superior àquela que foi prevista no loteamento (aliás, muito superior, correspondendo a mais do dobro da área prevista) tem impacto sobre todo o loteamento, cuja extensão não é ilimitada.

7. Na decisão sindicada convocou-se ainda a temática da aquisição originária do espaço em causa, por via da usucapião, o que não se mostra, em abstrato, inviável em presença da conclusão de que não está provado que o logradouro adjacente à casa n.º ...7 integre o domínio público municipal (caso contrário, haveria que ponderar a insusceptibilidade de aquisição por usucapião de qualquer direito privado sobre essa área, atenta a determinação do artigo 202.º, n.º 2 do Código Civil, de que as coisas que se encontram no domínio público não podem ser objeto de direitos privados).

Contudo, entendeu-se na decisão sindicada não estarem demonstrados os pressupostos necessários para a aquisição do direito de superfície por usucapião, o que não vem questionado no presente recurso, nem no plano do enquadramento jurídico, nem no plano da decisão de facto, que não foi impugnada.

Efetivamente, consta desta decisão que foi julgado não provado que *“A) Desde julho de 1993, de uma forma pacífica, reconhecida e não perturbada, os requerentes e a sua família, usam e fruem desses pátios, nomeadamente cuidando deles, aí fazendo refeições e neles permanecendo em momentos de lazer, comportando-se como proprietários dos mesmos e assim sendo considerados pelos vizinhos e amigos”*.

Assim, em síntese:

- não está provado que os Requerentes tenham comprado um direito de superfície que abranja o logradouro adjacente à casa n.º ...7;

- não está também provado que tenham adquirido esse direito com fundamento em usucapião.

Atendendo, deste modo, a que os Recorrentes tinham o ónus de demonstrar que possuíam um direito sobre o logradouro adjacente à casa n.º ...7, como primeiro pressuposto para o decretamento da providência cautelar requerida, e não lograram fazê-lo, deve o procedimento cautelar ser julgado improcedente e, em conformidade, manter-se a decisão recorrida.

8. As custas do recurso são suportadas pelos Requerentes, que ficam vencidos (artigo 527.º, n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil).

IV - Dispositivo

Pelo exposto, acordam os Juízes da Secção Cível deste Tribunal da Relação em julgar improcedente a apelação, confirmando a decisão recorrida.

Custas do recurso pelos Requerentes.

Notifique e registe.

Évora, 15 de janeiro de 2026.

Sónia Moura (Relatora)

Susana Ferrão da Costa Cabral (1ª Adjunta)

Manuel Bargado (2º Adjunto)