

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 0220473**

**Relator:** AFONSO CORREIA

**Sessão:** 23 Abril 2002

**Número:** RP200204230220473

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO.

**Decisão:** REVOGADA A DECISÃO.

**DIVISÃO DE COISA COMUM**

**LOTEAMENTO URBANO**

**LOTEAMENTO RÚSTICO**

## Sumário

Não estando vedada a divisão de terrenos que sirvam de logradouro a prédios urbanos, nem sendo alterada, com a divisão, o fim que preside à sua afectação à RAN, não há obstáculo legal a uma divisão por forma a que cada comproprietário possa continuar a fruir de alguns metros quadrados de quintal.

## Texto Integral

Acordam na Relação do Porto

Ana..... e marido Adelino....., residentes em..... requereram contra Custódia.... e marido Silvino..... e Rosa..... e marido Manuel....., de....., .....a, acção de divisão de coisa comum de um assento de casas e aido sito no lugar de....., ... não descrito no registo predial e inscrito na matriz urbana sob o art. 26 e na rústica sob o art. 2725 (antigamente 1/2 do art. 1104 e totalidade do art.1103. Alegaram para tanto - e em síntese - que em consequência das partilhas a que se procedeu por morte dos pais de A. e RR, conforme inventários apensos, aquele prédio ficou a pertencer

a) - a parte urbana, em comum e partes iguais à A. e RR;

b) - a parte rústica à A. e RR, na proporção de 7/18 para a A., 7/18 para a R. Custódia..... e 4/18 para a Ré Rosa.....

Na parte urbana, com a área de 362,3 m<sup>2</sup>, cada uma das A e RR construiu a sua casa de habitação, mas jamais dividiram ou demarcaram o terreno

correspondente a cada construção, assim como jamais dividiram a parte rústica cuja área é de 3.300 m<sup>2</sup>.

A divisão só poderá operar-se por meio de loteamento em que cada uma das comproprietárias fique com um lote de área correspondente à sua fracção, ou seja, 1401,1 m<sup>2</sup> para a A., outro tanto para a Ré Custódia.... e 89,1m<sup>2</sup> para a Ré Rosa.....

Juntou certidão matricial das três casas construídas na parte urbana e dos inventários a que se procedeu por óbito dos pais de requerente e requeridas. Apenas contestou a requerida Rosa..... para dizer que a parte urbana, onde cada uma das comproprietárias construiu a sua própria casa, está dividida e demarcada; quanto à parte rústica não foi feita a demarcação, mas o prédio é divisível.

De seguida, considerando que não se mostra feita qualquer divisão, judicial ou extra-judicial da parte urbana, além de que não foi, sequer, invocado que qualquer dos comproprietários tenha exercido posse exclusiva sobre determinado quinhão previamente delimitado, o Ex.mo Juiz julgou a contestação improcedente.

Porque não fora posta em causa a divisibilidade do prédio e para tanto notificados, requerentes e requeridos indicaram Peritos que apresentaram relatório em que concluíram pela divisão da parte urbana em três parcelas - A, B e C -, contemplando as habitações actualmente existentes, construídas antes da entrada em vigor do Plano Director Municipal, e uma quarta parcela - D - correspondente à parte rústica, indivisível por integrada na Reserva Agrícola Nacional.

Advertiram, porém, os senhores Peritos que o estudo apresentado carecia da aprovação da Revisão do Plano Director Municipal em curso e sua Regulamentação, pois o actual exige áreas e frentes que as parcelas A, B e C não têm.

Perante este Relatório, a requerente Ana..... defendeu ser legalmente impossível a operação de loteamento proposta, devendo julgar-se indivisíveis tanto a parte rústica como a parte urbana; a requerida Custódia....

pronunciou-se no sentido de os autos aguardarem a revisão do PDM, devendo os Senhores Peritos avaliar a parte rústica, indivisível por integrada na Reserva Agrícola, a vender ou adjudicar, nos termos do art. 1054º, nº 2, do CPC; a requerida Rosa..... fez seu este requerimento da irmã Custódia.....

A solicitação do Tribunal informou a Câmara Municipal de..... que, de acordo com o PDM em vigor as propostas parcelas A e B não reúnem a frente necessária (15 metros) e a parcela C não garante a superfície mínima (500 m<sup>2</sup>); embora se trate de construções existentes, estas disposições do PDM teriam de ser cumpridas na concretização de uma operação de loteamento. A

Revisão do PDM poderá viabilizar o fraccionamento proposto, mas não se sabe quando tal ocorrerá.

À vista desta informação, a requerente Ana..... insiste na indivisibilidade do prédio. pelo que deve proceder-se à conferência a que se refere o art. 1056º. n º 2, do CPC; mas a requerida Custódia..... defende não haver lugar a loteamento porque nenhuma construção se vai efectuar, antes as casas estão há muito construídas, e a parte rústica mais não é que o aido das casas de habitação, o seu logradouro.

Foi suspensa a instância à espera de anunciado mas não concretizado acordo, e o Ex.mo Juiz, depois de analisado o relatório pericial e a informação municipal, concluiu pela indivisibilidade do prédio e designou data para a conferência a que alude o art. 1056º, nº 2, do CPC.

Inconformados, apelaram os requeridos Custódia..... e marido a pedir se declare a divisibilidade do prédio por se não estar perante qualquer operação de loteamento e constituir a parte rústica simples logradouro das habitações. Como melhor se vê da alegação que coroarão com as seguintes

Conclusões

1ª - Recorrentes e recorridos pugnaram inicialmente que o prédio objecto deste processo seria divisível em substância.

2ª - O prédio a dividir é descrito matricialmente como prédio misto ao qual corresponde os art.os urbano nº 26º e rústico nº 2725º.

3ª - Para efeitos civis, o prédio é classificado no seu todo como sendo um prédio urbano.

4ª - Em princípio, não se considera prédio rústico o terreno contíguo a prédio urbano para fruição de quem o utilize (Ac. Rei. Évora, C J, Ano IX, tomo II, pág. 274).

5ª - Do mesmo modo, nada impede o fraccionamento de "terrenos que constituam partes componentes de prédios urbanos" ( art.os 1376º e 1377º do Cód. Civil).

6ª - A afectação de parte do solo pertencente ao prédio à Reserva Agrícola Nacional visa apenas impedir a construção urbana nesse espaço e já não a sua divisão.

7ª - A perícia realizada inseriu as construções existentes em espaço urbano (categoria C) numa faixa de 50 metros considerando que a mesma poderá, no futuro, ser objecto de parcela-mento após a aprovação da proposta apresentada para a revisão do actual PDM, ficando a área remanescente afecta à Reserva Agrícola Nacional, indivisível.

8ª - O parecer emitido pela Divisão de Arquitectura, Planeamento e Gestão Urbanística da Câmara Municipal de..... entendeu que, mesmo estando já edificadas na parte urbana do prédio três casas de habitação, a sua divisão

corresponderia uma operação de loteamento e que, portanto, seria aplicável o regime previsto no Decreto-Lei n° 448/91, de 29 de Novembro.

9ª - Haverá lugar a uma operação de loteamento quando, cumulativamente, seja pretendida.

- A divisão de um ou vários prédios:

- A divisão em lotes, qualquer que seja o seu número;

- O destino imediato ou subsequente de pelo menos um dos lotes à construção urbana.

10ª - A falta de preenchimento de algum destes elementos não nos permitirá qualificar determinada divisão de um prédio como operação de loteamento.

11ª - A divisão de todo o prédio em três parcelas urbanas que os recorrentes defendem ser possível não consubstancia uma operação de loteamento pois nenhuma das parcelas será destinada (imediate ou subsequentemente a nova (s) construções(s) urbana(s).

12ª - Tendo a Câmara Municipal emitido na devida altura os alvarás necessários à edificação das construções existentes, não pode agora impor o cumprimento de “condicionantes de edificabilidade” que são supervenientes, introduzidas pelo PDM actualmente em vigor, por tal consubstanciar um verdadeiro abuso de direito.

13ª - Coloca-se, assim, uma questão de aplicabilidade das leis no tempo cujo principio geral é o estabelecido no art. 12º do Cód. Civil.

14ª - No duto despacho recorrido, o Juiz "a quo" considerou irrelevante o esclarecimento pedido pelos recorrentes a fs. 89 no sentido de ser solicitado ao Director do Departamento de Obras Particulares do Município de..... para que informasse da existência de qualquer outra restrição imposta por norma (s) regulamentar(es) vigente(s) à data do licenciamento das construções que proibissem expressamente esta divisão.

15ª - Nada impede a adjudicação a cada um dos comproprietários do espaço onde cada qual construiu a respectiva casa nem a afectação da área remanescente a logradouro de cada habitação na proporção a que cada um tem respectivamente direito.

16ª - Assim, o despacho recorrido violou o disposto nos art.os 12º, 204º n.os 1, al. a) e 2, 1376º e 1377º do Código Civil, art. 3º al. a) do Decreto-Lei n° 448/91, de 29 de Novembro, além de que o tribunal “a quo” não fez uso da faculdade prevista no art. 1054º n° 3 do Código de Processo Civil.

Não houve resposta dos demais interessados.

Colhidos os vistos de lei e nada obstando, cumpre decidir as questões submetidas à nossa apreciação, as de saber se

I - a parte rústica, afecta à RAN, constitui logradouro das casas construídas na parte urbana, não impedindo aquela afectação a sua divisão por cada

comproprietário - concl. 1ª a 6ª.

II - Se a divisão da parte urbana em 3 parcelas, correspondendo cada parcela à construção nela existente, como proposto pelos Peritos, constitui loteamento proibido pelo PDM de..... - conclusões 7ª a 15ª.

Para tal decidir teremos em atenção os seguintes

Factos:

1 - Em consequência das partilhas a que se procedeu por morte dos pais de A. e RR, conforme inventários apensos e certidões juntas, o prédio aí partilhado e descrito como um assento de casas e aido sito no lugar de....., ... não descrito no registo predial e inscrito na matriz urbana sob o art. 26 e na rústica sob o art. 2725 (antigamente 1/2 do art. 1104 e totalidade do art. 1103 ficou a pertencer

c) - a parte urbana, em comum e partes iguais à A. e RR;

d) - a parte rústica à A. e RR, na proporção de 7/18 para a A., 7/18 para a R. Custódia.... e 4/18 para a Ré Rosa.....

2 - Na parte urbana cada uma das A e RR construiu a sua casa de habitação, mas, com excepção da casa original e seu logradouro, vedada em todo o seu perímetro por muros, jamais dividiram ou demarcaram o terreno correspondente a cada uma das duas construções novas. assim como nunca dividiram a parte rústica.

3 - As casas existentes na parte urbana têm os seguintes artigos matriciais:

- 2490 urbano, inscrita em nome dos requerentes Ana..... e marido, desde Agosto de 1983;

- 2516 urbano, sendo titular do rendimento o requerido Silvino....., marido da requerida Custódia....., matricida desde 10 de Março e 1984 e

- 26 urbano, da requerida Rosa..... correspondente à original.

4 - Segundo relatório pericial e nos termos do vigente PDM de....., o prédio insere--se em espaço urbano (categoria C) numa faixa de 50 metros de profundidade a partir da rua a Poente e. para além desta faixa, em solo da Reserva Agrícola Nacional.

5 - O referido PDM permite, no espaço urbano de categoria C, a formação de parcelas desde que tenham frentes mínimas de 15 metros e área igual ou superior a 500 metros.

6 - Caso venham a ser aprovadas as disposições previstas na revisão do PDM, poderá vir a ser possível o fraccionamento da parte urbana nos moldes assim propostos pelos Peritos:

- Parcela A, com a área de 768 m2, contemplando a casa construída pelos requeridos Custódia.... marido;

- Parcela B, com a área de 664 m2, correspondendo à casa da requerente Ana..... e

- Parcela C, com a área de 455 m<sup>2</sup>. constituída pela casa original, pertencente à requerida Rosa.....

7 - As Parcelas A e H não têm frente igual ou superior a 15 metros e a parcela C não atinge os 500 m<sup>2</sup> de área.

8 - A Parcela D tem 1750 m<sup>2</sup>, situa-se logo a seguir à linha divisória da parte urbana e, como dito, integra-se na Reserva Agrícola Nacional.

Analisando o aplicável Direito

I - Natureza e (in)divisibilidade da parte rústica, afecta à RAN

Os senhores Peritos englobaram a parte do prédio para além da faixa dos 50 metros em uma só parcela - D - com a área de 1750 m<sup>2</sup>, afecta à reserva Agrícola Nacional e por isso indivisível. Reclamam os recorrentes que tal afectação visa apenas impedir a construção urbana nesse espaço e já não a sua divisão, tanto mais que esse terreno constitui logradouro do prédio urbano a que é contíguo e tem vindo a ser fruído como quintal pelos comproprietários dessas casas, devendo considerar-se urbano todo o prédio.

Nos termos do art. 1376º do CC, os terrenos aptos para cultura não podem fraccionar-se em parcelas de área inferior à unidade de cultura fixada para a zona do país em que se situam ou quando do fraccionamento possa resultar o encrave de qualquer das parcelas.

Mas, consoante disposto na al. a) do art. 1377º do CC, esta proibição não se aplica a terrenos que constituam partes integrantes de prédios urbanos.

«Apenas se deixou de subordinar a determinação do que constitui partes componentes dos prédios urbanos aos preceitos da legislação tributária, para se aplicarem os critérios da lei civil, naturalmente mais indicados para o efeito. Segundo o disposto no nº 2 do art. 204º, consideram--se partes componentes dos prédios urbanos os terrenos que lhes sirvam de logradouro. São estes, por conseguinte, os que podem ser fraccionados, independentemente do fim a que se destinem, atenta a sua função em face do prédio urbano que integram [P. Lima e A. Varela, CC Anotado, III, nota 2 ao art. 1377º]».

Nos termos do nº 2 do art. 204º, entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica; e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

-No ensinamento dos Prof. Pires de Lima e Antunes Varela [Ibidem, I, nota 3 ao art. 204º], não devem considerar-se prédios rústicos os logradouros de prédios urbanos, como os jardins, pátios ou quintais, antes deve atribuir-se ao logradouro a mesma natureza do edifício a que está ligado.

Não nos diz a lei o que deve entender-se por logradouro.

«E como a lei não estabelece directamente um critério para fazer a distinção

compete ao intérprete determiná-la caso por caso. Na ausência de definição legal, logradouro de prédio urbano constitui no nosso direito um conceito jurídico indeterminado que só se determina na sua aplicação aos casos concretos. E as dificuldades daqui resultantes foram sentidas e correctamente expostas no acórdão da Rel. de Évora de 151 3/84 (in Col. Jur., ano IX, tomo 2, pág. 276). Para esse acórdão e seguindo a esteira de outros da Rel. de Coimbra, logradouro será o que é ou pode ser gozado, fruído ou desfrutado por alguém. Portanto, o logradouro de um prédio urbano há-de ser, em regra, o terreno contíguo que é ou pode ser fruído por quem se utilize daquele. Casa e terreno constituirão normalmente uma unidade cujas características variarão de região para região e até dentro da mesma localidade. E para fazer essa determinação julga-se ser irrelevante a circunstância de o prédio estar dividido na Repartição de Finanças em rústico e urbano, assim como a utilização que os residentes fazem do terreno e ainda a diferença de valor (entre) este e o edifício. O que importa é que um e outro sejam tidos como uma unidade, assim pensada essencialmente no seu desfrute.

Das condições expostas conclui-se que a determinação dessa unidade logradouro-prédio urbano constitui a fixação de um facto material da causa e não resulta da mera aplicação da lei substantiva [Ac. do STJ, de 25.3.93, na Col. Jur. 1993-11-34]».

«Quanto à expressão «logradouro», civilisticamente, ela tem assento no n.º 2 do artigo 204.º do Código Civil; aí se diz que se entende por «prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro».

Daqui decorre que o logradouro sendo, basicamente, terreno, não é edifício; juridicamente, faz parte da unidade predial mas, fisicamente, tem diferença e autonomia; serve o edifício, ou seja, é complementar e serventário do edifício.

Logradouro é uma palavra, semanticamente, decorrente de «lograr», isto é, «gozar, fruir, desfrutar» (Dicionário Enciclopédico, Koogan Larousse», I, pag. 516); é, na circunstância, essencialmente, «fruir» .

Portanto, logradouro, é o que pode ser logrado ou fruído por alguém; ou seja e fazendo apelo ao seu cariz complementar, em princípio por quem fruir o edifício correspondente [Ac. do STJ, de 6.7.93, no BMJ 429-766]».

Desde início os requerentes - e antes deles, nos inventários - classificaram o que vem sendo designado por parte rústica como aido e os Peritos consideram o todo um só prédio, totalmente delimitado a vermelho na planta junta, embora integrante da RAN a parte excedente aos cinquenta metros de profundidade. Não estabeleceram qualquer complementaridade desta parte rústica em relação aos edifícios, certamente porque assentaram na sua

indivisibilidade por afectado à RAN .

Os recorrentes reafirmam agora que esta parte rústica mais não era que o aido da parte urbana, o seu quintal, que já os inventariados destinavam ao cultivo dos produtos agrícolas tradicionais para gozo do seu lar e que deve assim continuar, dividido pelos três proprietários.

Se tal terreno tinha este destino e uso, servindo como logradouro, como aido ou quintal da casa originária e das depois construídas, nada obsta à sua divisão, mantendo a natureza de parte componente dos prédios urbanos.

Com efeito, «o objectivo principal da instituição da RAN (com o regime jurídico definido pelo Dec-Lei n° 196/89, de 14 de Junho, alterado pelos Dec-Lei n° 274/92, de 12 de Dezembro e 278/95, de 25 de Outubro) é resguardar os solos de maior aptidão agrícola de todas as intervenções - designadamente urbanísticas - que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas e impeçam a sua afectação à agricultura (cfr. art. 8° a 11°). Daí que o art. 8° do Dec-Lei n° 196/89 proíba nos solos da RAN um conjunto de acções, contando-se entre elas a construção de edifícios e a realização de aterros e de escavações [F. Alves Correia, Manual de Direito do Urbanismo, 188] ».

Ora, não estando vedada a divisão de terrenos que sirvam de logradouro a prédios urbanos 1377°, a), do CC - nem sendo alterada, com a divisão, o fim que preside à sua afectação à RAN, não se vê obstáculo legal à pretendida divisão por forma a que cada proprietário possa continuar a fruir de alguns metros quadrados de quintal.

Em suma: não há obstáculo legal à divisão do logradouro.

## II - A (in)divisibilidade da parte urbana

Como se viu, o Ex.mo Juiz julgou indivisível o prédio, nomeadamente a parte urbana onde estão construídas as três casas de requerentes e requeridos, porque o contrário seria subverter o regime legal dos loteamentos e os objectivos que com tal regime se pretende alcançar, além de que a divisão do prédio não é consentânea com as regras e critérios definidos pelo Plano Director Municipal em vigor. Ao contrário, os recorrentes entendem que a divisão não integra qualquer operação de loteamento porque nada se vai construir, antes se trata de atribuir a cada proprietário a parcela de terreno em que está, há muito, construída a casa de cada um.

A questão que nos ocupa não tem nada de linear e resulta de os proprietários de um terreno terem nele construído, sem prévia divisão em forma legal. De tal atitude resultou esta situação: num prédio urbano foram construídas de novo duas casas, ao lado da então existente. Requerentes e Requeridos são proprietários, em partes iguais, do terreno que constitui o prédio urbano original e proprietários a casa que cada um construiu ou reconstruiu.

A julgar-se indivisível o prédio onde foram construídas as referidas casas, teríamos que proceder à venda ou adjudicação do todo - art. 1056º, nº 2, do CPC - ficando algum ou alguns dos comproprietários privados da respectiva casa de habitação. Solução que não agrada a nenhum deles - os requerentes apenas pretendiam erguer um muro de vedação separando a sua casa da de sua irmã Custódia..... (nº 11º da petição) e esta recorrente, como a irmã Rosa..... (fs. 75) defendem a divisibilidade de todo o prédio - e custa aceitar de ânimo leve porque violentadora da consciência jurídica comum.

Há muito que a lei procura disciplinar o fraccionamento de terrenos para construção, tomando-o dependente de licença municipal.

Assim, logo o art. 27º do Dec.-Lei nº 289/73, de 6 de Junho, fazia depender de alvará as operações de loteamento referidas no art. 1º, tal como este, depois de definir como operação de loteamento a que tenha por objecto ou simplesmente como efeito a divisão em lotes de qualquer área de um ou vários prédios, situados em zonas urbanas ou rurais e destinados imediata ou subsequentemente à construção, torna dependente tal operação de licença da Câmara Municipal da situação do prédio.

O art. 3º, al. a), do Dec-Lei nº 448/91, de 29 de Novembro, manda entender por operações de loteamento todas as acções que tenham por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana, proibindo o art. 4º as simples acções preparatórias das operações de loteamento sem prévia emissão de alvará.

A al. i) do art. 2º do Dec-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Dec-Lei nº 177/2001, de 4 de Junho, define operações de loteamento as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequente mente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.

Resulta destas sucessivas disposições legais que só há loteamento, dependente de prévia licença e observância dos planos urbanísticos, quando se pretende ou se obtém a divisão de um prédio em lotes destinados, imediata ou subsequentemente, a construção.

Não é a hipótese em apreço, pois não se trata aqui de retalhar um terreno urbano em lotes para em cada um desses lotes edificar. Aqui cura-se, tão só, por permissão do art. 1412º do CC, de situar um direito de compropriedade sobre um todo num direito de propriedade sobre uma concreta faixa de terreno em que cada um dos comproprietários construiu, há muito e com sujeição à lei então vigente, a casa de habitação de que é proprietário exclusivo. E não sendo operação de loteamento ou qualquer obra de

urbanização não está a divisão sujeita a qualquer licença ou alvará.

Têm, pois, os recorrentes razão e não pode manter-se o decidido.

O processado da acção de divisão de coisa comum foi profundamente alterado pela reforma de 1995/96 por forma a evitar-se, sempre que possível, o enxerto de acções declarativas a propósito de qualquer litígio, seja sobre o pedido de divisão seja acerca do laudo pericial. Mas tal não significa que o Juiz não possa proceder às diligências que considere necessárias, antes lhe mandam os art. 1054º, nº 3, e 1055º do CPC, decidir segundo o seu prudente arbítrio, precedendo as diligências julgadas necessárias.

No caso, além de ser necessário proceder à divisão do logradouro por forma a que cada lote tenha acesso próprio, é indispensável encontrar o valor do terreno integrante de cada lote para que quem fique com mais área do que a que lhe pertence tome a quem adjudique menor área; e é, ainda, conveniente tomar em conta, na concretização das novas vedações, a existência de um poço que se diz comum da Ana..... e Custódia..... (fs. 88 e 100) e será o assinalado na planta de fs. 65. A diligência no local, sugerida pela interessada Rosa..... (fs. 99), poderá ajudar a resolver a questão.

Decisão

Termos em que, na procedência da apelação, acordam os da Relação

- a) - declarar divisível em substância todo o prédio objecto da acção;
- b) - determinar o prosseguimento do processo com as diligências julgadas necessárias, algumas das quais são acima sugeridas, por forma a que seja adjudicado a cada um dos comproprietários o lote em que tem construída a respectiva casa e respectivo logradouro, dando tornas a quem pertencer.

Custas a final.

Porto, 23 de Abril de 2002

Afonso Moreira Correia

Albino de Lemos Jorge

Rui Fernando da Silva Pelayo Gonçalves