

**Tribunal da Relação de Lisboa**

**Processo nº 10495/08.9TMSNT.L1-7**

**Relator:** GOUVEIA BARROS

**Sessão:** 15 Outubro 2013

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** PROCEDÊNCIA

**PRÉDIO RÚSTICO**

**USUCAPIÃO**

**OMISSÃO DE PRONÚNCIA**

**COMPROPRIEDADE**

**INVERSÃO DO TÍTULO DE POSSE**

**LOTEAMENTO RÚSTICO**

**ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL**

## Sumário

I- Nos termos do n.º 2 do artigo 1406.º do CC, “o uso da coisa comum por um dos comproprietários não constitui posse exclusiva ou posse de quota superior à dele, salvo se tiver havido inversão do título”, ou seja, o comproprietário só pode adquirir uma quota-parte do bem se alegar e provar factos que configurem inversão do título da posse tal como é definido no artigo 1265º do CC, isto é, que impliquem uma “ocupação do terreno em termos que privam os demais de ocupá-lo também”, na expressão de Antunes Varela (CC Anotado, vol. III, pág. 360);

II- Ora, só a ocupação do assento da casa terá a virtualidade de privar o outro comproprietário do uso inerente à compropriedade, pois no tocante à restante área alegadamente cultivada pelos demandantes o uso por eles feito “não constitui posse exclusiva”, atento o disposto na disposição transcrita;

III- Por conseguinte, é irrelevante a afirmação constante de petição de que “os demandados têm conhecimento dos factos supra alegados e contra eles não deduziram oposição”, pois tal inércia não configura inversão do título da posse e é compatível com o uso normal de um bem em compropriedade;

IV- Através da acção os AA apenas pretendem pôr termo à compropriedade, sendo óbvio que se tiver havido inversão do título da posse relativamente a certa e determinada parcela, ainda que de extensão superior à respectiva quota parte, ao Tribunal cumpriria declará-lo, sem cuidar saber da extensão

da quota ou quotas dos restantes;

V- No caso sub judice , o Tribunal apenas podia reconhecer o direito de propriedade exclusiva sobre a casa edificada pelos demandantes e não que “se destacaram por usucapião como terrenos distintos os lotes identificados no artigo 5”, ou que “por via da usucapião invocada, se operou a divisão do imóvel em dois novos prédios”;

VI- Porém, não é o direito de propriedade atinente à casa que está em causa nestes autos, mas antes a divisão em dois lotes distintos de um prédio rústico de 5084 m<sup>2</sup>, ou seja, pretende-se obter sentença que, com base na posse sobre uma parcela determinada, exercida por um dos comproprietários, se divida o terreno em dois lotes;

VII- Ora, a divisão intencionada confronta-se com uma dificuldade legal, já que cada uma das partes resultantes teria área inferior à unidade mínima de cultura;

VIII- As vicissitudes relativas à construção da casa no imóvel são de todo irrelevantes para a decisão do mérito desta acção, constando mesmo dos autos que o A. foi notificado da proposta de aprovação das obras de urbanização, mas não entregou o requerimento para a emissão do alvará, ou seja, a legalização da construção implantada no terreno é independente da divisão do prédio, pois o Município concedeu autorização para as obras de urbanização, a qual caducou porque no prazo legal não foi requerida a necessária licença;

IX- A pretensão dos AA. (e nesta sede, também da R. que suscitara a questão) conflitua com o disposto no artigo 1376.º do CC que obsta a que os terrenos aptos para cultura sejam fraccionados em parcelas de área inferior à unidade de cultura fixada para cada área do País;

X- O A. e a R. adquiriram um prédio rústico, para exploração agrícola, a destacar de um outro prédio, declarando na circunstância que o terreno vendido não se encontra situado em zona urbanizada, nem compreendido em plano de urbanização aprovado;

XI- Desconhecendo-se, embora, a cultura dominante para que o prédio terá aptidão, pois nada foi alegado a tal propósito, mas em face da sua extensão (5.084m<sup>2</sup>), é intuitivo que tal informação é irrelevante uma vez que, quer se destine a cultura arvense, hortícola ou de sequeiro, o fraccionamento do prédio implica necessariamente a criação de parcelas de área inferior à unidade de cultura estabelecida pela Portaria nº202/70 (2ha/arvense; 0,5ha/hortícola e 4ha/sequeiro);

XII- É óbvio que a intenção das partes é que o fraccionamento intencionado pelos AA seja subsumível à previsão da alínea c) do artigo 1377.º do CC, ou seja, se destine à construção e não ao cultivo (finalidade que, de resto, está implícita na documentação que constitui fls. 263 a 299), à semelhança de

muitos outros casos similares ocorridos na mesma época e de que veio a nascer uma área urbana de génese ilegal (AUGI) que motivou a sua reconversão urbanística, ao abrigo dos pertinentes instrumentos legais criados para o efeito (Lei nº91/95, de 2 de Setembro e suas alterações); XIV- Contudo, a partir da entrada em vigor do DL. 289/73, de 6 de Junho, o fraccionamento passou a carecer de alvará de loteamento e igual exigência foi estabelecida no DL. N.º400/84, de 21 de Dezembro, significando isto que o fraccionamento do prédio em lotes depende da verificação de pressupostos por parte da entidade autárquica competente e, nesse contexto, não pode o Tribunal criar lotes à revelia da Câmara Municipal, à qual também compete delimitar o perímetro e fixar a modalidade de reconversão das AUGI existentes na respectiva área.  
(Sumário do Relator)

## **Texto Parcial**

Acordam os Juízes do Tribunal da Relação de Lisboa (7ª Secção):

L. V. e esposa M. C., residentes em B..., atribuindo à causa o valor de 5.000 euros, intentaram no Julgado de Paz de S... acção declarativa de condenação nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 9.º da lei n.º 78/2001, de 13 de Julho contra L. D., J. D. e C. D., pedindo que seja declarado por sentença que do prédio rústico com a área de 5.084 m<sup>2</sup>, sito na Rua ..., freguesia de ..., concelho de S..., omissis na matriz e descrito na Conservatória do Registo Predial de S... sob o n.º ..., se destacaram por usucapião como terrenos distintos dois lotes autónomos, sendo os autores os únicos proprietários da parte do imóvel descrito como Lote Este, com o conseqüente cancelamento das inscrições prediais em vigor incompatíveis com a declaração de aquisição por usucapião.

Alegam para tal e em síntese, que adquiriram em ... de 1968, em conjunto com a primeira ré, um terreno rústico com a área de 5084m<sup>2</sup> em ..., concelho de ..., tendo logo acordado entre si qual a metade do terreno que pertencia a cada um, tendo os autores passado a fruir o lote este, passando a cultivá-lo e a colher os respectivos frutos, construindo nele uma casa, com conhecimento e sem oposição dos demandados que nada fizeram no respectivo lote (oeste). Acrescentam que é sua intenção destacar o seu lote e procederem ao respectivo licenciamento, mas que os demandados se vêm recusando a registar a divisão em lotes que existe desde 1968, *“não porque não reconhecem a posse dos demandantes, mas por mero capricho que o Direito não pode contemplar”*.

Contestou o demandado J. D. para impugnar os factos alegados na petição e

para assinalar que recusa a mediação proposta pelos demandantes. Contestou também a primeira demandada para negar o acordo sobre a divisão do terreno, bem como a alegada fruição exclusiva de qualquer parte especificada do prédio, assinalando que mesmo a construção da casa abarracada levada a efeito pelos demandantes não teve o seu consentimento. Acrescenta ainda que os autores *“apenas pretendem torneir a dificuldade legal de procederem à divisão do imóvel, já que cada uma das partes teria uma área inferior à unidade de cultura estabelecida para a zona”*, alegando ainda que o prédio *“vale seguramente mais do que 5.000,00 euros”*. E conclui dizendo que *“de todo o modo, a Ré entende que a acção deve ter, pelo menos, valor superior ao da alçada dos tribunais de primeira instância”* e propõe que se atribua à causa o valor de €5.001,00.

Em virtude da dedução de incidente quanto ao valor da causa, os autos foram remetidos para o Tribunal de Comarca de S... que julgou procedente a impugnação do valor e, louvando-se em laudo pericial que ordenara, fixou à acção o valor de €180.000,00, na sequência do que os autos foram remetidos ao Juízo de Grande Instância Cível para os termos subsequentes.

Por despacho unitário de fls 238 e segs foi considerado estarem verificados os pressupostos de validade formal da instância e seleccionada a matéria de facto relevante, relegando-se todavia para o momento da decisão final o conhecimento das excepções peremptórias, por se entender que *“os factos alegados carecem de prova”*.

Não obstante o decidido tabelarmente quanto à legitimidade das partes, veio o tribunal, sob requerimento da demandada L. D. (fls 245), a declarar procedente a excepção de ilegitimidade passiva quanto à ré C. D., absolvendo-a da instância (fls 306/307).

Discutida a causa, foi a final proferida sentença cuja parte injuntiva é do seguinte teor:

*“Julgo procedente a acção e declaro que do prédio rústico com a área de 5.084 m2, sito na Rua de ..., lugar da ..., freguesia de ..., concelho de S..., omissa na matriz e descrito na Conservatória do Registo Predial de S... sob o n.º0000, se destacaram por usucapião como terrenos distintos os lotes que passaram a ter as seguintes confrontações:*

- O Lote Este (autores): Norte - Servidão; Este - MLF; Sul - AVB; Oeste - réus;
- O Lote Oeste (réus): Norte - Servidão; Oeste - JP; Sul - AVB; Este autores) e, por via da usucapião invocada, se operou a divisão do imóvel em dois novos prédios sendo os autores os únicos proprietários da parte do imóvel descrito como Lote Este por o terem adquirido por usucapião.

*Mais determino que sejam canceladas as inscrições prediais em vigor incompatíveis com a declaração de aquisição por usucapião.”*

\*\*\*

Inconformados, recorreram os réus para arguir a nulidade da sentença, louvando-se nas seguintes razões com que encerram a alegação oferecida:

Diz a ré L. D.:

1. O Sr. Juiz a quo não se pronunciou sobre o penúltimo pedido formulado pelos AA., a saber: que seja declarado por sentença que os demandantes já não são proprietários da parte restante do prédio a que se reporta aquela descrição predial, pois que dela são apenas proprietários os demandados.

2. Caso a douta sentença ora em apreço transitasse tal como se encontra proferida, as alterações que se produziriam na ordem jurídica seriam as seguintes:

a) Os AA ficariam proprietários exclusivos do chamado Lote Este

b) Os AA continuariam proprietários do Lote Oeste, juntamente com os RR.

3. Isso seria completamente inaceitável e estranho, até, à própria vontade dos AA., sendo evidente o prejuízo que os RR sofreriam com uma tal alteração da ordem jurídica.

4. Na descrição e definição dos dois Lotes de terreno, a sentença omitiu o facto, também decisivo, dado como provado nos autos, de que os dois lotes de terreno têm áreas iguais.

5. De harmonia com o disposto no artigo 668º nº 1 d) do CPC, a sentença é nula quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento, sendo certo que, nos termos do disposto no artigo 668º nº 4 do CPC, “as nulidades mencionadas nas alíneas b) a e) do nº 1 só podem ser arguidas perante o tribunal que proferiu a sentença se esta não admitir recurso ordinário, podendo o recurso, no caso contrário, ter como fundamento qualquer dessas nulidades”.

Nestes termos e nos mais de Direito, deve o presente recurso quando as nulidades não sejam desde já sanadas pelo próprio Sr. Juiz a quo ser julgado procedente,

- Aditando-se à sentença o segmento que lhe falta, a saber, a declaração de que os AA. já não são proprietários da parte restante do prédio a que se reporta a supra referida descrição predial (parte Oeste), pois que dela são apenas proprietários os RR. e

- Inserindo-se a expressão “com áreas iguais” na parte da sentença em que se refere que “...se destacaram por usucapião como terrenos distintos os lotes que passaram a ter as seguintes confrontações: ...”, devendo referir-se “... se destacaram por usucapião como terrenos distintos os lotes com áreas iguais que passaram a ter as seguintes confrontações: ...”.

\*\*

Diz o réu J. D.: (apenas se transcrevem as conclusões relevantes):

e) A Doutra sentença foi fundamentada nos seguintes termos:

*“Em sequência, foi efectuada pelos autores nessa data, uma vala que divide claramente ambos os lotes. Após essa divisão, os autores passaram a cultivá-lo e a colher os respectivos frutos, construíram uma casa que chegaram arrendar, tem pago as respectivas contribuições e solicitaram o loteamento do mesmo, como se tratasse de uma propriedade exclusivamente sua.*

*Tais actos, excluindo cultivo do terreno, se desenrolaram continuamente desde o momento posterior à realização da escritura até hoje, sendo que os Autores procederam assim porque estão convictos, desde o início, serem proprietários exclusivos deste lote de terrenos com os limites supra definidos no articulado. Esta sua actuação decorre à vista e com o conhecimento de todas as pessoas daquele lugar e nunca alguém, em algum momento, pôs em causa esta actuação dos autores sendo que alguns vizinhos estão certos de que são os Autores os donos daquele lote de terreno.”*

f) Ouvida a testemunha E. F. à questão se tinha conhecimento da existência de alguma divisória a testemunha respondeu que “não”.

g) Quando questionado se as pessoa que ali moram identificam o terreno como sendo do Sr. L.V., a testemunha respondeu:

*“ O Sr. L. V. e a D<sup>a</sup> L. D. são pouco conhecidas no Bairro. As pessoas conhecem como sendo o terreno do Sr. L., que era a pessoa mais conhecida na Serra também”. E afirmando que era o cunhado do Sr. L. (entre o minuto 7.35 a 8.10).*

h) Esta testemunha afirma ainda “que existia um litígio nunca tendo aprofundado, porque não era a sua função.” (entre o 10.00 ao 10.16m da gravação)

i) Este testemunho põe em causa que a actuação do Autor decorria à vista e com o conhecimento de todos, ou seja que a posse fosse pública.

j) Assim, como põe em causa a ideia de que existia acordo sobre a divisão do terreno desde o acto da escritura 1968.

k) A existência de acordo desde 1968 também é posta em causa pelo documento que do réu J. D. apresentou aos autos, datado de 1979 e que foi rasgado por não ter sido aceite a divisão do terreno, junto a fls .., para ser dado como não provado o quesito 2, e ora se junta em colaboração com o Tribunal.

l) A testemunha A.R. diz que existia uma estrada um caminho onde passavam carros “ quando questionado sobre a divisão do terreno, ao minuto 4.00 da gravação, e sobre a mesma questão ao minuto 15.12 da gravação fala da existência então de um muro que não iria até à estrada, e posteriormente ao

minuto 17.00 afirma que como o terreno fora dividido pelo Sr. L.V. com a irmã que teria feito uma vala e um muro e existia o caminho que passavam os carros.

m) Quando questionado sobre há quanto tempo havia o acordo da divisão do terreno, começou por dizer ao minuto 4.00 que desde 1968 e posteriormente falou que tinha sido depois de 1970, quando já estaria a residir em Q....

n) Quando questionado sobre quando o terreno foi cultivado falou na época de 1970 (durante o 25 de Abril de 1974 e até à década de 1980).

o) A testemunha O., do minuto 3.50 ao minuto 5.00 da gravação afirmou que viveram na casa do terreno, dois dos seus irmãos, já falecidos, e referindo que um deles viveu lá durante 3 ou 4 anos e que o outro irmão terá saído de lá há 40 anos.

p) Pelo que, das suas declarações não se pode retirar que o terreno estava dividido por uma vala, desde quando é que o A. passou aquela parte do terreno como sua, e há quanto tempo é que deixou de fazer uso da mesma.  
(...)

t) Pelo exposto, no caso sub judice, em conformidade com os testemunhos não ficou provado o lapso de tempo pela qual ela foi exercida ou que tenha sido pública.

u) Nessa conformidade, a decisão do Tribunal a quo deveria ter sido no sentido da improcedência da acção, na medida em que não ficou provado que tenha sido obtida a divisão do imóvel por usucapião.

\*\*\*

Não foi apresentada resposta pelos recorridos.

O Senhor Juiz pronunciou-se pelo indeferimento da arguição sobre a nulidade da sentença, dizendo singelamente “*crer não assistir razão à ré*”.

\*\*\*

Factos Provados:

A sentença impugnada deu por assente que:

1) Por escritura que teve lugar no 15º Cartório Notarial de L... em ... de 1968, os autores e a primeira ré adquiriram o título de propriedade de um terreno rústico com a área de

5.084m<sup>2</sup>, sito na Rua ..., lugar da ..., freguesia de ..., concelho de S..., omissa na matriz e descrito na Conservatória de Registo Predial de S....

2) No momento imediato à realização da compra do imóvel em apreço, foi acordado entre as partes qual a metade que competia a cada um (Art. 1.º).

3) As partes marcaram para o efeito dois novos lotes, sendo que um abrange a metade Oeste (Réus) do prédio e o outro a metade Este (Autores) (Art. 2.º).

4) Lotes estes que passaram a ter as seguintes confrontações:

- O Lote Este (autores): Norte - Servidão; Este M F; Sul - AB; Oeste - réus;

• O Lote Oeste (réus): Norte - Servidão; Oeste - J Pl; Sul - A B; Este - autores) (Art. 3.º).

5) Em sequência, foi efectuada pelos autores nessa data, uma vala que divide claramente ambos os lotes (Art. 4.º).

6) Após essa divisão, os Autores passaram a cultivá-lo e a colher os respectivos frutos, construíram uma casa que chegaram a arrendar, têm pago as respectivas contribuições e solicitaram o loteamento do mesmo, como se tratasse de uma propriedade exclusivamente sua (Art. 5.º).

7) Tais actos, excluindo o cultivo do terreno, se desenrolam continuamente desde a o momento imediato posterior à realização da escritura até hoje, sendo que os Autores procederam assim porque estão convictos, desde o início, de serem os proprietários exclusivos deste lote de terreno e com os limites supra definidos no articulado (Art. 6.º).

8) Esta sua actuação decorre à vista e com o conhecimento de todas as pessoas daquele lugar e nunca alguém, em algum momento, pôs em causa esta actuação dos autores (Art. 7.º).

9) Alguns vizinhos estão certos de que são os Autores os donos daquele lote de terreno (Art. 8.º).

10) Os réus nada fizeram no seu lote até à data, mantendo-se aquele terreno tal como estava à data da aquisição (Art. 9.º).

11) Sendo intenção dos autores destacarem o seu lote e procederem ao respectivo licenciamento e loteamento, vêem-se coarctados pela indivisão que ainda subsiste (Art. 10.º).

12) O Autor decidiu construir uma casa na parte do imóvel que acordou ficar sua propriedade (Art. 11.º).

\*\*

Análise do recurso:

Da consideração das alegações acima transcritas, resulta que a recorrente L. D. apenas pretende a procedência total da acção, ao passo que seu filho, J. D., pugna pela improcedência total da acção.

Com efeito, aquela pretende que nesta instância se supra a omissão de pronúncia sobre o pedido formulado pelos demandantes no sentido de que se declare que eles próprios *“já não são comproprietários da parte restante do prédio, pois que dela são proprietários os aqui demandados”*.

Na verdade, foram os demandantes quem formulou tal pedido, já que os demandados se limitaram a pôr em causa os factos por aqueles alegados, impugnando tanto os actos de posse como o acordo em que supostamente se fundou.

Mas, na óptica da referida recorrente, tendo o tribunal dado provimento à pretensão dos demandantes e reconhecido que eles adquiriram a propriedade

de uma parcela específica do prédio comum, impunha-se então que o tribunal declarasse que eles haviam deixado de ser comproprietários da parte restante e que esta pertencia agora, exclusivamente, aos demandados.

Mas com que base legal faria o tribunal tal proclamação a favor dos demandados?

Nos termos do nº2 do artigo 1406º do CC, *“o uso da coisa comum por um dos comproprietários não constitui posse exclusiva ou posse de quota superior à dele, salvo se tiver havido inversão do título”*.

Ou seja, o comproprietário só pode adquirir uma quota-parte do bem se alegar e provar factos que configurem inversão do título da posse tal como é definido no artigo 1265º do CC, isto é, que impliquem uma *“ocupação do terreno em termos que privam os demais de ocupá-lo também”*, na expressão de Antunes Varela (CC Anotado, vol. III, pág. 360).

Como se refere no Ac. do STJ de 19/9/2013 (Granja da Fonseca) *“a inversão do título consiste na modificação da convicção com que se exerce aquele poder de facto, passando o agente a exercê-lo como titular do direito de propriedade ou de outro direito real: para que ocorra é necessário que, sem ambiguidades, se transmita ao detentor do direito em cujo nome se possuía a modificação da atitude, manifestando-lhe a intenção de passar a actuar sobre a coisa como titular do direito e já não como mero detentor”*.

Ora, só a ocupação do assento da casa terá a virtualidade de privar o outro comproprietário do uso inerente à compropriedade, pois no tocante à restante área alegadamente cultivada pelos demandantes o uso por eles feito *“não constitui posse exclusiva”*, atento o disposto na disposição transcrita.

Por conseguinte, é irrelevante a afirmação constante de petição de que *“os demandados têm conhecimento dos factos supra alegados e contra eles não deduziram oposição”*, pois tal inércia não configura inversão do título da posse e é compatível com o uso normal de um bem em compropriedade.

Mas se tal insuficiência teria de se repercutir necessariamente sobre o êxito da pretensão dos AA, interessa agora conferir por que o tribunal *a quo* devia ter declarado que os réus que nenhum pedido haviam formulado, eram donos exclusivos da outra quota-parte, quando os próprios demandantes afirmam que eles *“nada fizeram no seu lote até à data, mantendo-se aquele terreno tal como estava à data da aquisição”* (artº 11º da p.i).

Ou seja, os AA pedem o reconhecimento do direito de propriedade exclusiva sobre uma parcela específica do prédio em compropriedade com base nos actos de posse sobre ela exercida e pedem o reconhecimento de igual direito dos réus sobre a parcela restante com base no acordo entre eles celebrado para a divisão do prédio.

Alega a recorrente L. D. que, face aos termos da sentença, um dos lotes

passou a ser pertença exclusiva dos demandantes ao passo que o outro se mantém em compropriedade.

Salvo o devido respeito, não lhe assiste razão, porquanto através da acção os AA apenas pretendem pôr termo à compropriedade, sendo óbvio que se tiver havido inversão do título da posse relativamente a certa e determinada parcela, ainda que de extensão superior à respectiva quota parte, ao tribunal cumpriria declará-lo, sem cuidar saber da extensão da quota ou quotas dos restantes.

Aliás, se em vez de serem dois comproprietários do imóvel fossem vinte, só podia ser declarado o direito de propriedade exclusiva daquele que beneficiasse da inversão do título da posse, que deixaria, evidentemente, de ser comproprietário da parcela sobrança, continuando esta na compropriedade dos restantes.

Nestes termos, não podia o tribunal, ao contrário do que a recorrente postula, declarar que o seu lote é igual ao dos demandantes, por tal quantificação não resultar dos autos.

Por outro lado, sendo apenas dois os comproprietários do terreno e, admitindo-se que os AA haviam comprovado inversão do título da posse relativamente a uma parte determinada do terreno, não havia razões decisivas que obstassem a que se declarasse também que a parte sobrança era, por sua vez, pertença do outro comproprietário, pois tal proclamação é o corolário lógico do reconhecimento deferido ao autor.

Em face do que ficou dito, o tribunal apenas podia reconhecer o direito de propriedade exclusiva sobre a casa edificada pelos demandantes e não que *“se destacaram por usucapião como terrenos distintos os lotes identificados no artigo 5”*, ou que *“por via da usucapião invocada, se operou a divisão do imóvel em dois novos prédios”*.

Porém, não é o direito de propriedade atinente à casa que está em causa nestes autos, mas antes a divisão em dois lotes distintos de um prédio rústico de 5084 m<sup>2</sup>.

Ora, como a ré assinalou na sua contestação, a divisão intencionada confronta-se com uma dificuldade legal, *“já que cada uma das partes resultantes teria área inferior à unidade mínima de cultura”*, alegando por isso a contestante que com a presente acção *“os AA apenas pretendem torneir essa dificuldade”*. Tal questão foi silenciada na sentença tal como de resto já o fora no despacho saneador que, tendo embora relegado para a sentença o conhecimento sobre as excepções peremptórias, nada disse nem sobre a nulidade da divisão pretendida (cujo conhecimento, de resto, não dependia de prova a produzir), nem sobre qualquer outra excepção.

Como se infere dos documentos de fls 275 e segs, os AA terão sido notificados

pelo Município de S... para procederem à demolição da construção levada a efeito no terreno, sem a necessária licença, inferindo-se dos documentos de fls 282 a 288 que a pendência desta acção foi invocada para suspender a ordem de demolição.

Naturalmente, as vicissitudes relativas à construção da casa no imóvel são de todo irrelevantes para a decisão do mérito desta acção, constando mesmo dos autos que o autor, L. V, foi notificado em 15/2/2007 da proposta de aprovação das obras de urbanização, mas não entregou o requerimento para a emissão do alvará.

Ou seja, a legalização da construção implantada no terreno é independente da divisão do prédio, pois o Município concedeu autorização para as obras de urbanização, a qual caducou porque no prazo legal não foi requerida a necessária licença.

Nestes autos, como já se disse, pretende-se obter sentença que, com base na posse sobre uma parcela determinada, exercida por um dos comproprietários, se divida o terreno em dois lotes.

Ora, dispõe o artigo 665º do CPC que *“quando a conduta das partes ou quaisquer circunstâncias produzam a convicção segura de que o autor e o réu se serviram do processo para (...) conseguir um fim proibido por lei, a decisão deve obstar ao objectivo anormal prosseguido pelas partes”*.

Em boa verdade, nem sequer era necessário fazer apelo a tal normativo, pois a pretensão dos AA (e nesta sede, também da ré que suscitara a questão) conflitua com o disposto no artigo 1376º do CC que obsta a que os terrenos aptos para cultura sejam fraccionados em parcelas de área inferior à unidade de cultura fixada para cada área do País.

O autor e a ré, através da escritura de fls 9 e segs adquiriram um prédio rústico, para exploração agrícola, a destacar de um outro prédio, declarando na circunstância que o terreno vendido não se encontra situado em zona urbanizada, nem compreendido em plano de urbanização aprovado.

Desconhece-se a cultura dominante para que o prédio terá aptidão, pois nada foi alegado a tal propósito, mas em face da sua extensão (5.084m<sup>2</sup>) é intuitivo que tal informação é irrelevante uma vez que, quer se destine a cultura arvensê, hortícola ou de sequeiro, o fraccionamento do prédio implica necessariamente a criação de parcelas de área inferior à unidade de cultura estabelecida pela Portaria nº202/70 (2ha/arvensê; 0,5ha/hortícola e 4ha/sequeiro).

Poderá pretender-se, posto que no silêncio das partes sobre o assunto, que o fraccionamento intencionado pelos AA é subsumível à previsão da alínea c) do artigo 1377º do CC, ou seja, se destina à construção e não ao cultivo, finalidade que de resto está implícita na documentação que constitui fls 263 a

299.

É óbvio que é essa a intenção das partes, à semelhança de muitos outros casos similares ocorridos na mesma época e de que veio a nascer uma área urbana de génese ilegal (AUGI) que motivou a sua reconversão urbanística, ao abrigo dos pertinentes instrumentos legais criados para o efeito (Lei nº91/95, de 2 de Setembro e suas alterações).

Mas, incluído ou não em AUGI, parece evidente que o fraccionamento do prédio em dois lotes, visado pelos AA, seguiu o caminho errado pois, estando as operações de loteamento sujeitas a licença ou autorização camarária, está vedado ao tribunal constituir lotes de terreno à revelia de tal licenciamento. Como se escreve no Ac. do STJ de 19/10/2004 (Salvador da Costa) *“não pode o recorrente conseguir, contra a lei, por via de uma acção declarativa de apreciação o que não conseguiu com o mencionado contrato de compra e venda, certo que o tribunal não se pode substituir às autoridades administrativas no que concerne à autorização de loteamentos ou à verificação da legalidade dos destaques prediais que é prévia à emissão da pertinente certidão comprovativa”*.

Claro que no caso que nos ocupa não se coloca nenhuma questão quanto à validade da compra do terreno feita pelas partes em 1968, avalizada até pelo Assento de 21/7/1987, estando em causa apenas o fraccionamento em lotes. Mas, a partir da entrada em vigor do DL 289/73, de 6 de Junho, o fraccionamento passou a carecer de alvará de loteamento e igual exigência foi estabelecida no DL nº400/84, de 21 de Dezembro, como se refere no citado Acórdão que diz a propósito:

*“O referido diploma - DL nº 400/84 - sujeitava a licenciamento municipal, além do mais, as operações que tivessem por objecto a divisão em lotes de qualquer área de um ou de vários prédios imediata ou subseqüentemente destinados à construção (...).*

*Essas operações de loteamento e a celebração de quaisquer negócios jurídicos relativos a terrenos com ou sem construção, abrangidos por tais operações, só poderiam efectuar-se depois de obtido o alvará respectivo.*

*Era obrigatória a menção nos instrumentos notariais relativos aos actos ou negócios referidos do número, da data do alvará de loteamento em vigor, sob pena da sua nulidade e proibição de registo (...).*

E acrescenta:

*“Mas a lei não considerava operação de loteamento, e, por isso, não sujeitava ao referido licenciamento a celebração de negócio jurídico que tivesse como efeito a transmissão, através do seu destaque, de uma única parcela de prédio inscrito ou participado na matriz desde que se situasse em aglomerado urbano, a parcela a destacar confrontasse com arruamento público, o*

*interessado dispusesse de projecto para a construção de edifício com o máximo de dois fogos a erigir na parcela a destacar aprovado pela câmara municipal e a licença de construção expressamente mencionasse as duas primeiras referidas condições cumulativas.*

*Idêntico regime passou a vigorar por via do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, que substituiu o Decreto-Lei n.º 400/84, de 21 de Dezembro)”.  
(...)*

*“E se o mencionado contrato de compra e venda fosse celebrado aquando da propositura da acção, a situação seria a mesma, porque o regime legal actual não diverge nessa matéria do de pretérito (artigos 4º, nºs 2, alínea a) e 3, alínea a), e 49º, nº 1, do Decreto-Lei nº 559/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho).*

*Com efeito, no regime actual, os actos que tenham como efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano estão isentos de licença ou autorização desde que as parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos e a construção erigida ou a erigir na parcela a destacar disponha de projecto aprovado, quando exigível, no momento da construção, e a certidão emitida pela câmara municipal constitui documento bastante para efeito de registo predial da parcela destacada (artigo 6º, nºs 4 e 9, do Decreto-Lei n.º 559/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho).*

Quer o exposto significar que o fraccionamento do prédio em lotes depende da verificação de pressupostos por parte da entidade autárquica competente e, nesse contexto, não pode o tribunal criar lotes à revelia da Câmara Municipal à qual também compete delimitar o perímetro e fixar a modalidade de reconversão das AUGI existentes na respectiva área.

E, como se assinala no Ac. do STJ de 19/4/2012 (Granja da Fonseca)

*“encontrando-se o lote nas condições previstas na lei para ser qualificado como AUGI, ficou o mesmo, inexoravelmente, sujeito ao regime excepcional de reconversão urbanística, previsto na Lei nº91/05, de 2 de Setembro e alterações subsequentes”.*

Em suma, a apelação não pode deixar de proceder posto que com base na impossibilidade legal do fraccionamento intencionado pelos AA, ficando assim prejudicado o conhecimento das questões suscitadas pelos recorrentes.

\*\*

Decisão:

Em face do exposto, revoga-se a sentença e declara-se a acção improcedente por impossibilidade legal da divisão peticionada.

Custas pelos AA.

Lisboa, 15 de Outubro de 2013

(Gouveia Barros)

(Conceição Saavedra)

(Cristina Coelho)

\*\*