

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 4838/2007-1

Relator: RUI MOURA

Sessão: 13 Dezembro 2007

Número: RL

Votação: MAIORIA COM * VOT VENC

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO

REGISTO PREDIAL

LOGRADOURO

NULIDADE

MATÉRIA DE FACTO

IMPUGNAÇÃO

Sumário

I - Tendo presentes as normas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (aprovado pelo Decreto Lei nº 38 382, de 7 de Agosto de 1951), estas não implicam que um prédio em propriedade horizontal possua um logradouro como parte comum desse prédio. Uma realidade é o edifício de habitação, outra realidade o espaço envolvente.

II - Esse espaço envolvente é que se pretende que exista, entre os prédios de habitação para salubridade, para que os edifícios e seus utilizadores sejam abastecidos de colunas de ar oxigenado, para que os ruídos se diluam, para que a densidade populacional não oprima nem conflitua. Tudo com vista a melhor qualidade de vida.

III - Logradouro para estas disposições é o terreno contíguo a uma habitação, para serventia; terreno público; lugar onde todos podem entra. Não é a parte comum contígua a um prédio em propriedade horizontal que integra o condomínio também. Esse espaço envolvente pretende-se que exista, independentemente do seu proprietário, do seu regime de gestão, articulado ou não com o prédio, podendo ser um condomínio autónomo ou não.

FG

Texto Integral

Acordam os Juízes na 1ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

I - RELATÓRIO

M, intentou em 19 de Abril de 2001, acção declarativa de condenação com

processo comum na forma ordinária, demandando o INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA DA SEGURANÇA SOCIAL, invocando fundamentalmente que:

O Autor adquiriu por compra em 14 de Fevereiro de 1996 ao Réu a fracção “B” correspondente ao 1º andar direito do prédio urbano sito na Praça Pasteur, 2, em Lisboa, descrito sob o nº 00769/120290 na 1ª C.R.Predial de Lisboa;

O prédio urbano em causa integra-se num conjunto, sitos nessa mesma praça, edificados há mais de 50 anos, por várias Caixas de Previdência, e arrendados em regime de renda limitada;

Nas traseiras há um espaço de terreno com 364,15 m², que sobrou da construção, onde foi construída uma estrada de circulação que dá acesso às traseiras de todos esses prédios, fazendo-se o acesso a tal logradouro por dois portões comuns.

O Réu constituiu em 7-2-1990 no regime de propriedade horizontal o prédio onde a fracção do Autor se situa.

O Réu à revelia do Autor e dos outros donos das fracções, separou o logradouro, das edificações e fez com ele novo prédio, com uma área total de 5.790,32m².

O prédio onde se situa a fracção do Autor ficou sem a área do logradouro de 364,15m², que vale esc.: 46 milhões, sendo que essa área passou a integrar esse novo prédio.

O Autor, como aconteceu aos outros – recebeu uma proposta do Réu para adquirir a fracção de que era inquilino, estando o Autor e os demais convencidos de que o prédio tinha logradouro – esses aludidos 364,15m².

Houve negociações, propostas, celebrou-se a escritura de compra e venda, estando o Autor convencido que ao adquirir a fracção pelo preço que aceitou estava a adquirir uma fracção de um prédio com logradouro condominial.

Porém o Réu havia desanexado os logradouros, reduzindo o objecto do bem proposto vender, sem ninguém saber e sem dar conhecimento aos outros promitentes compradores e ao Autor em particular, de tal modo que só quando foi registar a aquisição se apercebeu que o prédio de que faz parte a fracção adquirida pelo Autor não tem logradouro, não lhe sendo permitido registar o que efectivamente havia adquirido: uma fracção autónoma de um prédio com logradouro de 364,15m² de área.

Pugna pela procedência da acção, pedindo a condenação do Réu a:

1 - ver declarado que o logradouro dos autos integra, como parte comum o condomínio do prédio urbano sito na Praça Pasteur, 2, em Lisboa, descrito sob o nº 00769/120290 na 1ª C.R.Predial de Lisboa;

2 - ver ordenado o cancelamento dos registos que se reportam esse

destacamento;

3 - quando assim se não entenda, então deve o Réu ser condenado a pagar ao Autor o valor de esc..3.082.000\$00 – valor esse correspondente ao preço da parte do logradouro que o Autor pagou, e afinal não pode ter de seu-correspondente à fracção do Autor;

Junta documentos, duplicados e procuração.

Citado, contesta o Réu, por impugnação, invocando litigância de má fé por parte do Autor, e concluindo pela absolvição em toda a linha.

Junta documentos, duplicados e procuração.

Responde o Autor.

*

Em sede de audiência preliminar saneou-se o processo, elencaram-se os factos assentes e teceu-se a base instrutória.

Teve lugar perícia colegial ao alegado logradouro do prédio da fracção do Autor, e ao seu valor, estando o relatório e conclusões a fls. 175-179.

Teve lugar o julgamento, com gravação da prova, e prolatou-se sentença onde se julgou improcedente por não provada a acção, absolvendo-se o Réu do pedido, e não provada a arguida má fé do Autor.

Inconformado, recorre o Autor, recurso recebido como de apelação, tabelarmente, e efeito meramente devolutivo.

O Autor alega. O Réu pugna pela manutenção e acerto do aresto.

Na 1ª instância – fls. 346 – foi sustentado o decidido.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

II- ENQUADRAMENTO JURÍDICO

É entendimento pacífico ser pelas conclusões das alegações do recurso que se afere e delimita o objecto e o âmbito do mesmo – artigos 690º- 1 e 684º- 3 do C.P.C., exceptuando aquelas questões que sejam de conhecimento oficioso - art. 660º - 2 – fim do mesmo diploma.

O tribunal deve resolver todas as questões que lhe sejam submetidas, dentro desse âmbito, para apreciação, com excepção das questões cuja decisão tenha ficado prejudicada pela solução dada a outras – artigo 660º - 2 -1ª parte do C.P.C..

É dominante o entendimento de que o vocábulo “ questões “ não abrange os argumentos, os motivos ou as razões jurídicas invocadas pelas partes, antes se reportando às pretensões deduzidas ou aos elementos integradores do pedido

e da causa de pedir, ou seja - entende-se por questões as concretas controvérsias centrais a dirimir - neste sentido o Ac. do STJ de 02-10-2003, in “ Rec. Agravo nº 480/03 - 7ª secção “.

O Tribunal da Relação tem competência para conhecer tanto de questões de direito como de questões de facto.

Da análise do conjunto das conclusões do Recorrente verifica-se que impugna a decisão da matéria de facto produzida na 1ª instância e discorda do exame crítico da prova, bem como da indicação, interpretação e aplicação das normas que na 1ª instância se fez (artigo 659º- 2 e 3 do C.P.C.).

O Tribunal da Relação pode alterar a decisão da 1ª instância sobre matéria de facto se do processo constarem todos os elementos de prova que serviram de base à decisão sobre os pontos da matéria de facto em causa - artigo 712º - 1 a) do C.P.C..

A relação entre a actividade das partes e a do juiz a que alude o artigo 664º do C.P.C. tem de ser perspectivada num dupla vertente: matéria de direito e matéria de facto.

Quanto à primeira o juiz não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito.

Quanto à segunda o juiz só pode socorrer-se dos factos alegados pelas partes, mas segundo o artigo 264º, para que remete o aludido 664º do C.P.C. estão subtraídos ao ónus de alegação vários tipos de factos: a) os notórios - artigo 514º-1 do C.P.C., ou seja os que são do conhecimento geral; b) os factos de que o tribunal tem conhecimento por virtude do exercício das suas funções - artigo 514º-2 do C.P.C.; c) os reveladores de um uso reprovável do processo; d) os instrumentais que resultem da instrução e discussão da causa - artigo 264º-2-2ª parte do C.P.C.; e) os factos essenciais complementares ou concretizadores de outros que as partes tenham oportunamente alegado e resultem da instrução ou discussão da causa, desde que a parte interessada manifeste vontade de deles se aproveitar e à parte contrária tenha sido facultado o exercício do contraditório - artigo 264º- 3 do C.P.C.

Os factos instrumentais e os complementares resultam da intervenção do tribunal no exercício da actividade instrutória, colhidos a partir dos documentos juntos, depoimentos das partes e testemunhas, relatórios, inspecções, e também da discussão suscitada aquando da valoração desses meios probatórios.

Os factos são considerados instrumentais ou acessórios quando deles não depende a procedência ou improcedência da acção, mas do seu conhecimento pelo mecanismo das presunções, quer legais quer judiciais infere-se a certeza

ou a prova dos factos essenciais - Amâncio Ferreira, in Manual dos Recursos em Processo Civil, Almedina, 7ª ed., pág. 227, 42 e 43.

III - OBJECTO DO RECURSO quanto à matéria de facto

A questão é saber que matéria considerar como provada.

Está em causa saber se o Autor soube do destaque do logradouro do prédio de que adquiriu uma fracção autónoma antes ou depois da escritura de compra e venda da fracção - perguntas 5,7,8,11 a 18 e 25. O Autor propõe a análise crítica do conjunto de todos os depoimentos produzidos compaginados com a prova documental.

O Autor alega não haver nenhum documento escrito anterior às escrituras proveniente do Réu que revele a desanexação (e esses documentos são propostas de venda) e apenas na ocasião da escritura foi entregue um documento dúbio, sem qualquer efeito jurídico vinculante, onde apenas se declara, sem prova, que uma faixa de terreno irá reverter para o domínio público.

Nas suas alegações, o Réu diz que em 14-11-1995 enviou ao Autor ma proposta de venda da fracção de que era inquilino habitacional indicando o preço da alienação e demais condições contratuais - documento nº 1 junto com a contestação -, onde não se fala de qualquer parte indivisa da parcela de terreno em causa, a que, por uma questão de oportunidade e conveniência económica o apelante rotula de "logradouro". O Réu transcreve na íntegra o texto da declaração - documento nº 2 junto com a contestação - que foi entregue ao Autor antes de celebrar a escritura.

Ambas as partes analisam criticamente a prova testemunhal.

O Recorrente pugna pela alteração das respostas dadas às perguntas 5,7,8,11 a 18 e 25 da base instrutória, enquanto o Réu pugna pela sua manutenção, dizendo que a matéria de facto foi correctamente decidida face à prova produzida.

É preciso ouvir o que se passou na audiência de discussão e julgamento.

AS PESSOAS OUVIDAS IDENTIFICAM-SE POR ESTA ORDEM:

(...)

Apreciação da prova

As testemunhas arroladas pelo Autor trouxeram ao Tribunal a visão da praça, da disposição dos prédios, chamando " logradouro " a um espaço que o era de facto utilizado pelos inquilinos e filhos destes, para o estacionamento de viaturas e ainda para permanência de estranhos nem sempre pelas melhores razões, espaço esse que fica nas traseiras daqueles 11 edifícios. Todos eles são

ligados nas traseiras por uma estrada em terra batida, a que alguns chamam servidão, delimitada por um lancil.

Permite-se saber que os procedimentos gerais do Réu para a venda foram idênticos, e que o processo de formação de vontade dos compradores, embora com especificidades, ocorrendo em tempos diferentes, em lugares diferentes consoante tinham empréstimo bancário ou pagavam a pronto, com documentos diferentes, foram obedecendo a alguma uniformidade.

As testemunhas arroladas - as de 1 a 7 - pelo Autor trazem de um modo geral o seu caso concreto. Nada sabem do caso concreto do Autor.

O que interessa é saber se o Autor só teve conhecimento da desanexação daquilo a que as testemunhas chamam “ logradouro ” depois de outorgada a escritura de compra da sua fracção, ou se já o sabia antes.

Da 1ª à 7ª podemos dizer que os depoimentos, embora assentes em factos, são algo inconsequentes, não há uma lógica que os torne de todo compreensíveis, aceitáveis. Não atacam as escrituras nem o que nelas foi declarado. Sentem-se ou dizem-se prejudicados por terem adquirido menos do que efectivamente pagaram.

Mas há os documentos, há certamente a versão do Réu vendedor...

Pretenderam adquirir um imóvel bem localizado, em condições excepcionais, numa ocasião única. E adquiriram. Se adquiriram com aquele espaço de logradouro como parte comum? Não adquiriram, formal e documentalmente falando.

A testemunha 8ª revela algo diferente das anteriores. O Autor ao registar a aquisição verificou que o registo ficou provisório por dúvidas, porque tinha havido uma desanexação, da matriz ainda constava um logradouro.

Não se sabe bem a que se deveu esse aborrecimento do Autor uma vez que, consoante a demais prova o Autor ia pessoalmente á sede do Réu, perto da morada do Autor, tratar pessoalmente dos assuntos da aquisição, e a todos e ao Autor também, foram fornecidos pelo Réu os esclarecimentos e os documentos necessários e os pretendidos para o esclarecimento de dúvidas e para o registo das fracções - depoimentos das testemunhas 10 e 11.

De fls. 16 dos autos - certidão do registo predial da fracção do Autor - não se vê que o registo tenha ficado provisório.

Há prova no sentido de que nalguns casos a desanexação dos logradouros ainda não tinha tido efeitos nas finanças por falta da entrega do Modelo 129. Mas isso não traduzia qualquer dificuldade no registo da aquisição, uma vez, como também foi dito, ao nível do registo as fracções a vender tinham toda a documentação em ordem, e no acto estava um Notário que zelou pela legalidade do acto.

O que se vê dos documentos é: o prédio 1415, que até aí estava omissa na

matriz, nasce em 13-9-1995, composto de uma parcela de terreno constituída pelos logradouros dos prédios 1 a 11 da Praça Pasteur, destinada á construção de garagens individuais - fls. 10, com a área de 5790,32m2.

O registo fala em anexação dos logradouros.

Já relativamente ao prédio 786, onde o Autor em a fracção "B", verifica-se que a composição e confrontações é a de r/c (onde existem 11 arrecadações com entrada comum pela retaguarda e casa de porteira) e 7 andares, estando a propriedade horizontal registada já desde 12-2-1990, não havendo qualquer desanexação ao nível do registo, porque os " logradouros " que deram origem ao prédio 1415 eram o espaço sobejante das obras, uma terra de ninguém, onde os moradores de cada prédio de facto, na parte que entendiam pertencer ao prédio onde viviam, ocupavam como entendiam utilizando-os como logradouro.

A questão matricial é outra.

Em termos de escritura, como se pode ver de fls. 40 a 43, o Autor declarou adquirir- em 14-2-1996 - por compra e o Réu declarou vender uma fracção autónoma determinada, de determinado prédio, destinada exclusivamente á habitação. Remete-se para o registo, que consta de fls. 13 e 16.

A escritura da constituição da propriedade horizontal, que data de 1990, e que está a fls. 46, tem por base apenas a declaração do dono dos imóveis, alude a inscrições prediais. Alude à inscrição nº 19.034 do Livro B-71, do prédio onde o Autor tem a fracção, é a mesma que consta do registo predial, certificada a fls. 13.

Se houve desanexação, tal passou-se ao nível da matriz predial.

Aquando do acto da escritura de compra e venda apresentou-se fotocópia da caderneta predial, conferida pela Repartição de Finanças a 5-2-1996, como se vê de fls. 43, ao alto.

Ora o prédio em causa, como se vê de fls. 34, deixou de ter logradouro com a apresentação do " modelo 129 " em 21-6-1995.

À data da escritura - 4-2-1996 - o prédio de que fazia parte a fracção "B" já não tinha logradouro, na matriz. Em termos de registo predial, ao que se vê, nunca teve.

À data da proposta do Réu para venda da fracção ao Autor - data do doc. de fls. 85 - 14-11-1995, e que o Autor terá recebido a 17 do mesmo mês - fls. 86, já o prédio de que fazia parte a fracção "B" não tinha logradouro, na matriz. Em termos de registo predial, ao que se vê, nunca teve.

Neste contexto, a declaração de fls. 87 não tem efeitos nem registraes nem matriciais.

É uma salvaguarda.

Vejamos: como se vê da composição e confrontações no registo a fls. 13 o

prédio nº 769 já tinha entrada comum pela retaguarda para as 11 arrecadações.

A dúvida é saber como se faz essa entrada comum? E o Réu com a declaração de fls. 87, está a dizer: esse espaço vai passar para o domínio público, e assim, como o acesso passa a ser livre (por oposição a vedado se fosse propriedade privada), então o comprador tem acesso pelas traseiras para a arrecadação, precisamente porque o domínio passa a ser público.

Digamos que este mecanismo garante na prática uma servidão de passagem. É o que significa tal declaração – fls. 87.

Voltamos ao cerne da questão: quando e que o Autor teve conhecimento da constituição do prédio nº 1415 – ver fls. 10 – à custa da anexação das áreas envolventes às edificações dos 11 prédios da Praça Pasteur. Se antes, se depois da outorga da compra e venda – a 14-2-1996.

Já vimos que da escritura de fls. 40 e ss nada se pode concluir uma vez que nela se remete para o registo. Já vimos que a declaração de fls. 87 é apenas uma declaração-conforto. Sem relevo especial, caso contrário constaria da escritura.

A resposta a essa pergunta terá de sair da demais prova.

Não está junto aos autos o contrato de arrendamento celebrado entre as partes, de modo a poder saber-se qual o objecto do contrato.

A 9ª testemunha do elenco supra, em nada esclarece. Sabe-se que na prática aquele espaço nas traseiras do nº 2 da Praça Pasteur era utilizado também para estacionamento automóvel e era considerado pelos moradores como “ logradouro “, daquele nº e ainda dos outros nºs de polícia.

Pouco nos esclarece tal depoimento sobre a prova do convencimento do Autor, esmiuçada em factos, de que ao comprar a fracção estava convencido que também comprava como parte comum do prédio, para lá do acesso comum pelas traseiras às 11 arrecadações, ainda 364,15 m2 de área.

Os depoimentos das testemunhas 10 a 12 supra, embora de pessoas ligadas ao Réu, revelam todos eles independência, distanciamento e sentido crítico, e um domínio do que aconteceu mais profundo, regular, credível, sedimentado, entrosado.

Revelam todos eles – uns mais que outros evidentemente – a constância da rotina de procedimentos do Réu, que informava todos os interessados na compra de igual modo, entregava-lhes os documentos necessários e mais os pretendidos, esclarecia-lhes as dúvidas, nunca pressionou ninguém de modo a formar a condicionar a vontade do comprador. Antes pelo contrário: o processo de venda das fracções foi preparada com tempo; as comunicações e propostas foram instruídas do mesmo modo; ao tempo da outorga das escrituras o processo em termos de registo predial estava todo ele correcto; se

algum comprador manifestasse dúvidas não havia qualquer relutância em desmarcar a escritura, e até, em caso de não opção pela compra, o Réu, poria a fracção em venda por concurso, onde não faltavam pretendentes por maior valor.

Estas testemunhas revelam todas elas que estavam imbuídas de espírito de funcionário público no desempenho das suas tarefas, não discriminando os arrendatários interessados, actuando desinteressadamente.

Revelam as testemunhas 10 e 11 que ao Autor o Réu nada escondeu, quer em termos de informações, quer em termos de documentos, e que o Autor se deslocava às instalações do Réu, pessoalmente, para tratar da aquisição da fracção, sempre se mostrando de vontade própria, livre, esclarecida e ponderada, em tudo o que fazia, o que aconteceu igualmente durante a outorga da escritura de compra e venda.

Há ainda o relatório pericial.

Tudo conjugado, reapreciada a prova produzida, com critério, depoimento a depoimento, no conjunto, e face aos documentos juntos, é de concluir pela negação da razão ao Autor, quanto ao recurso relativo à matéria de facto.

Decidindo (1)

O Recorrente pugna pela alteração das respostas dadas às perguntas 5,7,8,11 a 18 da base instrutória, que pretende ver como Provadas, e pela dada à 25ª da base instrutória, que pretende ver não provada.

A convicção que o julgador na primeira instância tirou da prova produzida, quanto ao sentido geral, não é diferente da que nesta instância é tirada.

Decide-se pela correcção da decisão quanto à matéria de facto, mantendo as respostas dadas.

IV - MATÉRIA DE FACTO A TER EM CONTA

Remete-se para a que consta de fls. 290 a 292.

V - OBJECTO DO RECURSO quanto à matéria de direito

Conclusões do Recorrente

1 A desanexação do logradouro dos autos foi **ilegal**, porque violou, nomeadamente, os artigos 59º e 62º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, que prevêm uma obrigação incondicional, que tem natureza imperativa e é inderrogável, como resulta do disposto no art. 63º do mesmo Regulamento;

2 O registo da desanexação é nulo, nos termos do disposto na alínea a) do art. 16º do Código do Registo Predial, já que teve por base um título inválido, pelo que deve ser ordenado o cancelamento do registo da desanexação e, em

consequência, o referido logradouro voltar a integrar, como parte comum, o prédio onde se localiza a fracção do A.;

3 Acresce que o A. desconhecia, por culpa do Réu, que estava a adquirir, pelo preço acordado, a fracção B sem o respectivo logradouro, que constava como parte comum do prédio no título de constituição da propriedade horizontal e das suas cadernetas prediais (resposta ao quesito 12º da Base Instrutória) e que sempre utilizou juntamente com os restantes arrendatários do prédio como estacionamento dos seus veículos (resposta ao quesito 16º da Base Instrutória), designadamente, por ter ficado provado nos autos que, durante as negociações para a venda não foi entregue nenhum documento ao A. de onde constasse a mencionada desanexação do logradouro ou a mesma comunicada;

4 O A. estava plenamente convencido que, na escritura de compra e venda que outorgou com o Réu, adquiriu, pelo preço escriturado e liquidado, a propriedade da referida fracção B e a compropriedade do logradouro na permilagem correspondente à sua fracção;

5 Todavia, a transmissão da propriedade do logradouro para a esfera jurídica do A. nunca se operou e, em consequência, o mesmo nunca lhe foi efectivamente entregue, à revelia do disposto no art. 879º do C. Civil. Pelo que,

6 A escritura de compra e venda ficou, assim, de acordo com a convicção do A., limitada a parte do seu objecto - ou seja só à venda da fracção - e, de acordo com o disposto no art. 884º do C.Civil, deve ser efectuada uma redução do preço acordado correspondente à limitação do objecto;

7 Esta redução do preço opera-se independentemente do preço ser um elemento essencial do contrato de compra e venda, por o critério de determinação do mesmo não fazer parte da sua essência e o facto de as partes não terem feito na respectiva escritura de compra e venda qualquer referência à fixação do preço não invalida que o preço da fracção sem o logradouro seja necessariamente mais baixo (vide Ac. STJ de 06/02/2007 in www.dgsi.pt);

8 Nos termos da constituição de propriedade horizontal registada pela apresentação 4, de 12/02/1990, na ficha nº 769/19900212, da freguesia de S. Jorge de Arraiolos, da la Conservatória do Registo Predial de Lisboa, é atribuída à fracção B do prédio urbano sito na Praça Pasteur, nº 2, uma permilagem de 67 (certidão junta a fls. 8 dos autos),

9 Tendo o logradouro correspondente ao prédio da fracção do A. a área de 364,15 m², que foi avaliada em não menos de 105.000 euros (resposta ao quesito 10º da Base Instrutória), corresponderia à fracção B, que o A. adquiriu, em função de uma permilagem, uma área de 24,40 m² do logradouro, que se avalia numa importância não inferior a € 7.035,56;

10 Face ao exposto, o preço expresso na escritura de compra e venda que o A. outorgou e, portanto, liquidou, deve ser reduzido em € 7.035,56, que o Réu deve ser condenado a pagar ao A., tal como peticionado nos ~utos;

11 Ao não decidir no sentido supra exposto julgar inválida a desanexação feita, com o correlativo cancelamento do registo respectivo, ou reduzir o preço da escritura de compra e venda outorgada pelo Réu e pelo A. em € 7.035,56 - a douta sentença recorrida violou, entre outras normas jurídicas, as constantes dos artigos 59º, 62º e 63º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, as dos artigos 879º e 884º do C. Civil e a da alínea a) do art. 16º do Código do Registo Predial.

O Recorrente termina pedindo:

- a) Se declare a nulidade (da desanexação) da área do logradouro em causa nos presentes autos no prédio urbano sito no nº 2 da Praça Pasteur, Freguesia de S. João de Deus, concelho de Lisboa, descrito sob o nº 00769/120290 na 1ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa com a consequente alteração registral e inscrito na matriz predial urbana sob o art. 539 do 5º Bairro Fiscal de Lisboa. Ou, quando não,
- b) Se condene o Réu a pagar ao A. a quantia de € 7.035,56 (sete mil e trinta e cinco euros e cinquenta e seis cêntimos).

Questões a decidir

1ª questão : a desanexação do logradouro do prédio viola o disposto nos artigos 59º e 62º do R.G.E.U.;

2ª questão : o registo da desanexação é nulo por violar o disposto no artigo 16º- a) do Código do Registo Predial;

3ª questão : o A. desconhecia, por culpa do Réu, que estava a adquirir, pelo preço acordado, a fracção B sem o respectivo logradouro, que constava como parte comum do prédio no título de constituição da propriedade horizontal e das suas cadernetas prediais - resposta à pergunta 12ª da base instrutória;

4ª questão : o A. estava plenamente convencido que, na escritura de compra e venda que outorgou com o Réu, adquiriu, pelo preço escriturado e liquidado, a propriedade da referida fracção B e a compropriedade do logradouro na permilagem correspondente à sua fracção, pelo que tem direito à redução do preço em €7.035,56 - conclusões 4ª a 11ª.

VI - DO MÉRITO DO RECURSO quanto ao direito

1ª questão

A separação dos logradouros dos 11 edifícios da Praça Pasteur, pertencentes ao Réu, ocorre por iniciativa do Réu, dando origem ao prédio nº 1415 da Freguesia de S. Jorge de Arroios, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa, como se vê a fls. 10 e ss, a partir de 13 de Setembro de 1995.

Relativamente ao prédio onde se situa a fracção do Autor, o nº 2 da aludida Praça, e em termos matriciais, a separação do espaço sobejante à construção, digamos logradouro, ocorre, como se vê do documento de fls. 34, com a apresentação do requerimento modelo 129 para correcção matricial, em 21 de Junho de 1995.

Ao tempo destes actos vigoravam as seguintes disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto Lei nº 38 382, de 7 de Agosto de 1951, sucessivamente alterado:

Art. 59.0

A altura de qualquer edificação será fixada de forma que em todos os planos verticais perpendiculares à fachada nenhum dos seus elementos, com excepção de chaminés e acessórios decorativos, ultrapasse o limite definido pela linha recta a 45°, traçada em cada um desses planos a partir do alinhamento da edificação fronteira, definido pela intersecção do seu plano com o terreno exterior.

§ 1.0 Nas edificações construídas sobre terrenos em declive consentir-se-á, na parte descendente a partir do referido plano médio, uma tolerância de altura até ao máximo de 1,50 m.

§ 2.º Nos edifícios de gaveto formados por dois arruamentos de largura ou de níveis diferentes, desde que se não imponham soluções especiais, a fachada sobre o arruamento mais estreito ou mais baixo poderá elevar-se até à altura permitida para o outro arruamento, na extensão máxima de 15 m.

§ 3.º Nas edificações que ocupem todo o intervalo entre dois arruamentos de larguras ou níveis diferentes, salvo nos casos que exijam soluções especiais, as alturas das fachadas obedecerão ao disposto neste artigo.

§ 4.º Em caso de simples interrupção de continuidade numa fila de construções poderá o intervalo entre as duas edificações confinantes ser igual à média das alturas dessas edificações, sem prejuízo, no entanto, do disposto no artigo 60.º

Art. 62.0

As edificações para habitação multifamiliar ou colectiva deverão dispor-se nos respectivos lotes de forma que o menor intervalo entre fachadas posteriores

esteja de acordo com o estabelecido no artigo 59.0

§ 1.0 Para os efeitos do corpo deste artigo, sempre que não tenha sido organizado logradouro comum que assegure condição nele estabelecida, cada edificação deverá ser provida de um logradouro próprio, com toda a largura do lote e com fácil acesso do exterior.

§ 2.º O logradouro a que alude o parágrafo anterior deverá ter em todos os seus pontos profundidade não inferior a metade da altura correspondente da fachada adjacente, medida na perpendicular a esta fachada no ponto mais desfavorável, com o mínimo de 6 m e sem que a área livre e descoberta seja inferior a 40 m²•

§ 3.0 Nos prédios de gaveta poderão dispensar-se as condições de largura e profundidade mínima de logradouro referidas no corpo deste artigo desde que fiquem satisfatoriamente asseguradas a iluminação, ventilação e insolação da própria edificação e das contíguas.

Art. 63.0

As câmaras municipais, salvo o disposto no artigo seguinte, não poderão consentir qualquer tolerância quanto ao disposto nos artigos anteriores deste capítulo, a não ser que reconhecidamente se justifiquem por condições excepcionais e irremediáveis, criadas antes da publicação deste regulamento, e somente se ficarem garantidas, em condições satisfatórias, a ventilação e iluminação natural e, tanto quanto possível, a insolação do edifício em todos os seus pisos habitáveis.

§ único. As concessões ao abrigo do disposto no presente artigo basear-se-ão sempre em parecer favorável da respectiva comissão municipal de higiene.

Art. 64.0

Poderão admitir-se outras soluções em desacordo com o disposto nos artigos anteriores, desde que fiquem em todo o caso estritamente asseguradas as condições mínimas de salubridade exigíveis, mas só quando se trate de edificações cuja natureza, destino ou carácter arquitectónico requeiram disposições especiais

Trata-se de normas especiais relativas à salubridade das edificações e dos terrenos de construção.

As normas em causa não implicam de maneira nenhuma que um prédio em propriedade horizontal possua um logradouro como parte comum desse prédio, tudo integrando um edifício em propriedade horizontal, como o Autor visualiza e pretende. Uma realidade é o edifício de habitação, outra realidade o espaço envolvente. Esse espaço envolvente é que se pretende que exista,

entre os prédios de habitação para salubridade, para que os edifícios e seus utilizadores sejam abastecidos de colunas de ar oxigenado, para que os ruídos se diluam, para que a densidade populacional não oprima nem conflitua. Tudo com vista a melhor qualidade de vida.

Logradouro para estas disposições é *o terreno contíguo a uma habitação, para serventia; terreno público; lugar onde todos podem entrar*(2). Não é a parte comum contígua a um prédio em propriedade horizontal que integra o condomínio também.

Esse espaço envolvente pretende-se que exista, independentemente do seu proprietário, do seu regime de gestão, articulado ou não com o prédio, podendo ser um condomínio autónomo ou não. Numa determinada época histórica pode ser uma horta, num determinado lugar um estacionamento arborizado, um jardim público, um equipamento desportivo, etc..

O que interessa é que haja esse desafogo espacial entre edifícios.

Tal como o Réu pôde submeter ao regime da propriedade horizontal cada um dos onze edifícios da Praça Pasteur, por decisão do proprietário, respeitando os requisitos legais – nos termos do artigo 1417º e ss do Código Civil – , originando assim, dentro de cada edifício várias fracções autónomas que são coisas de per si, com identidade e autonomia próprias, e registáveis-, igualmente pode desafectar os terrenos circundantes daqueles edifícios e com eles, respeitando as disposições legais e registrais, constituir uma coisa nova para o Direito, no caso um imóvel urbano destinado á construção de garagens individuais.

A desanexação do logradouro do prédio não viola o disposto nos artigos 59º e 62º do R.G.E.U., porque o desafogo espacial entre os edifícios continua a existir, e as razões de salubridade que permitiram a construção dos edifícios em causa continuam a ser respeitadas.

O escopo legal não está beliscado.

Pode eventualmente vir a ser beliscado aquando da “edificação das garagens “ se for projectado para o espaço construções de elevada volumetria, de descontinuidade paisagística e urbanística, se prejudicar ou impedir a permeabilização dos solos, etc.

A mera desanexação, ou desafecção daqueles espaços para a constituição de novo prédio com o destino dado, não viola as disposições apontadas nem elas a impedem, antes corresponde ao exercício de uma faculdade por parte do proprietário Réu.

Improcede a 1ª questão.

2ª questão

O Recorrente apoda o registo da desanexação de nulo por violar o disposto no

artigo 16º- a) do Código do Registo Predial. Vai buscar essa nulidade dizendo que *teve por base um título falso, ou seja a referida desanexação ilegal* nos termos colocados na 1ª questão.

Realmente o artigo 16º a) do C.R.P. dispõe que o registo é nulo quando for falso ou tiver sido lavrado com base em títulos falsos. A nulidade de registo carece de ser declarada judicialmente com trânsito em julgado.

Ora, não foi alegada factualidade que a ser provada seja passível de qualificar de falso determinado requerimento, determinado acto, determinado documento; nem tal resultou do julgamento; nem se verifica qualquer desconformidade material, de direito substantivo ou formal, entre o registo e o que realmente existe; e, por outro lado, não sendo a separação do logradouro do edifício do nº 2 de polícia da Praça Pasteur, ilegal, nem violando regimes de carácter imperativo, de interesse e ordem pública, não se pode cominar o registo de nulo, antes sendo de manter.

Improcede assim a 2ª questão.

3ª questão

O Autor como arrendatário do 1º andar direito do nº 2 da Praça Pasteur era um detentor em nome de terceiro do mesmo andar, com base no título, que era o contrato de arrendamento. O logradouro do prédio foi sempre utilizado pelos arrendatários do prédio como lugar de estacionamento dos seus veículos automóveis – alínea 13 dos factos provados. Não interessa com base em quê: ou estava no título do arrendamento essa permissão, ou era por mera tolerância.

O que resulta da prova é que o Réu propôs vender ao Autor apenas a fracção autónoma designada pela letra “B”, correspondente ao primeiro andar direito, com arrecadação, do prédio em regime de propriedade horizontal com o nº 2 de polícia da Praça Pasteur, melhor identificada a fls. 16, e que não tem o logradouro que o Autor pretende que tenha. Tem apenas entrada comum pela retaguarda para 11 arrecadações – ver registo a fls. 13. O preço proposto e aceite foi o correspondente a esse prédio urbano, essa fracção autónoma, e foi essa fracção autónoma que o Autor declarou em escritura pública adquirir, como adquiriu e registou a seu favor.

Não está provado que o A. *desconhecia, por culpa do Réu, que estava a adquirir, pelo preço acordado, a fracção B sem o respectivo logradouro, que constava como parte comum do prédio no título de constituição da propriedade horizontal e das suas cadernetas prediais.*

A resposta à pergunta 12ª da base instrutória e a resposta à pergunta 24ª da mesma peça, não lhe permitem concluir desse jeito.

Deu-se como provado que o logradouro constava como parte comum do prédio

no título de constituição de propriedade horizontal e nas cadernetas prediais. Tais documentos estão a fls. 35 e 46 respectivamente.

Deu-se como provado que a escritura de compra e venda da fracção pelo Autor ao Réu foi instruída com uma certidão do registo predial.

Porém, consta dos autos, em documentos autênticos que: na caderneta matricial da fracção que o Autor adquiriu que o prédio deixou de ter logradouro desde 21-6-1995 – ver fls. 34, documento este mesmo junto pelo Autor; na escritura de compra e venda de 14 de Fevereiro de 1996, a fls. 43, consta que foi junta uma fotocópia da caderneta predial urbana, passada em 26-3-1990 e conferida a 5-2-1996.

Não se sabe efectivamente de tal fotocópia da caderneta já tinha averbada a desafecção ou a desanexação do logradouro, pois em julgamento se disse que nalguns casos ainda não se tinha actualizado a situação na matriz, nas finanças, não se tendo feito ainda a entrega do requerimento Modelo 129.

Seja como for a vontade negocial expressa pelas partes e plasmada na escritura pública de compra e venda apenas se refere à fracção autónoma designada pela letra “B”, correspondente ao primeiro andar direito, com arrecadação, do prédio em regime de propriedade horizontal com o nº 2 de polícia da Praça Pasteur, melhor identificada a fls. 16, e que não tem o logradouro que o Autor pretende que tenha. As respectivas declarações negociais de compra e de venda são perfeitas.

Improcede a 3ª questão.

4ª questão

O Autor não logrou a mínima prova do que nesta conclusão invoca – disso tendo o ónus – artigo 342º- 1 do Código Civil -, não havendo lugar a qualquer redução do preço.

Improcede a 4ª questão.

Improcede o recurso.

VII-DECISÃO:

Pelo que fica exposto, acorda este Tribunal da Relação em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas nesta instância pelo Recorrente.

Lisboa, 2007-12-13

(Rui Correia Moura)

(Folque de Magalhães)

(Eurico Reis) - vencido porque teria alterado a matéria de facto, com reflexos no convencimento que o Autor recorrente tinha dos factos e revogaria a sentença.

(1) - O Tribunal ao declarar que a sua convicção quanto aos factos que julgou provados deve indicar expressamente:

- Por um lado, quais dos factos provados cada testemunha revelou conhecer e, por outro, explicitar quais os elementos que dos mesmos permitem inferir a interpretação e conclusão a que o tribunal chegou

- Porque razão julgou relevantes, ou irrelevantes, certas conclusões dos peritos ou achou satisfatória a prova resultante de documentos particulares (no caso da prova pericial ou por documentos particulares)

Só procedendo deste modo o tribunal dará expressão à análise e apreciação crítica dos meios probatórios e a fundamentação da resposta à matéria de facto cumprirá as funções endoprocessual e extraprocessual que acima se explicitaram e respeitará o estatuído no nº 2 do artigo 653º do Código de Processo Civil - Jorge Delfim, in Do Julgamento da Matéria de Facto - Fundamentação-, Direito e Processo Civil, Maio de 2005, site da “verbojuridico”.

(2) - Dicionário da Língua Portuguesa, Porto Editora, 6ª edição, pág. 1027.