

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
08B2121	23 de setembro de 2008	Maria Dos Prazeres Pizarro Beleza

DESCRITORES

Divisão de coisa

comum > Indivisibilidade > Divisibilidade > Compropriedade > Coisa comum > Comproprietário

SUMÁRIO

1. Em caso de compropriedade, é em comum que devem ser exercidos os direitos que pertencem ao proprietário singular.
2. A indivisibilidade de um prédio, enquanto obstáculo à procedência de uma acção de divisão de coisa comum, não se esgota na definição constante do artigo 209º do Código Civil.
3. Não é legítimo a um comproprietário de um prédio utilizar uma acção de divisão de coisa comum para, com o concurso do tribunal, mas sem a concordância dos demais comproprietários e sem a intervenção das entidades administrativas competentes, obter o efeito equivalente a um loteamento, a um destaque ou à constituição da propriedade horizontal.

TEXTO INTEGRAL

Acordam, no Supremo Tribunal de Justiça:

1. Em 22 de Dezembro de 2005, Empresa-A – Construção e Gestão Imobiliária, SA, propôs, no Tribunal Judicial da Comarca da Figueira da Foz, contra AA, uma acção de divisão de coisa comum do prédio constituído por casa de habitação e logradouro, situado em Buarcos, Figueira da Foz, descrito na Conservatória do Registo Predial da Figueira da Foz sob o nº 01012 da Freguesia de Buarcos e inscrito na matriz predial da mesma freguesia sob o artigo 2659º, da qual ambos são comproprietários na proporção, respectivamente, de $\frac{3}{4}$ e $\frac{1}{4}$. Para o que agora releva, sustentou que o prédio era legalmente indivisível, invocando o critério constante do artigo 209º do Código Civil.

O réu contestou, opondo, por entre o mais, a divisibilidade do prédio. Seguiram-se os restantes articulados e produziu-se prova pericial.

Por despacho de 9 de Maio de 2007, de fls. 174, foi decidido: indeferir a realização de uma segunda perícia, requerida pela autora; ser o prédio divisível; fixar os quinhões a adjudicar, seguindo o relatório pericial apresentado nos autos; e marcar a conferência de interessados para a respectiva adjudicação, nos termos do disposto no nº 1 do artigo 1056º do Código Civil.

2. Inconformada, a autora recorreu para o Tribunal da Relação de Coimbra.

Por acórdão de 22 de Maio de 2008, de fls. 163, foi confirmada a decisão de indeferimento do requerimento de nova perícia, mas foi julgado que o prédio era indivisível, determinando-se que a conferência de interessados tivesse como objectivo o disposto no nº 2 do citado artigo 1056º do Código de Processo Civil (eventual adjudicação da coisa por acordo ou venda do prédio), nos seguintes termos:

“Vejamos então se o prédio pode, em substância, ser dividido, como entendeu a 1ª instância.

A (in)divisibilidade jurídica é uma coisa e outra a (in)divisibilidade física, material, enunciando o art.209º/C.C. o conceito jurídico de divisibilidade. De harmonia com este normativo, a coisa é divisível se ocorrerem estas três circunstâncias: não se alterar a substância, não se diminuir o valor e não se prejudicar o uso da coisa.

Se faltar algumas destas circunstâncias a coisa é indivisível. Independentemente deste critério, a indivisibilidade pode ser determinada por lei.

Na situação em exame, o prédio cuja divisão vem pedida, é constituído por um 1º andar e um r/c ambos destinados a habitação, r/c para garagens e logradouro, construída para um único utilizador. A A. é comproprietária de $\frac{3}{4}$ indivisos e o R. de $\frac{1}{4}$ indiviso do mesmo.

Os peritos pronunciaram-se no sentido de não ser possível dividir o prédio em quatro partes precisamente iguais, sendo contudo praticável a sua divisão em duas partes através de destaque prévio, uma delas correspondente a $\frac{3}{4}$ e a outra a $\frac{1}{4}$ aproximadamente do valor do prédio, e sem que isso, a seu ver, diminua necessariamente o valor do imóvel.

Consideraram os peritos que aumentando o número de utilizadores na moradia, reduzir-se-á a comodidade e a privacidade, e que, em caso de vir a ser alterado o uso do r/c afecto a garagem, a capacidade construtiva correspondente ao prédio ficará efectivamente afectada.

Mais esclareceram não ser possível construir esgotando toda a capacidade construtiva prevista para o prédio (2.401,81m² de logradouro e 99m² de implantação de edificado), sem proceder ao loteamento, acrescentando que todo o edifício possui apenas licença de utilização para “habitação unifamiliar”.

Do que disseram os peritos, resulta à evidência que o imóvel foi construído e licenciado como uma única moradia para albergar uma família. A formação de um outro prédio autónomo aferido em função da quota parte de cada um dos consortes, pode, como entendem os peritos, não diminuir necessariamente o valor do imóvel, mas prejudicará sem dúvida a sua própria função e uso – para uma família – para não falar já da própria estética do imóvel que ficará afectada.

Contudo, parece-nos também evidente que o prédio em questão, tal como ele é,

tem de ser considerado indivisível. Se tal como afirmam os peritos, ele não consente a divisão em tantos lotes quantos os proprietários, apenas sendo praticável a divisão em duas partes iguais através de destaque ou de loteamento da parcela sobrante (resultante do destaque) com a edificação de um outro prédio mas sem prévio licenciamento de obras (e sem este não há licença de habitação), impõe-se concluir pela indivisibilidade do prédio segundo o conceito do art.209º acima mencionado.

Como se observou no Ac.R.P. de 28.2.91, para se decidir da divisibilidade ou indivisibilidade do prédio, tem de se atender ao que ele é, e não ao que poderá vir a ser. Isto ocorreria se o imóvel (vivenda) viesse a ser dividido em duas fracções através de destaque prévio, separando-se a parte urbana do logradouro e demolindo-se o anexo.

Conclui-se que a divisão material do imóvel em função da quota-parte de cada um dos dois consortes, prejudicará o uso a que o mesmo se destina. Logo, é de considerá-lo juridicamente indivisível à luz do estatuído no apontado art.209º.

Mas o imóvel comum deve também ser como tal considerado, por determinação da lei dos loteamentos (DL448/91, de 29.11).

Com efeito, e conforme antes referido, consideraram os peritos que o prédio é materialmente divisível através de Plano de Urbanização (P.U.), ou por operação de destaque.

Ora, a eventual viabilidade da operação de loteamento e de destaque, para além de estar ainda em estudo a revisão do P.U. abrangendo a zona em causa como foi referido pelos peritos, é necessário a emissão do competente alvará e o destaque necessitará igualmente de licenciamento a requerer pelos interessados, pois a divisibilidade teria de ser aferida em função da quota-parte dos comproprietários. A operação de destaque está depende de autorização camarária a ser previamente requerida pelos interessados. Sem o acordo destes, seria impossível. Como se salientou no Ac.STJ de 14.10.04 em situação idêntica e que por isso de perto seguimos, o tribunal não deve imiscuir-se no tipo de construção ou de

habitação a construir ou no número de lotes a aprovar, nem pode substituir-se à Câmara na autorização de loteamento. Não pode a divisão fazer-se como os peritos melhor entendam e só depois a sujeitando à apreciação camarária. Sem a prévia concessão de alvará de loteamento ou licença de destaque, não poderá haver divisão.

Em suma, considera-se indivisível o prédio em causa.

O processo prosseguirá com a designação de data para a realização da conferência de interessados prevista no nº2 do art.1056º/C.P.C.. (...)”.

3. AA recorreu para o Supremo Tribunal de Justiça. O recurso foi recebido como revista, com efeito meramente devolutivo.

Nas alegações apresentadas, formulou as seguintes conclusões:

“a) No caso dos autos trata-se de dividir uma coisa (prédio urbano habitação e logradouro) identificado no artº 1º da p. i. e Certidão da Conservatória do Registo Predial da Figueira da Foz, em duas partes, atribuída uma a cada um dos comproprietários, na proporção do seu quinhão.

b) Atentos os documentos e o relatório, unânime, ao mesmo, a coisa (prédio) é divisível, sem alteração da subsistência diminuição do valor prejuízo do uso a que se destina.

c) Trata-se de dividir não só uma coisa (habitação) mas, sim, uma coisa, composta por duas coisas (habitação e terreno anexo).

d) Tal terreno é fraccionável, artº 1377º al.) c) do C.C.

e) Coisa (habitação) e coisa logradouro, ou através duma simples operação de destaque!

f) Tais operações estão, legalmente, previstas no Plano de Urbanização da Figueira da Foz, pelo que se trata, de uma operação simples, com vantagens para as duas coisas, após a divisão (maior índice do que o existente).

g) Não considerar a coisa (prédio) divisível, seria, atribuí-lo a um só dos comproprietários ou a terceiro por venda.

- h) E, passando a ser apenas um o proprietário de tal prédio, o mesmo ia, dividi-lo, mediante o destaque ou loteamento, pelo que o que se não considera divisível a montante, passava a fazê-lo a juzante.
- i) Tal situação é, comparável, há [à] de um prédio constituído em compropriedade, mas cuja propriedade horizontal ainda não está constituída, que, tem necessidade da autorização de todos os comproprietários e da respectiva Câmara Municipal.
- j) Pelo que, mutatis mutandis ao abrigo do disposto no artº 1053º do C.P.C. o prédio em questão é susceptível de divisão em subsistência, uma vez que o seu fraccionamento, não altera a sua subsistência (da coisa toda), nem lhe diminui o valor nem prejudica o uso a que se destina.
- l) Violou assim o Acórdão recorrido o ínsito do artº 1052º e segs. do C.P.C. e os artºs 209º e 1377º alínea a) do C. Civil.”

Não houve contra-alegações.

4. Cumpre decidir, sendo que a única questão a apreciar é a de saber se o prédio em causa nos autos é ou não divisível.

Como se sabe, salvo se tiver sido validamente convencionado o contrário, qualquer dos comproprietários tem o direito de fazer cessar a indivisão da coisa sobre a qual recai a compropriedade (artigo 1412º do Código Civil) - ou, de uma forma mais ampla, o direito de fazer cessar a compropriedade, porque a coisa pode ser indivisível.

É igualmente sabido que, não sendo realizada amigavelmente, a cessação tem de ser requerida judicialmente, por meio da acção de divisão de coisa comum, regulada nos artigos 1052º e segs. do Código de Processo Civil (nº 1 do artigo 1413º do Código Civil).

E cabe ainda lembrar que é em conjunto que devem ser exercidos os direitos “que pertencem ao proprietário singular”, nos termos do disposto no nº 1 do artigo

1405º do Código Civil e que o uso, administração, oneração e disposição da coisa comum estão regulados nos artigos 1406º e segs. do Código Civil, não sendo lícito a um ou a parte dos comproprietários recorrer à via judicial para alcançar um efeito que substantivamente lhe estava vedado (princípio da submissão aos limites substantivos, decorrente da função de instrumentalidade das regras processuais).

Por esta razão, a lei exige como requisitos de procedência do pedido de divisão da coisa comum que esta seja divisível (artigos 1053º e segs. do Código de Processo Civil), nos termos definidos pelo artigo 209º do Código Civil: “são divisíveis as coisas que podem ser fraccionadas sem alteração da sua substância, diminuição de valor ou prejuízo para o uso a que se destinam”. Na verdade, a nenhum comproprietário é permitido, por si só, praticar actos dos quais resulte a alteração da substância da coisa comum, a diminuição do seu valor ou o prejuízo do uso a que se destina.

Finalmente, cumpre ter em conta que a indivisibilidade, tal como é definida pelo artigo 209º do Código Civil, não esgota a indivisibilidade exigida como requisito de divisão de um prédio, em acção de divisão de coisa comum.

Assim, e por exemplo, não é legítimo a um comproprietário utilizar uma acção de divisão de coisa comum para, com o concurso do tribunal, mas sem a concordância dos demais comproprietários e sem a intervenção das entidades administrativas competentes, obter o efeito equivalente, por exemplo, a um loteamento, a um destaque ou à constituição da propriedade horizontal num prédio que se encontra em regime de compropriedade.

Com efeito, e como se escreveu, por exemplo, no acórdão deste Supremo Tribunal de 5 de Junho de 2008, disponível em www.dgsi.pt como proc. nº 08A1372, também proferido numa acção de divisão de coisa comum, “qualquer que seja a possibilidade material de divisão da parte urbana [ou de um prédio urbano, como no caso presente] – casa de habitação e seu logradouro com aptidão construtiva –, não concorrem os requisitos de natureza administrativa, seja de loteamento, seja de constituição da propriedade horizontal. Na verdade, o

nosso sistema jurídico sujeita ao regime de controlo ou licenciamento prévio das Câmaras Municipais as operações de urbanização e obras particulares, nomeadamente, e ao que ao caso interessa, as operações de loteamento, de construção, reconstrução a alteração de construções ou edifícios, em que se incluem, incontornavelmente, as de modificação das características físicas de um terreno para formação de lotes destinados à implantação de construções e a modificação de edificação destinada a habitação unifamiliar para um edifício em regime de propriedade horizontal (arts. 2º, 4º, 60º, 62º a 66º e 70º, todos do regime Jurídico da urbanização e da Edificação, aprovado pelo DL 555/99, de 16/12, entretanto alterado pelo DL nº 177/2001 e pela Lei nº 60/2007, de 4/9, mas sem reflexo no conteúdo das normas ora em aplicação). E a própria Constituição da República comete às autarquias a definição dessas regras urbanísticas (art. 64º-4)”.

No mesmo sentido, podem ver-se em www.dgsi.pt ainda os acórdãos de 14 de Outubro de 2004, proc. nº 04B2961 ou também de 5 de Junho de 2008, proc. nº 08A1432, este último relativo à pretensão de constituição da propriedade horizontal.

5. Na presente acção, há divergência, quer das partes, quer das instâncias, relativamente à divisibilidade do prédio de que aquelas são comproprietárias.

O recorrente (que, diga-se desde já, tem toda a razão quanto ao paralelismo que traça com a constituição da propriedade horizontal em acção de divisão de coisa comum) sustenta, como se viu, que se trata de dividir uma coisa composta por duas coisas, a casa de habitação e o terreno.

A verdade, no entanto, é que juridicamente há apenas uma coisa, um prédio; no caso, um prédio urbano, nos termos do nº 2 do artigo 204º do Código Civil. Assim sendo, é relativamente ao conjunto formado pelo “edifício incorporado no solo” e ao terreno que lhe serve de logradouro que tem de ser aplicado o critério de divisibilidade constante do artigo 209º do mesmo diploma.

Tanto basta para que não mereça qualquer observação a conclusão a que a Relação chegou, considerando indivisível o prédio: a separação da casa de habitação de parte do terreno prejudica o uso a que o prédio se destina.

Acresce, ainda, que excede manifestamente os poderes de um dos comproprietários, actuando por si só, alcançar o efeito decretado em primeira instância, já que a alteração que supõe quanto à estrutura e natureza do prédio ultrapassa claramente o âmbito dos poderes de administração que a lei lhe confere (artigos 1407º e 985º, nº 1, do Código Civil).

E acresce ainda que a divisão pretendida pelo recorrente não é possível sem que, previamente, tenham sido respeitados os requisitos de natureza administrativa legalmente exigidos.

Segundo o acórdão recorrido, “sem a prévia concessão de alvará de loteamento ou licença de destaque, não poderá haver divisão”.

Quer o loteamento, quer o destaque estão dependentes da verificação dos requisitos previstos nas leis aplicáveis a este tipo de intervenções urbanísticas. Assim, e nomeadamente, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro (alterado pelo Decreto-Lei nº 177/2001, de 4 de Junho, pela Lei nº 15/2002, de 22 de Fevereiro, pela Lei nº 4-A/2003, de 19 de Fevereiro, pela Lei nº 5/2004, de 10 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de Agosto, pela Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro, pelo Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de Janeiro e pelo Decreto-Lei nº 116/2008, de 4 de Julho) impõe a necessidade de licenciamento, de autorização ou de comunicação à Câmara Municipal competente, consoante as situações e os requisitos exigidos em relação a cada uma, de operações de loteamento ou de destaque de parcelas de terrenos.

No caso, seria condição da divisão do prédio das partes a demonstração de que a ou as entidades administrativas competentes para o efeito tinham tido a intervenção imposta por lei, quanto mais não fosse no procedimento correspondente ao pedido de informação prévia previsto nos artigos 15º e segs. do citado Decreto-Lei nº 555/99, o que não foi feito. Nunca seria, assim,

admissível proceder à divisão do prédio nesta acção. Ainda que lhes coubesse optar por uma das utilizações possíveis das futuras parcelas, desde logo porque dessa opção depende o regime administrativo aplicável, - e não cabe -, não poderiam os tribunais substituir-se àquelas entidades para verificar os requisitos da divisão pretendida, impondo-lhes uma decisão com esse mesmo efeito.

Não é argumento a observação de que, adjudicado o prédio a um dos comproprietários ou vendido a terceiros, será então possível proceder, por exemplo, ao respectivo loteamento, ou ao destaque de uma parcela. A circunstância de um prédio estar em regime de compropriedade não impede, nem uma coisa, nem outra, nem dispensa a intervenção das entidades administrativas competentes; apenas impõe, como condição específica, a concordância de todos os titulares (ou o recurso a algum mecanismo de resolução de eventuais divergências, de forma a que se alcance uma vontade juridicamente imputável ao conjunto dos comproprietários) na realização de tais operações.

6. Nestes termos, nega-se provimento à revista.

Custas pelo recorrente.

Lisboa, 23 de Setembro de 2008

Maria dos Prazeres Beleza (Relatora)

Lázaro Faria

Salvador da Costa.

Fonte: <http://www.dgsi.pt>