

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
1102/03.7TBILH.C1.S1	3 de dezembro de 2009	Lopes Do Rego

DESCRITORES

Reivindicação > Acesso industrial imobiliária > Loteamento urbano

SUMÁRIO

1.Intentada acção de reivindicação de um prédio rústico, provando-se nela , por via da presunção não ilidida do art. 7º do CRP, o direito de propriedade do reivindicante e constando do processo documentos autênticos - escritura de compra e venda e alvará de loteamento - que definem a área do prédio reivindicado, a entrega da totalidade do prédio ao reivindicante só pode ser obstada com base em qualquer relação obrigacional ou real que legitime a recusa de restituição do imóvel por parte do demandado.

2.Oposta à pretensão do reivindicante contra-direito, fundado em invocada acessão industrial imobiliária, o pedido reconvenicional deduzido só pode proceder se, para além do preenchimento dos requisitos especificamente previstos no CC, a aquisição potestativa originária da propriedade, potenciada pelo instituto da acessão, não implicar violação de normas imperativas, reguladoras da edificação e do ordenamento do território, as quais, visando proteger interesses de ordem pública, constitucionalmente consagrados,

vinculam o Estado e, obviamente, também os Tribunais.

3. Não pode considerar-se verificada a aquisição por acessão do direito de propriedade sobre uma parcela de prédio alheio, envolvendo aquisição de áreas diferentes dos lotes, tal como estes se mostram definidos em alvará de loteamento, sem que dos autos conste a prova, a produzir pelos réus por se tratar de elemento constitutivo do direito de que se arrogam, de que a alteração dos lotes é lícita face às normas imperativas que regem o procedimento e a execução do loteamento.

TEXTO INTEGRAL

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

1.AA e BB intentaram acção de reivindicação, processada na forma ordinária, contra os réus CC e marido, DD, EE e FF e mulher, GG, pedindo o reconhecimento da propriedade do prédio rústico que identificam e a condenação dos réus a restituírem as parcelas de terreno que ocupam, integrantes do referido prédio, adquirido pelos AA., livres e desocupadas de quaisquer construções.

Todos os RR. contestaram, invocando, nomeadamente que, quando adquiriram os respectivos lotes ao anterior proprietário, já estes se encontravam fisicamente delimitados nas suas confrontações actuais, tendo a ocupação parcial do prédio reivindicado sido autorizada pela sociedade que procedera ao loteamento - pelo que esta (cuja intervenção acessória foi requerida) não poderia ter ulteriormente transmitido ao património dos AA. o direito de

propriedade sobre as parcelas reivindicadas; deduziram ainda a 2ª e os 3ºsRR. pedido reconvenicional, fundado na aquisição por acessão industrial imobiliária das parcelas por eles detidas .

Seguiram-se os demais articulados, em que as partes reiteraram as suas posições sobre a matéria em litígio, e - após saneamento e condensação do processo - teve lugar a audiência final, sendo proferida sentença a julgar a acção parcialmente procedente, reconhecendo aos AA. o direito de propriedade sobre o prédio reivindicado, absolvendo os RR. dos demais pedidos e julgando procedentes os pedidos reconvenicionais, reconhecendo às partes que os formularam o direito a adquirirem por acessão as parcelas detidas, mediante pagamento do respectivo valor, apurado nos autos.

Inconformados, apelaram os AA. para a Relação de Coimbra que julgou o recurso improcedente, confirmando a decisão recorrida.

2.É desta decisão que vem interposto o presente recurso de revista, que os recorrentes encerram com as seguintes conclusões:

1 - A decisão de que mais uma vez se recorre não só é surpreendente, como deveres injusta.

2 - A sentença proferida em 28.08.2008, pelo Círculo Judicial de Aveiro, depois confirmada pelo Venerando Tribunal da Relação de Coimbra, julgando parcialmente procedente, por parcialmente provado, o pedido formulado pelos AA.,

a) Reconheceu aos AA. o direito de propriedade sobre o prédio identificado no ponto 1 da matéria de facto, a saber "o prédio rústico sito na crasta do meio, freguesia da Gafanha da Encarnação, concelho de Ílhavo, destinado a Reserva Agrícola, com a área de €2.200m², a confrontar actualmente, do Norte com os RR. CC e marido, e EE e outros; do Sul com HH; do Nascente com caminho e

outro; e do Poente com os RR. FF e mulher, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 1.393a, com o valor tributário de 26.163\$00 (€130,50) e descrito na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo a favor dos AA. sob o na

a) Absolveu os RR. dos demais pedidos formulados pelos AA.

Mais, julgou as reconvenções deduzidas pelos RR. procedentes, por provadas, e em consequência:

a) Reconheceu aos reconvintes FF e mulher GG o direito a adquirirem a parcela com cerca de 352m², por acessão, mediante o pagamento da quantia de €1.232,00;

b) Reconheceu à reconvinte EE o direito a adquirir a parcela com cerca de €256 m², por acessão, mediante o pagamento da quantia de €700,00.

Mais determinou, uma vez que se mostrem pagas as supra referidas quantias, a rectificação do registo predial respectivo a cada um dos prédios referidos em 4 e 5, de modo a que para além da área do lote passe a constar também a área adquirida por acessão.

3 - Ambos os Acórdãos, merecem a nosso ver os maiores reparos, pois sufragam uma situação ilegal, contrária a todas as leis vigentes que regulam os loteamentos e condicionantes da Reserva Agrícola Nacional (RAN).

4 - A Decisão da Primeira Instância, depois confirmada pelo Tribunal da Relação de Coimbra, absolveu os RR. CC e marido dos pedidos formulados pelos AA., porquanto entende que, contrariamente ao estipulado no alvará de loteamento, ficou demonstrado que o prédio dos AA. à data da celebração da escritura de compra e venda tinha apenas a área de 1570m², e que o dos RR., por força da ocupação da parcela da parcela sobrance que lhes foi cedida, sempre possuiu a área de 800 m², muito embora tal entendimento dissinta do que consta do alvará de loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Ílhavo, violando

assim as normas jurídicas constantes do artigo 5º, nº 3 do Decreto Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, o artigo 1376º, n.º do Código Civil, e ainda o artigo 8º e seguintes do Decreto Lei n-196/89, de 14 de Junho (na redacção que lhe foi dada pelo Decreto Lei 278/95, de 25 de Outubro), pois os RR. CC e marido edificaram os seus anexos e arrumos em área pertencente à Reserva Agrícola Nacional (RAN), onde não é permitido construir (pelo menos sem parecer favorável daquela entidade, bem como da respectiva Câmara Municipal.

5 - Ademais, o documento através do qual os RR. CC e marido foram autorizados a ocupar mais 200m² para além da área do lote n.º1, trata-se de uma mera declaração particular, sem qualquer eficácia jurídica como elemento constitutivo ou apto a transmitir o direito de propriedade sobre a parcela aqui em causa, a que acresce o facto de não ter ainda decorrido o prazo legal da usucapião.

6 - Violaram assim também as Duntas Decisões recorridas o disposto no artigo 875Q do Código Civil, sendo por isso nula a referida declaração e consequentemente, nulo o negócio jurídico que a mesma pretendia titular.

7 - Ora, os AA. adquiriram um prédio rústico, correspondente à parcela sobrante do prédio mãe, inscrito na matriz predial respectiva sob o artigo 1393 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo, a seu favor, sob o n.º000000000, o qual possui, por força da operação de loteamento a que o referido prédio mãe foi sujeito, a área de 2.200m².

8 - Entretanto, verificaram os AA. que os RR. CC e marido, EE e FF e mulher ocupam respectivamente as áreas de 77,10m², 200m² e 349m² daquela área. Tal ocupação resultou do facto de os RR. terem prolongado os seus lotes para dentro do terreno dos AA., parcelas essas ocupadas que os AA. Vêm reivindicar, peticionando pelo reconhecimento do seu direito de propriedade sobre o prédio supra identificado, pedido esse que procedeu, e bem, como não podia deixar de ser.

9 - Defendem ambas as decisões recorridas que, quando os AA. adquiriram o seu prédio (em 28.01.1998), ele já tinha a exacta configuração, dimensões e extremas que tem hoje, bem com que, "foi entregue à ré CC uma declaração, na qual a Terra Nova Compra e Venda de Propriedades, Lda. declarava que o lote na 1 possuía 200m², além dos 560m² já escriturados. E nas negociações com a Terra Nova sempre lhes foi dito que o lote que iam adquirir tinha a área correspondente à já delimitada.", posição com a qual não podemos concordar, pois a referida declaração, mero documento particular, é juridicamente inválido, sendo nulo por vício de forma, violando assim o douto acórdão recorrido os artigos 875.º e 947.º do Código Civil, cuja sanção é a inexistência.

10 - Pelo que, carece de total fundamento e suporte jurídico o facto de os RR. CC e marido continuarem na posse da referida parcela de 77,10m², que indevidamente ocupam e que devem restituir.

11 - Na verdade, e em relação a todos os RR,, e não só aos RR. CC e marido, não há qualquer fundamento jurídico para que a douta decisão recorrida, após reconhecer a propriedade do AA. em relação ao prédio com a área de 2.200m², não condenar o mesmos na restituição das parcelas indevidamente ocupadas aos seus legítimos donos (sem prejuízo da eventual acessão industrial imobiliária que apreciaremos a seguir). Aliás não se percebe a razão do douto acórdão recorrido ter decidido deferentemente em relação aos RR. CC e marido e aos RR. EE, FF e mulher, quando estamos perante a mesma situação de facto em relação a todos.

12 - Por outro lado, não está verdadeiramente, ou pelo menos isoladamente, aqui em causa uma mera questão de presunção do registo, como se quer fazer parecer.

Na verdade, tendo os autores sido declarados e reconhecidos os proprietários do prédio rústico, destinado a Reserva Agrícola, com a área de 2.200m², e não havendo fundamento jurídico para a não restituição das parcelas ocupadas pelos RR., deverá a Douta Decisão da Primeira Instância ser revogado nessa

parte, e o RR. CC e marido, EE e FF e mulher serem condenados a reconhecerem esse mesmo direito de propriedade, bem como a absterem-se da prática de actos que o violem esse direito e bem assim deverão ser ainda condenados a restituir aos AA., devidamente desocupados de quaisquer construções.

13 - Os RR. EE e FF e mulher, tendo petitionado que as parcelas reclamadas pelos AA. fazem parte dos seus prédios, sendo por estes adquiridas por acessão industrial imobiliária, reconhecem apenas aos AA. o direito a estes receberem o valor que a parcela tinha antes da incorporação, aceitando pagar.

14 - Ora, tendo em conta os pressupostos da Acessão Industrial Imobiliária, previstos no artigo 13402 do Código Civil, ao invocarem a acessão industrial imobiliária, os RR. EE e FF e mulher, reconhecem, e bem, que a parcela que ocupam é terreno alheio, logo reconhecem que não lhes pertence.

15 - Todavia, quanto às obras feitas depois de a Terra Nova ter vendido a parcela sobrance aos AA., data a partir da qual deixou de haver consentimento, tendo ao referidos RR. deixado de estar de boa fé, pelo que, não se verificando a totalidade dos requisitos da acessão industrial imobiliária, não poderá aquela ocorrer.

16 - Por outro lado ainda, a douda decisão recorrida coloca-nos outro problema jurídico, pois na verdade, sendo a acessão industrial imobiliária uma forma potestativa de aquisição originária do direito de propriedade, e de reconhecimento necessariamente judicial, em que o pagamento do valor do prédio funciona como condição suspensiva para a sua transmissão, embora com efeito retroactivo ao momento da incorporação, tendo o acórdão recorrida dado como provado que as obras já estavam todas concluídas (com o que já manifestamos a nossa discordância anteriormente) quando a Terra Nova vendeu a parcela sobrance aos AA., não deverá ser então á Terra Nova que os RR. deverão pagar? A ser assim, o que, modestamente, nos parece juridicamente correcto, estaremos então perante uma situação de ilegitimidade

passiva dos AA. como reconvidos, pois na verdade, a acessão industrial imobiliária das parcelas de terreno ocupadas pelos RR. EE e FF e mulher devia ter sido requerida contra a Terra Nova, Lda. e não contra os AA. AA.

17 - Viola ainda a Douta Decisão recorrida as normas jurídicas constantes do artigo 5.º, n.º 3 do Decreto Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, o artigo 1376º, n.ºI do Código Civil, porquanto contraria o alvará de loteamento e os limites de áreas dele constantes.

18 - Com efeito, estando subjacente ao fraccionamento de um prédio rústico uma operação de loteamento, ao decidir, deve o tribunal certificar-se se essa aquisição parcelar, para efeito de acessão industrial imobiliária, não consolida uma situação desconforme com as regras de direito público que o disciplinam.

19 - No caso em apreço, os RR. reconvintes procederam a diversas edificações/ alterando em consequência as dimensões dos respectivos lotes, tal como consta do alvará de loteamento, procurando agora obter pela via da acessão aquilo que negocialmente não poderiam conseguir, situação que além do mais, constitui uma situação de manifesto abuso de direito, cujo repúdio está consagrado no artigo 334s do Código Civil. Aliás tem sido esta a posição acolhida pela nossa melhor Jurisprudência, nomeadamente a deste Venerando Tribunal no Douto Acórdão de 13.06.2006, processo 1467/06 (disponível em www.dgsi.pt/jtrc).

20 - Viola ainda douda sentença ora recorrida o artigo 8S e seguintes do Decreto Lei n-196/89, de 14 de Junho (na redacção que lhe foi dada pelo Decreto Lei 278/95, de 25 de Outubro), porquanto, todos os RR. edificaram os seus anexos e arrumos em área pertencente à Reserva Agrícola Nacional (RAN), onde não é permitido construir (pelo menos sem parecer favorável daquela entidade, bem como da respectiva Câmara Municipal. Mais uma vez, não deveria a decisão recorrida ter sufragado mais esta ilegalidade, contrariando as referidas normas de direito público.

Neste termos e nos melhores de Direito, Deve ser dado provimento ao presente recurso, devendo a douda sentença recorrida ser revogada e, em consequência, os RR. serem condenados na totalidade dos pedidos formulados pelos AA., e estes serem absolvidos da totalidade dos pedidos reconventionais contra eles apresentados, nomeadamente em função da invocada excepção de ilegitimidade passiva, a s s i m procedendo a acção e improcedendo a reconvenção.

Foram apresentadas contra-alegações pela 2ª R. e pelos 3ºs RR, em que pugnam pela manutenção do decidido pelas instâncias.

3.As instâncias consideraram provada a seguinte matéria de facto:

1. Mostra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo, a favor dos autores sob o nº 00000000, o prédio rústico sito na Castra do Meio, freguesia da Gafanha da Encarnação, concelho de Ílhavo, destinado a Reserva Agrícola, com a área de 2.200m², a confrontar, actualmente, do Norte, com os réus CC e marido, e EE e outros; do Sul, com HH; do nascente, com caminho e outro; e do Poente, com os réus FF e mulher, inscrito na matriz rústica sob o artigo 1.3930, com o valor tributário de 26.163500 (€130,50) (al.A).

2. Os autores, casados sob o regime de comunhão geral de bens, compraram o prédio, através do autor marido à sociedade comercial por quotas Terranova compra e venda de Propriedades, Lda.", com sede na Av.,...., lugar e freguesia da Gafanha da Nazaré, concelho de Ílhavo, por escritura pública de 28.01.98, celebrada no Cartório Notarial de Ílhavo (al. 8).

3. Mostra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo, com o n.º 000000000, a favor dos réus CC e marido, um lote de terreno destinado a construção urbana, denominado Lote nº1, com 560m², a confinar do Norte com

estrada - Rua; do Sul com Terra Nova, Lda (hoje com os autores); do Nascente com II e do Poente com o Lote nº2, no qual foi construída por eles uma casa de rés-do-chão e 10 andar destinada a habitação, com a área coberta de 115 m² e a descoberta de 445 m², omissa na matriz (al. C).

4. Mostra-se descrito a favor da ré EE, na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo, sob o n.º 0000000000, o lote de terreno denominado Lote nº 2, com a área de 675 m², a confinar do Norte com estrada - Rua Nova; do Sul com Terranova; do Nascente com lote nº 1 e do Poente com JJ e outro, onde a ré e o ex-marido construíram uma casa de rés-de-chão, destinada à habitação, com a área coberta de 232m² e a descoberta de 443 m², inscrito na matriz urbana sob o artigo 3.801, e que lhe coube por partilha subsequente a divórcio (al. D).

5. Mostra-se descrito a favor dos réus FF e mulher, na Conservatória do Registo Predial de Ilhavo, sob o n.º00000000/000000 o lote de terreno destinado a construção urbana, denominado Lote nº3, com a área de 410m², a confinar do Norte com JJ e outro; do Sul com GG; do Nascente com Terra Nova, Lda (hoje, com os autores); e do Poente com Estrada ou Rua Nova, inscrito na matriz urbana sob o artigo 3.426 (ai. E).

6. Todos estes prédios foram, pelos autores e réus, respectivamente, comprados à Terra Nova, Lda (al. F).

7. Os prédios dos réus resultaram da desanexação do chamado prédio mãe, como consequência de um loteamento requerido pela Terra Nova, Lda na Câmara Municipal de Ílhavo, que lhe concedeu o alvará nº604, daí resultando três lotes de construção e um prédio agrícola (al. G).

8. Os réus FF e mulher já construíram no seu lote, a que foi atribuído o nº3, a casa de habitação prevista, que habitam (al. H).

9. As obras, sementeiras e plantações dos réus FF e mulher, realizadas desde 1995, para além da estrema do seu lote, tiveram lugar numa faixa de cerca de 352m², medindo cerca de 32 metros de comprimento, no sentido

poente/nascente, por cerca de 11 metros de largura (a. 1).

10. . Os réus FF e mulher, em 1995, prolongaram a garagem para Nascente do seu lote, numa extensão de cerca de 2 metros de comprimento, por dois de largura (ai. J).

11. Utilizando a parede nascente dessa garagem, fizeram um muro no sentido Norte/Sul, que passou a delimitar a zona de habitação, da zona de quintal, arrumos e currais dos animais (al. L).

12. Essa zona foi delimitada com um muro de dois metros de altura do lado Norte e com rede de 2 metros de altura, assente em alicerce de blocos do lado Sul (al. M).

13. Junto à estrema Nascente do quintal e em toda a sua largura, foram construídos arrumos e currais numa área de cerca de 33 m² (al. N).

14. Os réus CC e marido ocupam uma área total de 800 m (artº 1º).

15. Na altura em que os réus CC e marido adquiriram o Lote nº 1 ao seu anterior proprietário Terra Nova Compra e Venda de Propriedades. Lda, este já estava delimitado nas suas confrontações actuais (artº 4º).

16. Foi entregue à ré CC uma declaração na qual a Terra Nova declarava que o lote nº1 possuía 200 m além dos 560 m já escriturados (artº 5º).

17. Nas negociações com a Terra Nova sempre lhes fora dito que o lote que iam adquirir tinha área correspondente à parcela já delimitada (art.º 7º).

18. A ré EE ocupa um área total de 940 m (artº 2º).

19. Quando a ré EE adquiriu o seu lote este já tinha a configuração que tem hoje, estando demarcado (artº 10º e 13º).

20. Quando os autores construíram o seu prédio já as obras da ré EE tinham terminado (art.º 23º).

21. A parcela que os autores reclamam da ré EE está ocupada com a construção de muros, telheiro e estendais de roupa (artº 24º).

22. O pavimento foi parcialmente cimentado e revestido com tijoleira (artº 25º).

23. Todas essas obras foram realizadas com o conhecimento do anterior proprietário que às mesmas nunca se opôs (art.º 26º).
24. A ré EE vem desde 1995, cultivando e apanhando os frutos, cortando as ervas, semeando relva, secando a roupa, criando animais e até construindo (artº 28º).
25. Continuadamente, à vista de todos e sem oposição de ninguém (artº29º).
26. E na convicção de que não lesava o direito de ninguém (artº 30º).
27. O valor dessas obras é superior a € 11.000 (artº 29º).
28. O valor que a parcela tinha antes da ocupação seria de €700 (artº 32º).
29. Os réus FF e mulher ocupam uma área total de m (artº 3º).
30. As obras, plantações e sementeiras que os réus FF e mulher fizeram para além da estrema do seu lote, foram autorizadas pelo anterior proprietário do prédio dos autores, a Imobiliária Terra Nova, que a tudo assistiu (artº 11º).
31. Quando os autores adquiriram o seu prédio, em 28.1.1998, já as construções dos réus FF e mulher e, em especial, os muros de extremas, tinham sido finalizados, tendo a mesma configuração que hoje têm (artº 12º).
32. A Terra Nova teve conhecimento de todas as obras, plantações e sementeiras feitas pelos réus FF e mulher e nunca a nada se opôs (artº 18º).
33. Os réus FF e mulher, desde 1995, vêm cultivando e apanhando os frutos da dita parcela, cortando árvores, matos e ervas, arando, semeando, criando animais e construindo continuamente, à vista de toda a gente e sem oposição de ninguém (artº 19º).
34. E na convicção de que não lesavam o direito de ninguém (artº 20º).
35. As obras, sementeiras e plantações valem aproximadamente €5000 (artº 21º).
36. A parcela de terreno ocupada pelos réus FF, antes da ocupação em 1995, valeria € 1232 (artº 22º).
37. O prédio ocupado pelos autores tem a área de 1570 m (artº 8º).

38. O metro quadrado de terreno agrícola no local tem o valor de €3,5 (artº 9º).
39. Quando os autores adquiriram o seu prédio, ele tinha a exacta configuração, dimensões e extremas que hoje tem (artº 15º).
40. Aquando da negociação do terreno, os autores deslocaram-se ao mesmo e puderam observar a sua configuração, bem como os seus limites, em face da delimitação dos três referidos lotes (artº 16º).
41. Desde que adquiriram o seu prédio, nunca os muros de qualquer dos réus sofreram qualquer alteração (artº 17º).

4. Importa realizar liminarmente um esforço de clarificação jurídica da matéria litigiosa, de modo a ultrapassar alguns equívocos que perpassam ao longo de todo o processo e influenciaram as decisões proferidas.

Assim, na base da autonomização dos vários prédios, pertencentes aos litigantes, está uma operação de loteamento, titulada pelo alvará nº 604 constante de fls. 21 dos autos, realizada ao abrigo do DL nº448/91, então em vigor; tal operação de loteamento, aprovada pela Câmara Municipal de Ílhavo, determinou a constituição de 3 lotes destinados à utilização para habitação, com as áreas de construção aí especificadas, e com as áreas de, respectivamente, 560, 675 e 410 m² - subsistindo, como remanescente do prédio rústico originário, o lote de terreno, destinado a reserva agrícola, com a área de 2200m².

Tal implica que é no regime jurídico do **loteamento**, na versão que consta de tal diploma legal, que terão de ser encontradas as normas de direito público, atinentes à disciplina da **urbanização**, **edificação** e **fraccionamento** de imóveis, - naturalmente aplicáveis como decorrência das crescentes limitações, impostas por relevantes **interesses públicos**, à divisão dos imóveis e ao exercício do «jus aedificandi», - em articulação ou complemento dos típicos regimes de direito privado, tradicionalmente constantes do CC e referentes aos

direitos reais sobre imóveis: tal implica, nomeadamente, que ao caso dos autos não seja aplicável o regime do fraccionamento e emparcelamento de prédios rústicos, regido pelos arts 1376º e segs do CC e pelos DL nºs 384/88 e 103/90, já que o regime do **fraccionamento de terrenos para construção**, em que se consubstancia a figura do **loteamento**, sempre esteve sujeito a legislação especial, totalmente autónoma do CC.

Do mesmo modo, não é invocável o regime especial de «**destaque**» previsto no art. 5º do DL nº448/91, já que, na situação que está na base do presente litígio, teve lugar o licenciamento do loteamento em causa , nos termos nele regulados.

O segundo equívoco que se impõe remover é o que se prende com a definição do conceito de «**prédio**», enquanto realidade decorrente da realização de uma **operação de loteamento**, regida pelo direito do urbanismo, e **objecto de negócios jurídicos**, posteriormente realizados sobre os lotes ou fracções que resultaram da divisão : como é evidente , tal conceito não pode deixar de se conformar como sendo de natureza **jurídica** ou normativa, nada tendo que ver com a delimitação física ou material dos terrenos, eventualmente realizada pelos interessados em desconformidade ou colisão com o resultante do alvará que legitimou a operação de loteamento e a ulterior execução pelos interessados.

Não será seguramente, deste modo, o facto de determinado interessado ter procedido discricionariamente a uma **demarcação material** da porção de terreno que entende pertencer-lhe, em frontal dissonância com as áreas e limites que constavam do **título legitimador** da operação de divisão do prédio originário, que se revela idóneo para criar inovatoriamente um «**novo prédio**», susceptível de constituir objecto de futuros e válidos negócios jurídicos: implica isto que o prédio vendido aos AA pela escritura de compra e venda de fls. 17 não pode deixar de ter sido o lote residual, emergente da operação de

loteamento em causa, e descrito ,como tal, no registo predial – e nunca um prédio integrado pela área de 1570 m² que, como realidade jurídica e potencial objecto de um negócio translativo da propriedade, pura e simplesmente, não existe - e que, aliás, o notário não poderia sequer realizar (cfr. arts.53º e 56º, nº3 do DL448/91).

Tal determina inelutavelmente a revogação do decidido pelas instâncias no confronto dos 1ºs réus - os únicos que não deduziram pedido reconvenicional fundado na acessão, por esta via opondo aos AA. um contra-direito à pretensão de restituição das parcelas detidas – com o único fundamento de que , perante a factualidade provada, teria ficado assente que o prédio adquirido pelos AA apenas abrangeria a área de 1570 m² , atenta a delimitação física ou material à data existente: é que tal prova, ligada a uma pura realidade fáctica ou naturalística, não pode naturalmente contrariar o teor de documentos autênticos incorporados nos autos – a escritura pública de venda e o alvará de loteamento nela obrigatoriamente referido e invocado – dos quais decorre, em termos incontrovertidos, qual era a área do **prédio** que funcionava como **objecto «jurídico» do negócio** .

Note-se que a demonstração deste facto nada tem a ver com o funcionamento da presunção emergente do art. 7º do CRP, uma vez que não é feita através do teor da descrição registral – que, aliás, se limita a reproduzir o teor do alvará de loteamento - mas, de forma directa, através da consideração, no presente recurso, de elementos constantes de documento autêntico, insusceptíveis de serem contrariados por meios probatórios sujeitos à livre apreciação do julgador.

5.Como atrás se referiu , a 2ª e os 3ºs RR opuseram à pretensão dos AA reivindicantes reconvenção, fundada na invocada **acessão** sobre as parcelas de terreno por eles detidas – importando, deste modo, apurar se se verificam os

pressupostos que condicionam tal forma de aquisição originária do direito de propriedade.

Cumpre salientar os traços fundamentais da situação material litigiosa retratada no presente processo:

determinada sociedade imobiliária procedeu ao loteamento de certo prédio rústico, tendo ficado naturalmente delimitada a área dos lotes no respectivo alvará; e, embora nos negócios de alienação dos lotes destinados a habitação que logo de seguida celebrou com os respectivos adquirentes ficassem consignadas - como , aliás, não podia deixar de ser - as respectivas áreas, em estrita consonância com o dito alvará, «autorizou» os adquirentes a ampliarem a área que lhes pertencia, estendendo, nomeadamente, os respectivos logradouros -que entretanto passaram a utilizar em seu proveito e demarcaram - para além dos limites físicos do lote que tinham adquirido, invadindo necessariamente o lote residual ou sobrante, destinado a uso agrícola;

ulteriormente, a mesma sociedade alienou a terceiros -os ora AA - o prédio rústico sobrante, tendo naturalmente o negócio jurídico celebrado que se reportar à área predial definida no alvará de loteamento (se assim não fosse, é evidente que o notário recusaria a celebração da venda), criando, com este comportamento, um conflito entre as expectativas dos proprietários dos lotes urbanos (que suporiam, porventura, que a sua propriedade abrangeria a área «prometida», fisicamente utilizada e delimitada) e os direitos dos proprietários do prédio rústico residual, que adquiriram um «prédio», no sentido jurídico do termo, e não uma porção material de terrenos, não ocupados por terceiros;

tal significa que, na hipótese dos autos, não estamos confrontados com um «conflito de vizinhança» emergente de mero erro material de medição e

definição das extremas dos prédios, mas com uma situação de fraude à lei que imperativamente – e, se necessário, coercivamente, -cfr. arts.61º e 62º do DL 448/91 - regula as **operações de loteamento**: na verdade, este instrumento de gestão urbanística e territorial de pouco serviria se fosse lícito ao loteador «dar mais terreno» aos interessados adquirentes, contornando as áreas imperativamente definidas no respectivo alvará , consolidando-se, sem mais, tal situação com a ocupação , aproveitamento e utilização pelos interessados...

Tal quadro factual e normativo inviabiliza as pretensões reconventionais alicerçadas na invocação da acessão industrial imobiliária: na verdade, para além dos requisitos especificamente previstos no CC, a aquisição potestativa originária da propriedade, por ela potenciada ,depende de **não implicar violação de normas imperativas**, reguladoras da edificação e do ordenamento do território, as quais, visando proteger interesses de ordem pública, constitucionalmente consagrados, vinculam o Estado e, obviamente também os Tribunais.

Não pode, na verdade, olvidar-se que na interpretação e aplicação das normas do CC relativas ao direito de propriedade de imóveis o intérprete e aplicador não pode restringir-se à estrita consideração dos tradicionais regimes de direito privado, tendo necessariamente, numa perspectiva abrangente e interdisciplinar, que conferir o indispensável relevo aos regimes jurídicos atinentes a o **direito do urbanismo e da ordenação do território** e à tutela do ambiente, por essa via ponderando, na composição dos litígios, os relevantes **interesses públicos** que lhes subjazem: ou seja, a adequada composição dos litígios que se situam no domínio da propriedade imobiliária, connexionando-se com o fraccionamento, a divisão, o exercício do «jus aedificandi»e o próprio aproveitamento e utilização dos prédios, envolve a simultânea e concomitante ponderação e aplicação «cruzada» e articulada dos regimes de direito privado –

que sempre tiveram assento no CC - e dos regimes de direito público urbanístico e de ordenamento do território, constantes de legislação avulsa.

Neste sentido se vem , aliás, orientando a jurisprudência do Supremo; vejam-se, nomeadamente, os Acs. de 6/7/06(p.05A4270) e de 3/4/03 (p.03A663), onde se afirma:

Acresce ainda que, não definindo a lei o que se deve entender por "prédio", à falta de outros elementos o único critério a permitir a autonomização da unidade económica que o integre é o resultante das leis administrativas respeitantes aos loteamentos e destaques para fins de construção, cujas normas são de interesse e ordem pública, não podendo ser ignoradas pelos Tribunais. Daí que estes não possam declarar a aquisição por acessão do direito de propriedade sobre uma parcela de prédio alheio sem que dos autos conste a prova, a produzir pelos réus por se tratar de elemento constitutivo do direito que estes se arrogam, de a Câmara Municipal competente ter emitido o respectivo alvará de loteamento ou por outra forma autorizado o destaque, como resulta do disposto nos art.ºs 1º do Dec.-Lei n.º 289/73, de 6/6, 1º e 2º do Dec.-Lei n.º 400/84, de 31/12, 1º, 3º, al. a), e 5º, do Dec.-Lei n.º 448/91, de 29/11, e 2º, al. i), 4º e 6º do Dec.-Lei n.º 555/99, de 16/12.

Entende-se, pois, que o fraccionamento de prédio para efeito de construção não pode ter lugar, nem ser confirmado pelos Tribunais, com violação, ignorância ou ultrapassagem do direito do urbanismo pelo recurso ao caminho da acessão, o que igualmente impede a aquisição, pelos réus, por meio de acessão, do direito de propriedade sobre a aludida parcela do prédio dos autores.

Salienta-se ainda que não é aplicável á figura da acessão o regime que se tem admitido vigorar em sede de aquisição por usucapião, segundo o qual, consumada a situação possessória necessária a tal aquisição originária, a

situação fáctica que está na sua base prevalece sobre eventuais constrangimentos normativos, condicionadores de uma «normal» aquisição de direitos - expressa, por exemplo, no entendimento de que será possível usucapir uma parte de um prédio rústico ,mesmo que a aquisição implique fraccionamento vedado pelo preceituado no art. 1376º do CC, ou parcelas com área inferior à da unidade de cultura, decorrentes de partilha irregular de um prédio rústico: é que, sendo ambos os institutos formas de aquisição originária da propriedade, há entre eles uma diferença essencial e óbvia, decorrente dos muito longos períodos temporais de exercício da posse, exigíveis antes de se consumir a usucapião, contrapostos à imediatividade da aquisição por acessão, potenciadora da ocorrência de situações de fraude a disposições legais imperativas, imediatamente consumadas e sedimentadas com a mera actuação fáctica ou material dos interessados.

Na situação dos autos, estando fora de causa a verificação dos pressupostos de uma aquisição por via da usucapião das parcelas detidas pelos RR, a única forma pela qual eles se poderiam opor eficazmente à pretensão de reivindicação formulada pelos AA consistia em ter requerido e **obtido alteração ao alvará de loteamento**, nos termos previstos no art. 36º do citado DL448/91,obtendo a ampliação da área dos respectivos lotes - por essa via removendo o obstáculo de direito público e urbanístico, ao exercício do direito potestativo de acessão, cujos pressupostos de direito privado se verificassem: não o tendo feito - e sendo obviamente ónus que lhes incumbia, por se reportar a elemento constitutivo da pretensão reconvenicional deduzida - está esta irremediavelmente condenada à improcedência.

6.Nestes termos e pelos fundamentos expostos concede-se provimento à revista, procedendo, em consequência, pelos fundamentos apontados, o pedido de reivindicação formulado pelos autores e improcedendo os pedidos

reconvencionais deduzidos pelos réus.

Custas da revista e da acção , respectivamente, pelos recorrentes e pelos réus, na proporção do respectivo decaimento.

Lisboa, 03 de Dezembro de 2009

Lopes do Rego (Relator)

Pires da Rosa

Custódio Montes

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