

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA | CÍVEL**Acórdão**

Processo	Data do documento	Relator
7680/19.1T8STB.E1	25 de março de 2021	Ana Margarida Carvalho Pinheiro Leite

DESCRITORES

Fraccionamento da propriedade rural > Transferência da propriedade > Pressupostos > Prédio rústico

SUMÁRIO

I - O fracionamento de um prédio rústico pressupõe, não apenas a sua divisão em duas ou mais parcelas, mas também a respetiva transferência para dois ou mais proprietários, ocorrendo aquando da prática do ato translativo da propriedade;

II - Não constitui ato de fracionamento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 1376.º do Código Civil, a escritura de constituição de prédios rústicos distintos, através da qual a ré, declarando ser dona de determinado prédio rústico, procedeu à respetiva divisão, em consequência do que constituiu quinze prédios rústicos novos, não transferindo para outrem a propriedade sobre qualquer das parcelas em que dividiu o prédio. (sumário do relator).

TEXTO INTEGRAL

Acordam na 1.ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora:

1. Relatório

O **Ministério Público** intentou a presente ação declarativa, com processo comum, contra **Sociedade Agrícola ..., S.A.**, pedindo se declare a nulidade do ato de constituição de prédios rústicos titulado pela escritura que identifica, outorgada pela ré a 06-04-2017, por violação do disposto no artigo 1376.º, n.º 1, do Código Civil, alegando que a ré procedeu ao fracionamento de um terreno apto para cultura, tendo constituído dezasseis prédios rústicos distintos com área inferior à unidade mínima de cultura fixada para a zona, operação da qual resultou o encrave de catorze das novas parcelas.

A ré contestou, defendendo-se por impugnação motivada, sustentando que todos os prédios constituídos lhe pertencem, pelo que entende não estar em causa um ato de fracionamento do prédio rústico, bem como que são servidos por uma estrada e que respeitam a unidade mínima de cultura aplicável, como tudo melhor consta do articulado apresentado.

Foi realizada audiência prévia, na qual se fixou o valor à causa e se proferiu despacho saneador, após o que se identificou o objeto do litígio e se procedeu à enunciação dos temas da prova.

Realizada a audiência final, foi proferida sentença, na qual se julgou a ação improcedente e, em consequência, se absolveu a ré do pedido.

Inconformado, o Ministério Público interpôs recurso desta decisão, pugnando para que seja revogada e substituída por decisão que julgue a ação procedente, terminando as alegações com a formulação das conclusões que a seguir se transcrevem:

«1 - O MP intentou ação declarativa requerendo a declaração de nulidade do negócio jurídico de constituição de novos prédios distintos, em virtude de ter ocorrido o encrave de 14 desses prédios, na sequência da divisão provocada;

- 2 - Fundamentou o seu pedido no disposto nos artºs 1376 e 1379 do C. Civil;
- 3 - Dos factos provados e no seu enquadramento jurídico, a sentença consignou que se “afigura inevitável a conclusão de que as parcelas constituídas não têm efetivamente acesso à via pública através de “caminho público” e, por isso, são encravadas. ... Consequentemente, pode afirmar-se que a situação de encrave será resultante da própria divisão do prédio em parcelas e é justamente essa necessidade de constituição de servidão que a lei pretende evitar ao proibir o fracionamento. (...);
- 4 - Contudo, ainda assim na decisão considera-se que enquanto os prédios se mantiverem sob o domínio e titularidade do mesmo dono, a divisão não contende com qualquer dos fins visados pela estatuição constante da norma do artigo 1376º do Código Civil e do regime legal de fracionamento de prédios rurais aptos e destinados à cultura. Considera que resultou tão somente uma divisão mas não um ato de fracionamento;
- 5 - E desta forma, por considerar não existir fracionamento, por não poderem os factos ser sujeitos à disciplina do artº 1376 do CC, declarou a ação improcedente e absolveu a Ré do pedido;
- 6 - Não restam dúvidas que a decisão em causa considerou terem ficado encravados 14 dos novos prédios, em virtude da divisão operada;
- 7 - Mal andou a Mª juiz ao fazer tal integração destes factos provados no preceito do artº 1376 do CC, sem que tenha atendido ao disposto no nº 3 desse artigo que refere ...”O preceituado neste artigo abrange todo o terreno contíguo pertencente ao mesmo proprietário, embora seja composto por prédios distintos”;
- 8 - Por força deste preceito, ainda que os prédios resultantes da divisão se mantenham na mesma titularidade, porque são contíguos, tem aplicação o disposto no nº 3 do artigo, não se mostrando admitido tal fracionamento;
- 9- A decisão recorrida, quando fixou a matéria de facto dada como provada e na sua interpretação concluiu que se verifica o encrave de várias parcelas, não

procedeu à correta subsunção de tais factos a todo o teor do artº 1376, nºs 1, 2 e 3 do Código Civil;

10 - A decisão recorrida, fica-se pela subsunção dos factos ao artº 1376 do C.C. mas apenas de forma parcial, não atendendo ao preceito no seu todo, facto que a ser atendido teria como consequência, não a absolvição, mas a condenação da Ré;

11 - A sentença padece de erro de julgamento, por erro na subsunção dos factos ao direito aplicável, e por violação ao disposto no artº 607, nº 3 do CPC;

12 - Termos em que se requer a procedência do recurso, sendo declarado que a sentença recorrida padece de erro de julgamento - por errada subsunção dos factos ao direito aplicável - e em consequência, ser revogada a substituída por outra que aplique todo o disposto no artº 1376 do C. Civil, e declarada a condenação da Ré, nos termos da ação.»

A ré apresentou contra-alegações, pugnando pela manutenção do decidido.

Face às conclusões das alegações do recorrente e sem prejuízo do que seja de conhecimento oficioso, cumpre apreciar se a escritura outorgada pela ré violou a proibição do fracionamento de prédio rústico e respetivas consequências.

Corridos os vistos, cumpre decidir.

2. Fundamentos

2.1. Decisão de facto

Em 1.ª instância, foram considerados provados os factos seguintes:

1 - A Ré é uma sociedade comercial que tem por objeto principal a “exploração agrícola e pecuária e comércio dos respetivos produtos, bem como atividades afins, e, ainda, atividades dos serviços relacionados com a caça e com o repovoamento cinegético”.

2 - A Ré outorgou, no dia 6 de abril de 2017, no Cartório Notarial de José Fernando Correia Pereira, sito na Rua Tobis Portuguesa, n.º 10, 1º Dt.º,

Escritório C, 1750-292 Lisboa, uma «escritura de constituição de prédios rústicos distintos».

3 - Declarou nessa escritura que é dona e legítima proprietária do prédio rústico situado na Carrasqueira, freguesia de Palmela, concelho de Palmela, com a área total de 121,2362 hectares, composto por sobreiral e pastagem, que confronta a Norte com Fazendas do Forninho, a Sul com o caminho de ferro, a nascente com E..., S.A. e a Poente com M..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Palmela sob a ficha n.º ..., daquela freguesia e inscrito na respetiva matriz predial rústica sob o artigoº, Secção ..., da referida freguesia.

4 - E que, pela referida escritura, “ao abrigo, nos termos e para os efeitos do art. 1377º, alínea a) 2ª parte do Código Civil, fraciona este prédio e, em consequência, constitui os seguintes prédios:

PRÉDIO 1: Prédio rústico com a área de 75.767 m² que confronta a Norte com EN 5, a Sul com prédio 2, a Nascente com prédio 16 e a Poente com M..., com o valor atribuído de Euros 515,04;

PRÉDIO 2: Prédio rústico com a área de 75.773 m² que confronta a Norte com prédio 1, a Sul com prédio 3, a Nascente com prédios 16 e 15 e a Poente com M..., com o valor atribuído de Euros 515,08;

PRÉDIO 3: Prédio rústico com a área de 75.773 m² que confronta a Norte com prédio 2, a Sul com prédio 4, a Nascente com prédio 15 e a Poente com M..., com o valor atribuído de Euros 515,08;

PRÉDIO 4: Prédio rústico com a área de 75.773 m² que confronta a Norte com prédio 3, a Sul com prédio 5, a Nascente com prédios 15 e 14 e a Poente com M..., com o valor atribuído de Euros 515,08;

PRÉDIO 5: Prédio rústico com a área de 75.773 m² que confronta a Norte com prédio 4, a Sul com prédio 6, a Nascente com prédios 14 e 13 e a Poente com M..., com o valor atribuído de Euros 515,08;

PRÉDIO 6: Prédio rústico com a área de 75.773 m² que confronta a Norte com prédio 5, a Sul com prédio 7, a Nascente com prédios 13 e a Poente com M...,

com o valor atribuído de Euros 515,08;

PRÉDIO 7: Prédio rústico com a área de 75.773 m² que confronta a Norte com prédio 6, a Sul com prédio 8, a Nascente com prédios 13 e 12 e a Poente com M..., com o valor atribuído de Euros 515,08;

PRÉDIO 8: Prédio rústico com a área de 75.773 m² que confronta a Norte com prédio 7, a Sul com prédios 9, 10 e 11, a Nascente com prédio 12 e a Poente com M..., com o valor atribuído de Euros 515,08;

PRÉDIO 9: Prédio rústico com a área de 75.773 m² que confronta a Norte com prédio 8, a Sul com caminho de ferro, a Nascente com prédio 10 e a Poente com M..., com o valor atribuído de Euros 515,08;

PRÉDIO 10: Prédio rústico com a área de 75.773 m² que confronta a Norte com prédio 8, a Sul com caminho de ferro, a Nascente com prédio 11 e a Poente com prédio 9, com o valor atribuído de Euros 515,08;

PRÉDIO 11: Prédio rústico com a área de 75.773 m² que confronta a Norte com prédios 8 e 12, a Sul com caminho de ferro, a Nascente com prédio 12 e a Poente com prédio 7, com o valor atribuído de Euros 515,08;

PRÉDIO 12: Prédio rústico com a área de 75.773 m² que confronta a Norte com prédio 13, a Sul com prédio 11, a Nascente com E... (prédio 7) e a Poente com prédios 11, 8 e 7, com o valor atribuído de Euros 515,08;

PRÉDIO 13: Prédio rústico com a área de 75.773 m² que confronta a Norte com prédio 14, a Sul com prédio 12, a Nascente com E... (prédios 6 e 5) e a Poente com prédios 7, 6 e 5, com o valor atribuído de Euros 515,08;

PRÉDIO 14: Prédio rústico com a área de 75.773 m² que confronta a Norte com prédio 15, a Sul com prédio 13, a Nascente com E... (prédio 5) e a Poente com prédios 5 e 4, com o valor atribuído de Euros 515,08;

PRÉDIO 15: Prédio rústico com a área de 75.773 m² que confronta a Norte com prédio 16, a Sul com prédio 14, a Nascente com E... (prédios 5 e 4) e a Poente com prédios 4, 3 e 2, com o valor atribuído de Euros 515,08”.

5 - Mais declarou que “o acesso aos prédios rústicos constituídos é feito por

meio de serventia, que os atravessa de norte a sul, ligando-se a norte à EN5 e a sul aos prédios 9, 10 e 11, a constituir logo que os prédios pertençam a dono diferente”.

6 - Declarou ainda que “todos os prédios já se encontram juridicamente individualizados e devidamente demarcados no solo com marcos colocados nos locais próprios” e que “a referida escritura destina-se à prossecução do objeto da sociedade, e que não constitui fracionamento ilegal nem dele resulta o encrave de qualquer dos prédios e que a sociedade não pretende destinar os prédios para edificação urbana, mas sim para algum fim que não seja a cultura”.

7 - A Ré registou a seu favor as parcelas de terreno constituídas na escritura, supra identificadas, às quais foram atribuídos os n.ºs da Freguesia do Poceirão.

8 - Consequentemente, em virtude das desanexações dos prédios ..., a área do prédio foi atualizada para 75773 m².

9 - Dos prédios rústicos constituídos apenas os n.º ... e ... têm confrontação direta com a EN 5.

10 - A Ré requereu na Repartição de Finanças de Palmela a constituição de 16 prédios rústicos distintos, a desanexar do primitivo prédio, dando origem ao processo de cadastro com o n.º

11 - Instruindo o aludido requerimento, além do mais, com uma planta cadastral com a implantação dos lotes e de uma faixa de terreno denominada “serventia com 1861 metros de comprimento e 4 metros de largura”, com entrada pela EN5 e desdobramento pela estrema dos restantes prédios que não confrontam diretamente com aquela estrada.

12 - Todos os referidos prédios continuam inscritos no registo em nome da Ré.

2.2. Apreciação do objeto do recurso

Com a presente ação pretende o Ministério Público, com fundamento na violação do regime legal de fracionamento de prédios rústicos, obter a

declaração de nulidade do ato de constituição de prédios rústicos distintos operado através da escritura outorgada pela ré a 06-04-2017, na qual declarou fracionar o prédio rústico a que alude o ponto 3 de 2.1. - sito na Carrasqueira, freguesia de Palmela, concelho de Palmela, com a área de 121,2362 hectares, composto por sobreiral e pastagem - e constituir os quinze prédios identificados no ponto 4 de 2.1..

Na sentença proferida pela 1.^a instância considerou-se que, em resultado da divisão do prédio rústico operada através da aludida escritura, ficaram encravados catorze dos novos prédios constituídos, o que não vem posto em causa na apelação. Mais se considerou que a divisão do prédio rústico operada através dessa escritura não configura um ato de fracionamento, dado que as parcelas de terreno constituídas se mantêm na titularidade da ré, pelo que se concluiu que o ato em causa não se encontra sujeito à disciplina prevista no artigo 1376.^o do Código Civil, questão que integra o objeto do presente recurso de apelação e que determinou a absolvição da ré do pedido.

O recorrente defende posição contrária, sustentando que, ainda que os prédios resultantes da divisão se mantenham na titularidade da mesma pessoa, porque são contíguos, é aplicável o disposto no n.^o 3 do artigo 1376.^o do Código Civil, não sendo admissível o fracionamento, tendo em conta que ficaram encravados catorze dos novos prédios em resultado da divisão operada.

Face ao objeto do recurso, cumpre apreciar se a escritura de constituição de prédios rústicos distintos outorgada pela ré configura um ato de fracionamento contrário ao disposto no artigo 1376.^o do Código Civil.

Sob a epígrafe Fracionamento, dispõe o citado preceito o seguinte:

1 - Os terrenos aptos para cultura não podem fracionar-se em parcelas de área inferior a determinada superfície mínima, correspondente à unidade de cultura fixada para cada zona do País; importa fracionamento, para este efeito, a constituição de usufruto sobre uma parcela do terreno.

2 - Também não é admitido o fracionamento, quando dele possa resultar o

encrave de qualquer das parcelas, ainda que seja respeitada a área fixada para a unidade de cultura.

3 - O preceituado neste artigo abrange todo o terreno contíguo pertencente ao mesmo proprietário, embora seja composto por prédios distintos.

Por seu turno, o artigo 1379.º do mesmo código - na redação dada pela Lei n.º 111/2015, de 27-08, em vigor à data em que foi outorgada a escritura a que respeitam os presentes autos -, sob a epígrafe Sanções, dispõe, além do mais, o seguinte: 1. São nulos os atos de fracionamento ou troca contrários ao disposto nos artigos 1376.º e 1378.º; (...) 3. Tem legitimidade para a ação de anulação o Ministério Público (...).

Explica Luís Filipe Pires de Sousa (Acções especiais de divisão de coisa comum e de prestação de contas, Coimbra, Coimbra Editora, 2011, p. 33) que «as regras sobre o fracionamento de prédios aptos para cultura decorrem de razões de interesse público relacionadas com a defesa da viabilidade e rentabilização económica, pretendendo-se evitar a criação de micro-parcelas pouco rentáveis». Acrescentam Rui Pinto/Cláudia Trindade (CÓDIGO CIVIL: Anotado, Coord. Ana Prata, volume II, Coimbra, Almedina, 2017, p. 193), que «as mesmas razões de otimização de exploração de terreno apto para cultura ditam também que pelo mecanismo do n.º 2 se previna o encravamento que possa resultar do fracionamento, ainda que com respeito pelo seu objeto mínimo».

O fracionamento é, nas palavras de Rui Pinto/Cláudia Trindade (ob. cit., p. 192), «uma operação de estruturação fundiária que consiste na divisão da área de um prédio - ou de prédios diferentes pertencentes a um mesmo proprietário, desde que formem um “terreno contíguo”, i.e., não intercalado por via pública ou por parcela alheia - em unidades prediais que passem a ser objeto de direito de propriedade autónomo». Acrescentam os autores (loc. cit.) que não há fracionamento «se for dividido o prédio, mas as parcelas continuarem na esfera jurídica de um único proprietário».

Esclarecem Pires de Lima/Antunes Varela (Código Civil Anotado, vol. III, 2.ª

edição revista e atualizada, com a colaboração de Henrique Mesquita, Coimbra, Coimbra Editora, 1987, p. 259) que “o fracionamento só é possível no caso de haver divisão da coisa por dois ou mais proprietários”.

Daqui decorre que o fracionamento de um prédio rústico pressupõe, não apenas a sua divisão em duas ou mais parcelas, mas também a respetiva transferência para dois ou mais proprietários, ocorrendo aquando da prática do ato translativo da propriedade.

Conforme se considerou no acórdão desta Relação de 01-02-2007 (Relator: Bernardo Domingos, proferido no processo n.º 2764/05.5-3 e publicado em www.dgsi.pt), o objetivo do legislador é o de evitar a divisão material do prédio, a separação do domínio material e físico; essa separação não ocorre quando se opera uma divisão da propriedade para efeitos matriciais ou registrais, ficando o domínio na mesma pessoa, mas sim quando esse domínio é transferido para outrem, designadamente por venda, troca ou outro negócio jurídico; é nesse momento que se opera o fracionamento e não quando se procede à simples divisão formal. No mesmo sentido, cf. o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 07-06-2011 (Relator: Nuno Cameira), proferido na revista n.º 197/2000.E1.S1 – 6.ª Secção e publicado em www.dgsi.pt.

Neste sentido, cf. ainda, entre outros, os seguintes acórdãos desta Relação: acórdão de 25-01-2018, proferido no processo n.º 7601/16.3T8STB.E1 (relatado pela ora Relatora); acórdão de 25-01-2018, proferido no processo n.º 7651/16.0T8STB.E1 (Relatora: Isabel Peixoto Imaginário); acórdão de 14-02-2019, proferido no processo n.º 1113/18.8T8STB.E1 (relatado pela ora 1.ª Adjunta), todos publicados em www.dgsi.pt.

No caso presente, está em causa uma escritura de constituição de prédios rústicos distintos, através da qual a ré, declarando ser dona do prédio rústico que identifica, procedeu à respetiva divisão, em consequência do que constituiu quinze prédios rústicos novos, os quais se encontram inscritos na titularidade da ré.

Através da escritura de constituição de prédios rústicos distintos, operou-se apenas a divisão do prédio rústico em várias parcelas, as quais permaneceram na titularidade da ré, não tendo sido praticado qualquer ato translativo da propriedade.

Verifica-se, assim, que a escritura em apreciação, não operando a transferência da propriedade sobre qualquer das parcelas em que se dividiu o prédio rústico, não constitui ato de fracionamento, nos termos e para os efeitos previstos no citado artigo 1376.º do Código Civil, não lhe sendo aplicável o regime estatuído no preceito, conforme considerou a 1.ª instância.

Improcede, como tal, a pretensão deduzida pelo recorrente, cumprindo confirmar a decisão recorrida.

3. Decisão

Nestes termos, acorda-se em julgar improcedente a apelação e, em consequência, confirmar a decisão recorrida.

Sem custas, por delas estar isento o recorrente.

Notifique.

Évora, 25-03-2021

(Acórdão assinado digitalmente)

Ana Margarida Carvalho Pinheiro Leite

(Relatora)

Cristina Dá Mesquita

(1.ª Adjunta)

José António Moita

(2.ª Adjunto)

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