

## TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO | CÍVEL

Acórdão

Processo

7489/20.0T8PRT.P1

Data do documento

22 de março de 2021

Relator

Manuel Domingos Fernandes

### DESCRITORES

Acção de divisão de coisa comum > Propriedade horizontal > Urbanização

### SUMÁRIO

I - A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial depende da verificação simultânea, quer dos requisitos civis previstos no artigo 1417.º do Código Civil, quer dos requisitos administrativos fixados no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

II - Uns e outros constituem, não meros pressupostos processuais, mas sim verdadeiras e próprias condições de procedência da acção e hão-de verificar-se no momento em que a divisão é requerida e se coloca a questão da divisibilidade ou indivisibilidade da coisa.

## TEXTO INTEGRAL

Processo nº 7489/20.0T8PRT.P1-Apelação

Origem: Tribunal Judicial da Comarca do Porto-Juízo Local Cível do Porto-J8

**Relator:** Manuel Fernandes

1º Adjunto Des. Miguel Baldaia

2º Adjunto Des. Jorge Seabra

**Sumário:**

.....  
.....  
.....

\*

### I-RELATÓRIO

**B...** instaurou a presente acção de divisão de coisa comum contra **C...** alegando, em síntese, ser uma e outro comproprietários- por terem adquirido, através de escritura pública outorgada em 17.5.2011-do prédio urbano, afecto a habitação, sito na Rua ..., freguesia ..., concelho do Porto, descrito na

Conservatória do Registo Predial sob o n.º 3957, inscrito na matriz predial urbana sob o n.º 4717, com o valor matricial de €119.751.40, pretendendo por esta via pôr termo à situação de compropriedade existente, nos termos facultados por lei, mediante a adjudicação ou venda do mesmo, por se tratar de imóvel insusceptível de ser dividido em substância.

Para prova do que alega juntou caderneta predial e certidão do registo predial.

\*

Pessoal e regularmente citado o réu veio contestar alegando, além do mais, que o imóvel é susceptível de divisão em duas fracções autónomas uma a ser constituída pelos actuais primeiro e segundos andares e outra pelo rés-do-chão e pelo logradouro nas traseiras, o imóvel tem duas entradas pela via pública, sendo que a garagem poderá ser afecta a qualquer uma das fracções, podendo ponderar-se a construção de uma nova cozinha no rés-do-chão, sendo esta a única obra relevante eventualmente necessária, bastando vedar a comunicação entre o rés-do-chão e o primeiro andar, separar as ligações de água, gás e electricidade. Alega, ainda, que as fracções terão valor igual ou muito aproximado, a divisão não implica qualquer alteração substancial, nem prejuízo ao destino do imóvel ou mesmo desvalorização.

Concluiu pedindo que seja decidido que o imóvel pode ser dividido em duas fracções distintas.

\*

Foi proferido despacho para que o réu demonstrasse nos autos a aprovação da CM... à constituição da propriedade horizontal.

\*

Respondeu o réu nos termos que melhor constam do seu requerimento com a ref.<sup>a</sup> citius 26940531 referindo que:

“1- Não existe aprovação da Câmara Municipal ... à constituição da propriedade horizontal, nem lhe foi submetido o requerimento necessário.

2 - Ao sustentar a divisibilidade do imóvel, estando ciente da falta daquele requisito para a efectiva constituição imediata, o réu teve em conta as muito reduzidas intervenções necessárias, identificadas nos arts 25º e 27º da contestação, as quais, a nosso ver, não obstarão a que a divisibilidade seja ponderada com base no estado actual do prédio e seu edificado”.

\*

Conclusos os autos foi proferido despacho que conclui pela indivisibilidade do prédio em questão, por não estar demonstrado o cumprimento dos requisitos administrativos necessários à constituição da propriedade horizontal, mais se ordenando, após trânsito do assim decidido, a conclusão dos autos a fim de ser designada conferência de interessados com as finalidades a que alude o artigo 929.º do CPCivil.

\*

Não se conformando com o assim decidido veio o Réu interpor o presente recurso de apelação terminando

com as seguintes conclusões:

1ª - Preceitua o art. 1417º, nºs 1 e 2, do Código Civil, que a propriedade horizontal pode ser constituída por decisão judicial proferida em acção de divisão de coisa comum, a requerimento de qualquer consorte, desde que se verifiquem os requisitos exigidos pelo art. 1415º.

2ª - São esses requisitos que as fracções constituam unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si e com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

3ª - A lei exige a verificação dos requisitos, não que a sua existência esteja já certificada pela autoridade administrativa competente.

4ª - Por isso, as normas do RJUE invocadas no duto despacho em crise são irrelevantes para o que discutimos, porque meramente reguladoras do processo e procedimentos necessários à emissão da certificação de que o edifício reúne aqueles requisitos e a consequente autorização

5ª - Não estamos a sustentar que, eventual e futuramente, o edifício venha a reunir as condições necessárias para que seja autorizada a constituição da propriedade horizontal, mas que, na sua configuração actual, reúne já os requisitos legalmente necessários.

6ª - O preceito do art. 1417º do Código Civil faz depender a possibilidade de constituição da propriedade horizontal, tão só, de serem satisfeitos os requisitos do art. 1415º, não de também satisfeitos os requisitos de natureza administrativa.

7ª - Trata-se de decidir se a coisa é divisível, não se já está dividida, faltando, apenas, o acto formal da constituição da propriedade horizontal.

8ª- Pretendíamos ver esclarecida pela perícia a conformidade da edificação actual com as exigências legais para a constituição da propriedade horizontal.

9ª - Os requisitos previstos no art. 1415º do Código de Processo Civil são objectivamente verificáveis pelos peritos, os quais, outrossim, estariam em condições de fazer a devida determinação do valor das fracções a constituir e do correspondente valor relativo, matéria também relevante e que foi alegada no art. 29º da contestação.

10ª - A disposição do art. 209º do Código Civil estabelece como pressuposto da divisão que não haja diminuição de valor ou prejuízo para o fim a que a coisa se destina.

11ª - Ilegítimo, cremos, o uso do direito à divisão da coisa comum pela venda ou adjudicação, em detrimento da sua divisão em substância, caso o valor obtido pela venda seja acentuadamente inferior à soma dos valores das duas fracções que poderiam constituir-se.

12ª - O processo não oferece os elementos necessários para que tenha sido tomada decisão acerca da questão da divisibilidade, pelo que a Senhora Juíza a quo deveria ter ordenado o prosseguimento dos autos, de acordo com a tramitação prevista no nºs 2 a 5 do art. 926º e art. 927º, do Código de Processo Civil, designadamente, ordenando a realização da perícia requerida pelo ora apelante e as demais provas que viessem a ser requeridas ou ordenadas oficiosamente.

13ª - Ao assim não ter sido, violou, sempre salvo o devido respeito, as normas dos arts 209º, 1415º e 1417º do Código Civil, 926º e 927º do Código de Processo Civil.

\*

Não foram apresentadas contra-alegações.

\*

Foram dispensados os vistos.

\*

## **II- FUNDAMENTOS**

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do recorrente, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento officioso-cfr. artigos 635.º, nº 4, e 639.º, nºs 1 e 2, do C.P.Civil.

\*

No seguimento desta orientação é apenas uma a questão que importa apreciar:

**a)- saber se o imóvel urbano situado na Rua ..., n.º ... a ..., com uma área total de 1017 m2, coberta de 208 m2 e descoberta de 809 m2 é, ou não, divisível.**

\*

### **A)- FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO**

Para além do que consta do relatório e que aqui se dá por reproduzido, o tribunal recorrido deu como provados os seguintes factos:

A)- A propriedade do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o n.º 3957/20071227 encontra-se registada a favor da autora, B..., divorciada e do réu, C..., solteiro pela AP.1409 de 2011/05/17.

B)- O imóvel urbano acima identificado situa-se na Rua ..., n.º ... a ..., com uma área total de 1017 m2, coberta de 208 m2 e descoberta de 809 m2 e é composto por casa de cave, rés-do-chão, primeiro andar, águas furtadas e quintal.

C)- Não existe aprovação da Câmara Municipal ... à constituição da propriedade horizontal nem foi submetido o requerimento necessário.

\*

## **III- O DIREITO**

Como supra se referiu é apenas uma a questão que importa apreciar:

**a)- saber se o imóvel urbano situado na Rua ..., n.º ... a ..., com uma área total de 1017 m2, coberta de 208 m2 e descoberta de 809 m2 é, ou não, divisível.**

Como se evidencia da decisão recorrida aí se concluiu pela indivisibilidade do imóvel em questão, por não estar demonstrado o cumprimento dos requisitos administrativos necessários à constituição da propriedade horizontal.

É contra este entendimento que se insurge o recorrente estribado, essencialmente, na circunstância de que a lei apenas exige a verificação dos requisitos, não que a sua existência esteja já certificada pela autoridade administrativa competente.

Quid iuris?

Nos termos do artigo 209.º do C. Civil as coisas são divisíveis quando, cumulativamente se verifique o concurso de três circunstâncias: a)- que não haja alteração da substância; b)- que não se verifique diminuição do valor (detrimento); c)- e, que não saia prejudicado o uso a que se destina.

Quando tal não suceda a coisa não pode ser fraccionada, sendo naturalmente indivisível.

Trata-se, como se infere do exposto, de um critério de divisibilidade que não é puramente naturalístico, pois que, uma coisa pode se considerada divisível em substancia apesar de resultar diminuído o seu valor ou prejudicado o fim a que normalmente se adequa.

Como assim, torna-se evidentemente pertinente, falar em requisitos administrativos de constituição da propriedade horizontal, para além dos requisitos civis enunciados.

Não há dúvida de que a constituição de propriedade horizontal, mediante decisão judicial proferida em acção de divisão de coisa comum, é um dos modos possíveis de cessação da compropriedade, relativamente a prédio urbano, e pode ter lugar, de acordo com o que estabelece o artigo 1417.º do Código Civil, a requerimento de qualquer consorte desde que se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1415.º do mesmo compêndio substantivo.

Assim, podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

Estes são, segundo afirma Luís Carvalho Fernandes[1], **os requisitos civis** do prédio para ser possível a constituição de propriedade horizontal. Mas, além destes, existem outros, a que o mesmo autor chama **requisitos administrativos**, impostos pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas, decorrentes de exigências de segurança, salubridade, arquitectónica, estética, urbanística e que têm de ser igualmente asseguradas, por condicionarem a construção de edifícios e a sua utilização.

Que assim é resulta do disposto no artigo 1418.º, nº 3, do C. Civil, em que se faz menção à necessária intervenção da entidade pública na certificação da conformidade entre o fim a que as partes destinam cada fracção e o fim que foi fixado no projecto previamente aprovado pela entidade publica competente.

Bem como do disposto nos artigos 1416.º, nº 2, e 1418.º, nº 3, do C. Civil, no qual se confere às entidades públicas competentes para a provação ou fiscalização da construção, a legitimidade para requerer a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal que não preencha os requisitos administrativos legalmente fixados.

E a esse propósito importa ter igualmente em consideração o disposto nos artigos 2.º, 4.º, 60.º, 62.º a 66.º e 70.º, todos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo DL n.º 555/99, de 16/12, entretanto alterado pelo DL. n.º 177/2001 e pela Lei n.º 60/2007, de 4/9, nos quais se regulamenta o regime de controlo ou licenciamento prévio das Câmaras Municipais das operações de urbanização e obras particulares, nomeadamente as “obras de alteração” de construções ou edifícios, em que se incluem necessariamente a modificação das características físicas de uma edificação destinada a comércio e habitação para um edifício em regime de propriedade horizontal

No mesmo sentido também o artigo 64.º, nº 4 da Constituição da República, que comete às autarquias a definição dessas regras urbanísticas.

Como assim, corroborando o que cremos ser o entendimento pacífico da jurisprudência actual, nomeadamente do Supremo Tribunal de Justiça[2] entendemos que, para que possa proceder a pretensão de constituição da propriedade horizontal no âmbito de uma acção de divisão de coisa comum, para **além dos requisitos civis**, a que se alude no art.º 1415º do C. Civil **haverão de concorrer os referidos requisitos administrativos**.

E todos esses requisitos deverão de **verificar-se no momento em que a divisão é requerida e se coloca a questão da divisibilidade**.

Não é assim legítimo ao comproprietário de um prédio utilizar uma acção de divisão de coisa comum para, com o concurso do tribunal, mas sem a intervenção das entidades administrativas competentes, obter o efeito equivalente à constituição da propriedade horizontal.

Exige-o, de resto, expressamente o Código do Notariado para a constituição por negócio jurídico titulado por escritura pública (artigo 59,º, nº 1), não se vendo como dispensá-lo para o reconhecimento judicial, tanto mais que se trata, inegavelmente, do cumprimento de normas de direito público, de interesse e ordem pública, ficando para a decisão judicial a resolução de divergências entre os interessados.[3]

Desta forma, concorda-se em absoluto com a douda decisão recorrida, quando afirma que incumbia à requerida demonstrar a divisibilidade do prédio por ela alegada, mormente juntando documento comprovativo da certificação pela Câmara Municipal[4] de que o referido prédio urbano reunia as condições previstas e exigidas administrativamente e satisfazia os requisitos legais para que se pudesse proceder à constituição da propriedade horizontal, os quais, diga-se, **constituem uma verdadeira condição de procedência da acção, não bastando para tal a mera alegação da divisibilidade**.

Na verdade, a demonstração da verificação destes requisitos não pode deixar de condicionar a elaboração do correspondente título de constituição da propriedade horizontal, no caso a sentença, e, por conseguinte, a procedência da acção, razão pela qual o prosseguimento dos autos com a realização da prova pericial se revelava um acto inútil.

Destarte, nada temos a censurar à decisão recorrida quando concluiu pela indivisibilidade do imóvel em questão, e determina o prosseguimento da acção com vista ao acordo entre os interessados na adjudicação do prédio, ou para a venda do mesmo, nos termos e em conformidade com o disposto no artigo 929.º do C.PCivil.

\*

Improcedem, assim, todas as conclusões formuladas pelo recorrente e, com elas, o respectivo recurso.

\*

## **V- DECISÃO**

**Pelos fundamentos acima expostos, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar improcedente por não provada a apelação e, conseqüentemente, confirmar a decisão recorrida.**

\*

Custas pelo recorrente (cfr. artigo 527.º, nº 1 do CPCivil).

\*

Porto, 22 de Março de 2021.

Manuel Domingos Fernandes

Miguel Baldaia de Morais (dispensei o visto)

Jorge Seabra (dispensei o visto)

---

**[1] In Lições de Direitos Reais, 3ª ed., Quid Júris, pág. 351.**

**[2] Cfr. Acórdãos de 05/06/2008, processo nº 08A1432; Acórdão de 29/11/2006, Processo nº 06A3355; Acórdão de 03/07/2003, Processo nº 03B1747; Acórdão de 23/09/2008, Processo nº 08B2121 e Acórdão de 13/12/2007 Processo nº 07A3023 todos in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) e ainda o nosso acórdão de 16/10/2017 citado na decisão recorrida in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).**

**[3] Cfr. Rodrigues Pardal e Dias da Fonseca, “Da Propriedade Horizontal”, 5ª ed., 97-100.**

**[4] Coisa que o Réu não fez apesar de notificado para o efeito (cfr. despacho exarado em 22/09/2020 e resposta de 07/10/2020).**

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