Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 680/20.0T8TMR.E1

Relator: CRISTINA DÁ MESQUITA

Sessão: 07 Novembro 2024

Votação: UNANIMIDADE

FRACCIONAMENTO DA PROPRIEDADE RÚSTICA

UNIDADE MÍNIMA DE CULTURA

LOTEAMENTO URBANO

Sumário

1 - O loteamento é uma operação de transformação fundiária sempre para efeitos de edificação urbana. O loteamento pressupõe uma reconfiguração predial que dá origem à formação de unidades prediais autónomas (lotes) as quais se destinam imediata ou subseqüentemente a edificação urbana, isto é, edifícios destinados a usos urbanos (habitacionais, comerciais ou industriais). E o seu estatuto urbanístico (edificabilidade) decorre de uma licença de loteamento, que lhe permite fraccionar a sua propriedade e da qual resulta uma capacidade edificativa concretamente definida.

2 - Resulta da conjugação do disposto no artigo 4.º, n.os 1 e 2, alínea a), do RJUE que a realização de operações urbanísticas quando estas se traduzam em operações de loteamento estão sujeitas a controlo prévio na modalidade de licença administrativa. E de acordo com o disposto no artigo 74.º, n.º 1, do RJUE as operações urbanísticas objeto de licenciamento são tituladas por alvará, cuja emissão é condição de eficácia da licença.

3 - Decorre do disposto no artigo 49.º do RJUE que em caso de constituição de lotes, a inexistência de alvará traduz um incumprimento de disposições de natureza imperativa, o que gera, nos termos do disposto no artigo 294.º do Código Civil, a nulidade substantiva do negócio.

(Sumário da Relatora)

Texto Integral

Apelação n.º **680/20.0T8TMR.E1**

(2.ª Secção)

Relatora: Cristina Dá Mesquita
Adjuntos: Vítor Sequinho dos Santos
Mário Branco Coelho

Acordam os Juízes do Tribunal da Relação de Évora:

I. RELATÓRIO

I.1.

O Ministério Público interpôs recurso da sentença proferida pelo Juízo Local Cível de Tomar, do Tribunal Judicial da Comarca de Santarém que julgou a ação totalmente improcedente, decidindo não declarar verificada a nulidade dos contratos de partilha e doação melhor identificados nos autos por violação das regras de fracionamento e loteamento urbano, absolvendo os réus do pedido.

O ora recorrente foi o autor da ação declarativa de processo comum em que foi proferida a sentença recorrida tendo aquela ação sido proposta contra (...) e mulher (...), (...) e mulher (...), (...) e marido (...).

I.2.

As alegações de recurso do recorrente culminam com as seguintes conclusões: «1 - Resultou provado, além do mais, que através de partilha/doação, os réus procederam à divisão do prédio inscrito sob o artigo 165, secção N, tendo “criado” um novo prédio urbano e procedido ao destaque de uma área da parte rústica para aumento do logradouro deste novo prédio sem que tivessem efetuado qualquer pedido prévio de licenciamento e sem formalizaram qualquer pedido de operação de destaque junto da Câmara Municipal competente.

2. Embora a sua edificação seja anterior a 1973, o prédio urbano que visam autonomizar por destaque, nunca constituíra uma unidade autónoma e independente relativamente ao prédio rústico, não devendo ser de considerar que a divisão do prédio se materializou na data em se procedeu à sua edificação.

3. O prédio manteve-se na titularidade da mesma pessoa e quando em 1988 o concelho de Tomar, onde se localiza, entrou em regime de cadastro geométrico nenhuma ressalva de divisão foi feita, continuando o prédio, partes urbanas e parte rústica, a apresentar-se como único.

4. Atendendo ao conceito de “prédio” em sede de Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola (artigo 4.º) e de Regulamento do Cadastro Predial (artigo 1.º) bem ainda ao conceito de prédio rústico fixado no Código Civil (artigo 204.º, n.º 2) e considerando que, no caso, não se

verificou qualquer operação urbanística dirigida à divisão do prédio originário, este mantinha a sua integridade aquando da partilha/doação em 2016, ou seja, mantinha a natureza de prédio misto.

5. Assim sendo, nessa data e para que a operação de divisão pudesse operar, tinham que ser respeitados os regimes legais então em vigor, designadamente, o RJUE e artigo 1376.º e seguintes do Código Civil, o que não aconteceu pois que os RR não pediram autorização prévia, licença administrativa ou qualquer intervenção da Câmara Municipal competente.

6. De facto, nos termos da legislação em vigor, o loteamento, incluindo o destaque, pressupõe uma verificação prévia da visada transformação do prédio por parte da Câmara Municipal (artigo 4.º, n.º 1 e n.º 2, alínea a); artigo 6.º, n.º 9, do RJUE) que não ocorreu.

7. As normas vigentes que visam a proibição de fraccionamento de prédios são normas imperativas que visam a preservação do ambiente, o ordenamento do território e a qualidade de vida,

8. Na douta sentença recorrida, decidiu-se que a divisão do prédio se operou com a construção efetiva; que este prédio partilhado fora destacado havia muitos anos, em data anterior a 1968 e era juridicamente um prédio autónomo, irrelevando a circunstância de ainda não estar inscrito como tal na matriz ou no registo predial, pelo que a sua partilha após a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, não cai na alçada deste diploma.

9. Tal interpretação não é, porém, consentânea com a factualidade provada e com os documentos apresentados e é contrária à lei.

10. A partilha e doação que os Réus formalizaram através de contrato traduz-se em negócio contrário a normas legais vigentes à sua prática e imperativas que regem sobre o fraccionamento e loteamento urbano.

11. Consequentemente, a partilha e doação operada pelo contrato impugnado é ilegal.

12. Pelo exposto, é manifesto que, resultando demonstrado nos factos provados na douta sentença recorrida que os Réus operaram uma verdadeira operação de fraccionamento / loteamento de um prédio misto contrária a normas legais imperativas, a única decisão compatível com os factos apurados é a declaração de invalidade desse contrato e consequente cancelamento das inscrições registrais posteriores.

13. Ao decidir em sentido contrário, a Mma. Juiz *a quo* violou o disposto nos artigos 4.º, n.º 1, alínea a) e n.º 2) e artigo 6.º, n.º 9, do RJUE e os artigos 280.º, 294.º e 1376.º do Código Civil.

14. Nestes termos e nos demais de direito, requer-se seja dado provimento ao presente recurso e, em consequência, a sentença recorrida ser revogada e

substituída por outra que, julgando procedente a ação, declare a nulidade do ato de loteamento/destaque em causa, com todas as consequências legais. Assim decidindo, V. Exas. farão Justiça!»

I.3.

Todos os réus responderam ao recurso interposto pelo autor e as respetivas alegações culminam nas seguintes conclusões:

«1 - Não se verifica a nulidade dos contratos de partilha e doação *sub judice*, atendendo que não houve violação das regras do fraccionamento e loteamento urbano.

2 - A Sentença proferida pelo Tribunal *a quo* não merece censura uma vez que não existe fundamento para a sua alteração.

3- Improcedem, pois, todas as conclusões da recorrente

4- O Tribunal *a quo* fez correta aplicação da lei, sendo que a Sentença proferida não viola qualquer disposição legal.

Nestes termos e nos de Direito, e com o douto suprimento que se invoca, deve negar-se provimento ao recurso, e, confirmar-se a Sentença recorrida, como é de inteira Justiça!»

I.4.

O recurso foi recebido pelo tribunal *a quo*.

Corridos os vistos em conformidade com o disposto no artigo 657.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, cumpre decidir.

II. FUNDAMENTAÇÃO

II.1.

As conclusões das alegações de recurso (cfr. *supra* I.2) delimitam o respetivo objeto de acordo com o disposto nas disposições conjugadas dos artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.º 1, ambos do CPC, sem prejuízo das questões cujo conhecimento oficioso se imponha (artigo 608.º, n.º 2 e artigo 663.º, n.º 2, ambos do CPC), não havendo lugar à apreciação de questões cuja análise se torne irrelevante por força do tratamento empreendido no acórdão (artigos 608.º, n.º 2, e 663.º, n.º 2, do CPC).

II.2.

O tribunal de primeira instância julgou provada a seguinte factualidade:

«1. Em 1988, surge na matriz predial rústica sob o n.º (...), da Secção Cadastral (...), da extinta Freguesia de (...), concelho de Tomar, o prédio com uma área total de 5920 m2.

2. O referido prédio foi caracterizado e identificado na sequência de operação de cadastro geométrico da propriedade rústica, que entrou em vigor em 30 de setembro de 1988.
3. Ainda no âmbito daquela operação de execução de cadastro foram identificadas, no referido prédio, seis parcelas, uma das quais urbana, que corresponde a uma área de 480 m².
4. Após a realização do referido cadastro, não houve qualquer reclamação ou invocação de qualquer erro ou retificação, aquando da entrega da caderneta predial do prédio rústico, pelo competente Serviço de Finanças.
5. No dia 20.1.1995, na Conservatória de Registo de Tomar, (...) e (...), por usucapião, registam o aludido prédio a seu favor.
6. Em data não concretamente apurada, na área do referido prédio rústico, foi edificado uma construção composta de casa de habitação de rés-do-chão e primeiro andar, sótão e logradouro, com a área total de 300 m², sendo de superfície coberta 101,46m² e superfície descoberta de 198,54 m².
7. Em 24-8-2016, no Cartório Notarial sito na Rua (...), em Tomar, os réus outorgaram escritura pública denominada de habilitação, partilha e doação, referente a bens deixados por morte do casal: (...) e (...).
8. Ali declararam, além do mais, que o referido casal era proprietário: A. do prédio misto - descrito na verba 1 -, sito em (...), composto quanto à parte urbana por casa de habitação de rés-do-chão e logradouro, com superfície coberta de 156,45 m² e 323,55 m² de área, descoberta, inscrito na matriz sob o artigo ... (o qual proveio do artigo ... da extinta freguesia de ..., concelho de Tomar), pendente de avaliação, ao qual atribuem o valor de € 15.530,00 e quanto à parte rústica por terra de cultura arvenses, vinha, oliveiras e figueiras, inscrito na matriz sob o artigo (...), da secção (...), com o valor patrimonial de € 403,87, ao qual atribuem o valor de € 900,00 descrito na CRP de Tomar sob o n.º (...), (...), cuja aquisição se encontra definitivamente registada a favor do dissolvido casal pela apresentação n.º (...), de 20 de Janeiro de 1995, B. do prédio urbano - descrito na verba 3, sito em (...), número (...), composto de casa de habitação de rés-do-chão e primeiro andar, sótão e logradouro, com a área total de 300 m², sendo de superfície coberta 101,46 m² e superfície descoberta de 198,54 m², inscrito na matriz sob o artigo P (provisório) ..., pendente de avaliação e que atribuem o valor de € 7.765,00.
9. No aludido ato adjudicaram, por partilha, para preenchimento das quotas hereditárias, o prédio acima descrito em "A." aos dois primeiros réus - ficando cada um deles com metade - e o prédio acima descrito em "B." à quarta ré.
10. De seguida, no mesmo ato, os primeiros e segundos réus declararam doar à quarta ré uma parcela, do referido prédio acima descrito em "A.", com a

área de 1.400 m², a confrontar do norte com (...), do sul com (...) e (...), do nascente com (...) e do poente com serventia, a destacar do lado nascente da parte rústica, do prédio misto atrás identificado, para aumento do logradouro do aludido prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo (...).

11. A quarta ré declarou aceitar a doação.

12. Na referida escritura fizeram constar, além do mais, que os aludidos prédios passavam a ter a seguinte descrição: Um: prédio misto: sito em (...), composto quanto à parte urbana por casa de habitação de rés-do-chão e logradouro, com superfície coberta de 156,45 m² e 323,55 m² de área descoberta, inscrito na matriz sob o artigo ... (o qual proveio do artigo ... da extinta freguesia de ..., concelho de Tomar), e quanto à parte rústica por terra de cultura arvenses, vinha, oliveiras e figueiras, com a área de 4520,00 m², inscrito na matriz sob o artigo (...), da secção (...), com o valor patrimonial de € 403,87, ao qual atribuem o valor de € 900,00, descrito na CRP de Tomar sob o n.º (...), da extinta freguesia de (...), Tomar; Dois: Um prédio urbano sito em (...), n.º (...), composto de casa de habitação de rés-do-chão e 1.º andar, sótão e logradouro, com a área total de 1700 m², sendo de superfície coberta 101,46 m² e superfície descoberta de 1598,54 m², inscrito na matriz sob o artigo (...).

13. No dia 24-10-2016, na Conservatória de Registo Predial de Mação, através das Ap. (...) e (...), procederam aos registos daqueles atos.

14. No dia 24-10-2016, na aludida conservatória, os réus procederam ao registo do prédio urbano inscrito sob o artigo (...).

15. Os réus não pediram qualquer autorização prévia, licença administrativa ou qualquer intervenção da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere.

16. No dia 23-12-2016, no Serviço de Finanças de Tomar, os primeiros réus solicitaram a retificação do prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo (...) para 4520 m².

17. A construção referida em 6 foi edificada em data anterior a 1968.»

II.3.

Apreciação do objeto do recurso

O presente recurso reporta-se apenas a matéria de direito e a questão que cumpre apreciar consiste em saber se os negócios de partilha e de doação formalizados através de escritura pública outorgada em 24.08.2016 são nulos. Na apreciação do recurso em matéria de direito deve estar presente, além da delimitação do respetivo objeto, o princípio de que o tribunal coletivo julga todas as questões selecionadas pelas partes para decidir quais as normas jurídicas relevantes e o sentido da respetiva interpretação e aplicação, decidindo de forma independente tanto das alegações das partes como da fundamentação da sentença recorrida (artigo 5.º, n.º 3, do CPC).

Como se referiu *supra* está em causa no presente recurso aquilatar da validade dos negócios jurídicos formalizados através da escritura pública outorgada pelos réus na data de 24.08.2016.

A primeira questão que se coloca é a de saber *qual o momento em que se operou o fraccionamento / divisão do prédio inscrito na matriz predial rústica sob o n.º (...), da Secção Cadastral (...) da extinta freguesia de (...), concelho de Tomar*, ou seja, se aquela *divisão* ocorreu com a *edificação* da construção a que aludem os pontos de facto provados n.ºs 6 e 17 (posição sustentada na sentença recorrida) ou (apenas) aquando da outorga da escritura pública (posição defendida pelo apelante).

Resulta da factualidade provada que até à data da escritura pública outorgada em 24.08.2016, o prédio rústico inscrito na matriz predial sob o n.º (...), da Secção Cadastral (...) da extinta freguesia de (...), concelho de Tomar, era constituído por seis parcelas, uma das quais urbana a que corresponde uma área de 480 m².

Os factos provados, para além da aludida realidade registral, reportam-se à outorga de escritura (ponto 7), indicando-se os atos de vontade e declarações dos outorgantes da escritura: no ponto 8, o que «declararam»; no ponto 9, o que «adjudicaram»; no ponto 10 o que «declararam doar»; no ponto 11, a declaração de aceitação da doação; no ponto 12, o que «fizeram constar».

Em síntese, à data da escritura pública o prédio acima referido compreendia, de acordo com o cadastro predial, seis parcelas apenas uma urbana e as outras cinco rústicas tendo como fim cultura e foi apenas na data da outorga da escritura pública que, por *declaração de vontade dos réus*, se intentou o fraccionamento do prédio único em três:

1) Um descrito pelos outorgantes como relativo à *parcela urbana* de 480 m² que constava do cadastro predial e, ainda, por toda a *parte rústica* compreendendo terra de cultura arvense, vinha, oliveiras e figueiras, com exceção de 300 m² a seguir referidos no ponto 2 (i.e., um prédio com a área de 5620 m², resultantes da subtração de 300 m² à área de 5920 m²);

2) Um que se reportava a parcela que anteriormente constava no registo, de acordo com o cadastro realizado em 1988, no âmbito das parcelas rústicas do prédio único rústico e que passam a designar como novel, no plano jurídico, *prédio urbano* com área de 300 m²;

3) Uma parcela com a área de 1.400 m², *a destacar* do lado nascente da parte rústica constante do ponto 1.

O momento relevante em que operou o ato de fraccionamento /divisão do prédio é o da outorga da escritura pública sendo pois em face das leis em vigor à data de 24.08.2016 que cumpre aferir se o fraccionamento em causa derogou normas legais imperativas.

Naquela data estava em vigor o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação aprovado pelo D/L n.º 555/99, de 16.02 (RJUE). Sublinhe-se, ainda, que a outra data relevante é o ano de 1988 que fixou a realidade registral (e aceite pelos proprietários) sobre o prédio único, numa altura em que estava em vigor o Decreto-Lei 400/1984, de 31 de dezembro, que regulava o licenciamento de lotes, incluindo, por via de destaque de prédios existentes.

O artigo 1376.º, n.º 1, do Código Civil proíbe o fraccionamento de prédios rústicos «em parcelas de área inferior a determinada superfície mínima». Superfície mínima que no caso do prédio em análise é, nos termos das disposições conjugadas do artigo 3.º da Portaria 219/2016, de 9 de agosto e da tabela constante do anexo II desse ato normativo, de 8 hectares (terreno de sequeiro inserido na zona Centro / Médio Tejo).

No caso concreto, a realidade jurídica existente à data da escritura que operou o fraccionamento revela que este último reportou-se à divisão do prédio em 3 parcelas, em que as duas destacadas (de 300 m² e de 1.400 m², respetivamente) do prédio originário não podiam ser fraccionadas sob pena de violação do n.º 1 do artigo 1376.º, já que não são subsumíveis a nenhuma das alíneas do artigo 1377.º, n.º 1, do Código Civil^[1].

Neste domínio existe um regime imperativo cujo desrespeito é sancionado pelo artigo 1379.º, n.º 1, do Código Civil com nulidade, sendo importante referir que o *fim distinto da cultura* não pode ficar na disposição dos interessados no fraccionamento, ou nas suas declarações de ciência insuscetíveis de controlo no quadro do ato notarial.

Pelo que o ato (de fraccionamento) é nulo por violação das normas conjugadas do n.º 1 do artigo 1376.º e do n.º 1 do artigo 1379.º do Código Civil, o que, por si só, impunha a procedência do recurso e a revogação da sentença recorrida.

Acresce que o fraccionamento intentado também compreendeu a violação de normas do acima referido RJUE.

A *divisibilidade* de bens consiste na possibilidade de fraccionamento da coisa sem que as partes daí advenientes percam a essência da coisa dividida,

diminuam o seu valor ou vejam alterada a sua função económico-social (artigo 209.º do Código Civil). Mas a divisibilidade de bens, no caso de bens imóveis, é aferida não apenas em virtude do critério contido no artigo 209.º do Código Civil mas também de normas imperativas, previstas quer em normas de direito civil quer em normas de natureza administrativa. Como vimos, o recorrente alega que o fraccionamento ocorrido constitui uma “autêntica operação de loteamento” a qual não foi previamente aprovada pela Câmara Municipal competente. Aduz que «a operação de loteamento, incluindo a sua forma mais simples de destaque, exigia e exige a verificação por parte da Câmara Municipal, com emissão de parecer prévio favorável, cuja falta determina a nulidade da operação realizada, neste caso, a permita e subsequentes registos, nos termos dos artigos 280.º e 294.º do Código Civil conjugados com as citadas normas do RJUE».

As operações de loteamento enquadram-se no campo mais vasto do ordenamento do território, donde as disposições legais que àquelas dizem respeito revestem carácter imperativo, vinculando o Estado e demais entidades públicas bem como os particulares na medida em que lhes subjaz a proteção de interesses de ordem pública consagrados na Constituição [artigos 9.º, alínea e), 65.º, n.º 4, 66.º/2, alíneas b) e f)]^[2]. Diz-nos Fernanda Costa e Silva^[3] que «não é tanto a divisão fundiária que justifica o regime legal que sempre foi deferido às operações de loteamento, mas sobretudo a finalidade dessa mesma divisão, isto é, os seus efeitos diretos ou colaterais: de darem origem a uma nova “frente de edificações”». Com o regime legal do loteamento urbano pretende-se evitar que os novos núcleos urbanos contrariem um racional desenvolvimento urbano e que se efetuem operações de loteamento sem que previamente estejam asseguradas as imprescindíveis estruturas urbanísticas.

Na definição que consta do RJUE o *loteamento* consiste numa ação que tem por objeto, ou por efeito, a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulta da divisão de um ou vários prédios ou do ser reparcelamento [artigo 2.º, alínea i)].

O *loteamento* é, portanto, uma operação de transformação fundiária sempre para efeitos de edificação urbana. Dito de outro modo, o loteamento pressupõe uma *reconfiguração predial* que dá origem à formação de *unidades prediais autónomas (lotes) as quais se destinam imediata ou subsequentemente a edificação urbana*, isto é, edifícios destinados a usos urbanos (habitacionais, comerciais ou industriais). E o seu estatuto urbanístico (*edificabilidade*) decorre de uma *licença de loteamento*, que lhe permite fraccionar a sua

propriedade e da qual resulta uma capacidade edificativa concretamente definida.

Os elementos que compõem a noção de *loteamento* são os seguintes^[4]:

a) Deve tratar-se de uma conduta voluntária que consista ou na divisão de prédios ou no seu emparcelamento (unificação de vários prédios num só lote) ou reparcelamento (transformação fundiária de vários prédios em vários lotes, quer o número de lotes seja superior ao número de prédios pré-existentes, quer seja inferior, excluindo a situação de emparcelamento). A divisão pode ser material ou jurídica, ou seja, resultante de venda, doação, partilha de herança, etc. e pode consistir num ato oneroso ou gratuito. A divisão é sempre quantitativa e não meramente qualitativa.

b) Da divisão deve resultar lote(s) de qualquer área porquanto o licenciamento é exigível independentemente da área do(s) lote(s).

c) É necessário que o lote (no caso de emparcelamento) ou pelo menos um dos lotes constituídos (nos casos de emparcelamento, divisão ou reparcelamento) se destinem imediata (loteamento ação) ou sucessivamente (loteamento resultado) a construção urbana.

d) O loteamento só pode realizar-se nas áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal de ordenamento do território (artigo 41.º do RJUE).

À data de 24 de agosto de 2016 (data da outorga da escritura pública, através da qual os réus formalizaram o fraccionamento do prédio) dispunha o artigo 4.º, n.º^s 1 e 2, alínea a), do RJUE o seguinte:

«1 - A realização de operações urbanísticas depende de licença, comunicação prévia com prazo, adiante designada abreviadamente por comunicação prévia ou comunicação, ou autorização de utilização, nos termos e com as exceções constantes da presente secção. 2 - Estão sujeitas a licença administrativa: a) As operações de loteamento».

Por sua vez o artigo 5.º, n.º 1, do mesmo diploma normativo dispunha que a concessão da licença prevista no n.º 2 do artigo anterior é da competência da câmara municipal, com faculdade de delegação no presidente e de subdelegação deste nos vereadores.

Resulta da conjugação do disposto no artigo 4.º, n.ºs 1 e 2, alínea a), do RJUE que *a realização de operações urbanísticas quando estas se traduzam em operações de loteamento estão sujeitas a controlo prévio na modalidade de licença administrativa*. E de acordo com o disposto no artigo 74.º, n.º 1, do RJUE as operações urbanísticas objeto de licenciamento são tituladas por alvará, cuja emissão é condição de eficácia da licença.

O artigo 49.º do RJUE dispunha, sob a epígrafe *Negócios jurídicos*, o seguinte:

«1 - Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos relativos a atos ou negócios jurídicos de que resulte, direta ou indiretamente, a constituição de lotes nos termos da alínea i) do artigo 2.º, sem prejuízo do disposto nos artigos 6.º e 7.º, ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, devem constar o número do alvará ou da comunicação prévia, a data de emissão do título, a data de caducidade e a certidão do registo predial.

2 - Não podem ser realizados atos de primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de fracções a entidade que celebre a escritura pública ou autentique o documento particular, certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da receção provisória das obras de urbanização ou certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa de que a caução a que se refere o artigo 54.º é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização.

3 - Caso as obras de urbanização sejam realizadas nos termos dos artigos 84.º e 85.º, os atos referidos no número anterior podem ser efetuados mediante a exibição de certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa da conclusão de tais obras, devidamente executadas em conformidade com os projetos aprovados.

4 - A exibição das certidões referidas nos n.ºs 2 e 3 é dispensada sempre que o alvará de loteamento tenha sido emitido ao abrigo dos Decretos-Lei n.ºs 289/73, de 6 de junho, e 400/84, de 31 de dezembro».

Decorre do disposto no artigo 49.º do RJUE que em caso de constituição de lotes, a inexistência de alvará traduz um incumprimento de disposições de natureza imperativa, o que gera, nos termos do disposto no artigo 294.º do Código Civil, a nulidade substantiva do negócio.

No caso em análise, o prédio pré-existente – *prédio rústico inscrito na matriz cadastral sob o artigo (...)* – foi fracionado em três parcelas distintas, sendo que quanto às parcelas que foram autonomizadas do prédio pré-existente, uma

delas segundo o estrito ato de vontade dos outorgantes, sem qualquer licenciamento prévio, reportava-se a parcela rústica de prédio rústico que passaria destinar-se a fins habitacionais e a outra parcela destacada destinar-se-ia ao aumento do logradouro desse novo prédio criado pelo negócio jurídico dos interessados que o destacaram do prédio pré-existente.

Donde aquele fraccionamento do prédio pré-existente em três parcelas traduz uma operação de loteamento, a qual exigia uma licença administrativa, titulada por alvará, que, no caso, não existe (facto provado n.º 15), a qual depende de atos administrativos e não de estritos atos de vontade dos interessados, tendo as autoridades com competências urbanísticas de avaliar no exercício dos poderes públicos da respetiva legalidade [existindo vários motivos legais que podem impedir em absoluto o licenciamento (v.g. artigo 41.º do RJUE)]. Assim sendo, o apelante tem razão ao sustentar que o fraccionamento de que foi objeto o prédio inscrito na matriz predial rústica sob o n.º (...) da Secção Cadastral ... da extinta freguesia de (...), concelho de Tomar, *constituindo uma operação de loteamento que não foi previamente licenciada pela Câmara Municipal competente é ilegal porque violou normas imperativas, gerando a nulidade dos negócios jurídicos de partilha e de doação formalizados na escritura pública outorgada pelos réus em 24.08.2016, em conformidade com o disposto no artigo 294.º do Código Civil.*

A partilha compreende uma conexão dos acordos dos interessados sobre todas as verbas, constituindo as verbas derivadas do fraccionamento elemento conformador do acordo sobre as restantes verbas que dependeu daquele, ficando conseqüentemente atingido a validade da partilha na sua totalidade.

A nulidade dos dois negócios jurídicos (partilha e doação) dependentes do fraccionamento nulo implica também o cancelamento dos atos registrais relativos aos mesmos, atento o disposto no artigo 289.º, n.º 1, do Código Civil.

Sumário: (...)

III. DECISÃO

Em face do exposto, julga-se a ação procedente, por provada, revogando-se a sentença proferida pelo tribunal de primeira instância e conseqüentemente:

1 - Declara-se nulo o negócio jurídico de partilha formalizado através da escritura pública outorgada em 24 de agosto de 2016, no Cartório Notarial sito na Rua (...), n.ºs 1, 1ª e 1B, em Tomar.

2 - Declara-se nulo o negócio jurídico de doação formalizado através da escritura pública outorgada em 24 de agosto de 2016, no Cartório Notarial sito na Rua (...), n.ºs 1, 1ª e 1B, em Tomar, através do qual os primeiros e segundos outorgantes declararam doar à quarta outorgante uma parcela com a área de 1400 m2 a confrontar do norte com (...), do sul com (...) e (...), do nascente com (...) e do poente com serventia a destacar do lado nascente da parte rústica do prédio misto através identificado sob a verba n.º 1 e ora adquirido para aumento do logradouro do prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo (...), acima descrito sob a verba n.º 3, e pela quarta ré foi dito aceitar a doação nos termos exarados.

3 - Ordena-se o cancelamento das inscrições registrais relativas aos negócios jurídicos nulos nos pontos anteriores.

As custas na presente instância são da responsabilidade dos apelados, nos termos do artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do CPC, sendo que nenhum pagamento é devido a esse título porque os apelados procederam ao pagamento da taxa de justiça e não há lugar ao pagamento de custas de parte.

Notifique.

Évora, 7 de novembro de 2024

Cristina Dá Mesquita

Vítor Sequinho dos Santos

Mário Branco Coelho

[1] Nomeadamente, a alínea a) do n.º 1 do artigo 1377.º do Código Civil onde se prescreve que «a proibição do fraccionamento não é aplicável [a] terrenos que constituam partes componentes de prédios urbanos ou se destinem a algum fim que não seja a cultura».

[2] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 24.10.2019, processo n.º 317/15.0T8TVD.L1.S2, consultável em www.dgsi.pt.

[3] «Loteamentos urbanos e a dinâmica de normas de planeamento; revisitando o tema a propósito do Parecer da Procuradoria Geral da República n.º 33/2016», in e-Book publicado pelo Centros de Estudos Judiciários Direito do Urbanismo, (Disponível na internet: <https://cej.justica.gov.pt/>)

[LinkClick.aspx?fileticket=S0nuXH-nyY8%3d&portalid=30](#)), 1.^a ed., setembro de 2020, p. 72.

[4] Luís Filipe de Sousa, Processos Especiais de Divisão de Coisa Comum e de Prestação de Contas, Almedina, 2017, págs. 41-42.