

PROCESSO ESPECIAL DE DIVISÃO DE COISA COMUM

LUÍS FILIPE SOUSA

Juiz de Direito

TRAMITAÇÃO DA AÇÃO

FASE DECLARATIVA: visa decidir sobre a existência e os termos do direito à divisão invocado. Esta fase só se desenvolve quando haja contestação ou, inexistindo esta, quando a revelia do(s) réu(s) seja inoperante (926-2).

FASE ÍNDOLE EXECUTIVA: em que se materializa, fundamentalmente por meio de perícia, o direito já definido na fase declarativa ou afirmado sem contestação pelo autor.

Nesta fase, procede-se:

- nos casos de seccionamento em substância da coisa, à sua divisão mediante a formação de quinhões, em princípio, em conformidade com as quotas dos comproprietários, e à subsequente adjudicação desses quinhões;
- nos casos de indivisibilidade material, à adjudicação da coisa a um dos consortes e ao preenchimento em dinheiro das quotas dos restantes, ou à venda executiva da coisa com a repartição do produto da venda pelos interessados, na proporção das respectivas quotas.

AÇÃO DE DIVISÃO DE COISA COMUM (EM CASO DE DIVISIBILIDADE EM SUBSTÂNCIA)

PETIÇÃO INICIAL:

O autor deve:

- identificar o prédio ou a coisa mobiliária a dividir;
- alegar a compropriedade ou comunhão de que é contitular com os demais consortes;
- especificar a posição relativa de cada consorte e o volume das respectivas quotas;

AÇÃO DE DIVISÃO DE COISA COMUM (EM CASO DE DIVISIBILIDADE EM SUBSTÂNCIA)

FACTOS COMPLEMENTARES:

- Factualidade concreta no sentido de que a coisa pode ser dividida sem alteração da sua substância, sem diminuição do seu valor e sem que tal implique prejuízo para o seu uso (209 Código Civil)
- Se a ação versa sobre prédio rústico e o fracionamento tem por fim a construção, cabe ao autor alegar , em alternativa, a existência de: (i) alvará de loteamento; (ii) certidão camarária comprovativa de que os requisitos do destaque estão presentes ou que as norma aplicáveis estão cumpridas; (iii) informação prévia favorável ao loteamento

AÇÃO DE DIVISÃO DE COISA COMUM (EM CASO DE DIVISIBILIDADE EM SUBSTÂNCIA)

FACTOS COMPLEMENTARES:

- Se a ação versa sobre prédio rústico apto para fins agrícolas, florestais ou pecuários, cabe ao autor alegar a concreta área do mesmo e a resultante do seu fracionamento proposta a fim de aferir da licitude da divisão
- Versando a ação sobre um prédio urbano, caberá ao autor alegar a factualidade atinente ao cumprimento dos requisitos civis e administrativos prévios à sua divisão/constituição de propriedade horizontal, no mínimo, com a junção de certificado municipal de que o prédio satisfaz os requisitos para a constituição da propriedade horizontal

PRÉDIO URBANO *versus* PRÉDIO RÚSTICO

- Não é à matriz predial que se vai buscar a classificação do prédio como urbano ou rústico
- A descrição predial também não tem valor vinculativo
- O prédio misto é apenas uma categoria do direito fiscal
- Artigo 204-2 Código Civil : *entende-se por prédio rústico uma parte determinada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.*
- Logradouro de um prédio urbano há de ser, em regra, o terreno que é ou pode ser fruído por quem se utilize daquele.
- Importa que o prédio e o logradouro sejam tidos como uma unidade, assim pensada essencialmente no seu desfrute.

CRITÉRIO DISTINTIVO:

- **TEORIA DA AFETAÇÃO ECONÓMICA:** há que ponderar o fim do aproveitamento do prédio.
- Assim, se a parte urbana serve de apoio à parte não construída do solo, o prédio é rústico; pelo contrário, se a parte não construída do solo serve de apoio à parte urbana, o prédio será urbano .
- Não se provando factos que permitam inferir, com toda a certeza, a natureza urbana, haverá que qualificar o prédio como rústico (por defeito).

INDIVISIBILIDADE LEGAL

- Decorre de normas imperativas sobre secessão predial:
 - As que regulam o fracionamento de prédios rústicos
 - As que regem sobre as operações de loteamento
 - As que regulam a constituição da propriedade horizontal
- O juízo acerca da divisibilidade da coisa comum deve reportar-se ao momento em que se encontra a coisa, quando a divisão é requerida. Atende-se ao que a coisa é (realidade predial existente) e não ao que poderá vir a ser no futuro com mais ou menos obras e trabalhos . A questão da divisibilidade não pode ficar à mercê de situações futuras e hipotéticas.

DIVISÃO *versus* DIVISIBILIDADE

- Se os comproprietários não puderem ser todos eles contemplados com frações ou quinhões do imóvel constitutivos de novos prédios, o imóvel terá de ser considerado indivisível?
- Ou seja, a divisibilidade prevista na lei há de ser tal que permita inteirar em espécie todos os interessados, sem que haja lugar a tornas (cfr. o Artigo 929º, nº1 do CPC)?
- **DIVISÃO** = cessar da compropriedade pela concentração do direito de cada consorte num objeto determinado e privativo (parte da coisa ou do seu valor).
- **DIVISIBILIDADE** = possibilidade de fracionamento da coisa sem que as partes daí provenientes percam a essência da coisa dividida, diminuam o seu valor ou vejam alterada a sua função económico-social.
- **O preenchimento de cada quinhão coloca uma questão de divisão e não de divisibilidade.**

FRACIONAMENTO DE PRÉDIOS RÚSTICOS

Artigo 1376-1 Código Civil

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 de terreno.

- **Portaria nº 202/70**, de 21.4, ficou a área de unidade de cultura.
- O Artigo 47º Decreto-lei nº 103/90, 22.3.(**Regime de Emparcelamento**) comina com a anulabilidade os atos de fracionamento ou troca de terrenos com aptidão agrícola ou florestal que contrariem o disposto no Artigo 20º do Decreto-lei nº 384/88, de 25.10(**Bases gerais do emparcelamento e fracionamento de prédios rústicos e de explorações agrícolas**) . Atribui legitimidade para a ação de anulação ao Ministério Público ou qualquer particular que goze de direito de preferência. O direito de ação de anulação caduca no prazo de três anos sobre a celebração dos atos de fracionamento ou troca de terrenos (nº3 do Artigo 47º do Decreto-lei nº 103/90, de 22.3).
- Regime absolutamente equivalente decorre do **Artigo 1379º, nos. 1 e 3 do Código Civil** , que comina com anulabilidade os atos de fracionamento ou troca contrários ao disposto nos Artigos 1376º e 1378º, fixando-se também um prazo de caducidade de três anos para a ação de anulação.
- **EXCEÇÃO: Artigo 1377º do Código Civil**

O LOTEAMENTO

- **OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO** = ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento (2-j RJUE):
 - 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 do emparcelamento)
 - b) Da divisão deve(m) 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 41º do RJUE).

LOTEAMENTO (cont.)

- A realização de operações urbanísticas depende de controlo prévio na modalidade de **licença administrativa** quando se traduzam em operações de loteamento (Artigo 4º, nº1 e nº2, alínea a) do RJUE).
- As operações urbanísticas objeto de licenciamento são tituladas por **alvará** , cuja emissão é condição da eficácia da licença (Artigo 74º, nº1 do RJUE).
- São nulos os atos de licença ou de autorização das obras de edificação que não são antecedidos de loteamento (68-a RJUE, por analogia).

O DESTAQUE

- Exceccionalmente, a lei admite o parcelamento para edificar sem prévia operação de loteamento: é o chamado **destaque** (= divisão de um prédio que dá origem apenas a dois lotes).
- Os requisitos do destaque variam consoante a parcela a destacar se encontre no perímetro urbano ou em áreas situadas fora do perímetro urbano (6-4 e 6-5 RJUE).
- A Câmara não tem um controlo preventivo mas tem de emitir uma certidão comprovativa de que estão preenchidos os requisitos do destaque.

O PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

- Faculdade reconhecida a qualquer interessado de solicitar à câmara municipal informação sobre a possibilidade de realizar certa operação urbanística sujeita a controlo municipal, com explicitação dos respetivos condicionamentos (14º RJUE).
- A informação prévia favorável vincula pelo prazo de um ano as entidades competentes sobre um eventual pedido de licenciamento ou apresentação prévia da operação urbanística a que respeita (14-2 e 17-1-2 do RJUE).

CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE HORIZONTAL

Artigo 1417º do Código Civil

1. *A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.*
2. *A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo Artigo 1415º .*

A SABER : as frações autónomas,
além de constituírem unidades independentes (**critério da autonomia**),
devem ser distintas e isoladas entre si (**critério do isolamento**)
com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública
(**critério da acessibilidade**)

- No mínimo, é necessário certificado municipal de que o edifício satisfaz os requisitos para a constituição da propriedade horizontal – cf. 66º RJUE e 59º do Cód. Notariado.

AÇÃO DE DIVISÃO DE COISA COMUM (EM CASO DE DIVISIBILIDADE EM SUBSTÂNCIA)

PEDIDO: que se proceda à divisão da coisa em conformidade com os termos e proporções que indica.

- São logo oferecidos os meios de prova (925, 294-1 *ex vi* 926-2)
- Ação sujeita a registo nos termos dos Artigos 2-1-a, 3-1-a, 8B-3-a, 8C-2 e 8D-2 do Código do Registo Predial.

Citação com cominação de se passar logo para a fase da perícia destinada à formação de quinhões (926-1 e 927-1)

A- REVELIA INOPERANTE
(568 ex vi 549-1)

O processo segue a tramitação preconizada para os casos em que ocorre contestação **(C)**

B - REVELIA OPERANTE:
tem efeito cominatório e, após despacho, o processo transita para a fase da perícia destinada à formação dos quinhões (927-1)

C – CONTESTAÇÃO:
-Dedução de exceções dilatórias;
QUESTÃO PRÉVIA (dá *azo ao enxerto de uma fase declarativa comum*):
- impugnar a compropriedade , arrogando-se titular da propriedade exclusiva;
- negar ao autor ou aos demais requeridos o direito a qualquer quota-parte;
- contrariar o volume das quotas indicadas pelo autor;
- suscitar a questão da indivisibilidade material da coisa

C- CONTESTAÇÃO

RECONVENÇÃO

Admissível se (266-3):

- O juiz mandar seguir os termos do processo comum (926-3) e a contestação não tenha de ser logo julgada improcedente no saneador (nesta hipótese, transita-se imediatamente para a fase pericial – 927-1);
- Ou se for possível conhecer da reconvenção sem necessidade de instrução na fase do saneador (saneador-sentença) se tb aí forem conhecidas as questões que a contestação opõe à petição inicial (RC 21.10.2003, 1460/03, RL 4.3.2010, 1392/08)

C- CONTESTAÇÃO

Juiz decide proceder ao julgamento sumário da causa (926-2)

Juiz decide mandar seguir os termos do processo comum (926-3)

Recurso: 644-3 e 629-1

Realização das diligências probatórias:
-294 e 295 ex vi 926-2;
-Prolação imediata de decisão por escrito com aplicação 607 (295 ex vi 926-2)

-Réplica se tiver sido admitida reconvenção
-Despacho pré-saneador (590)
-Audiência prévia (591)
-Audiência de discussão e julgamento

Decisão sobre as questões suscitadas pelo pedido de divisão (926-2)

EM QUALQUER CENÁRIO (A, B OU C), O JUIZ DEVE APRECIAR OFICIOSAMENTE A QUESTÃO DA DIVISIBILIDADE MATERIAL DA COISA (926-4)



Divisibilidade: conceito jurídico e não físico-material
(209 Código Civil)

PARA QUE SE POSSA CONCLUIR PELA DIVISIBILIDADE DE UMA COISA CORPÓREA É NECESSÁRIO QUE:

1º - Em caso de (i)móvel, o concurso cumulativo de três circunstâncias:

- a) Não se altere a sua substância;
- b) Não haja diminuição do seu valor;
- c) Não seja prejudicado o uso da coisa (209 Código Civil).

➤ Faltando uma das circunstâncias, a coisa não pode ser fracionada: é naturalmente indivisível

2º- Tratando-se prédio rústico destinado a construção, é necessária a prévia comprovação documental de que a autoridade administrativa (câmara municipal) aprovou o projeto (alvará de loteamento ou licença de destaque) por este satisfazer todos os requisitos de natureza administrativa (Artigos 2-i-j, 4-1, 4-2-a, 6, 4 a 6, 66, 67, 68, 74-1 do RJUE).

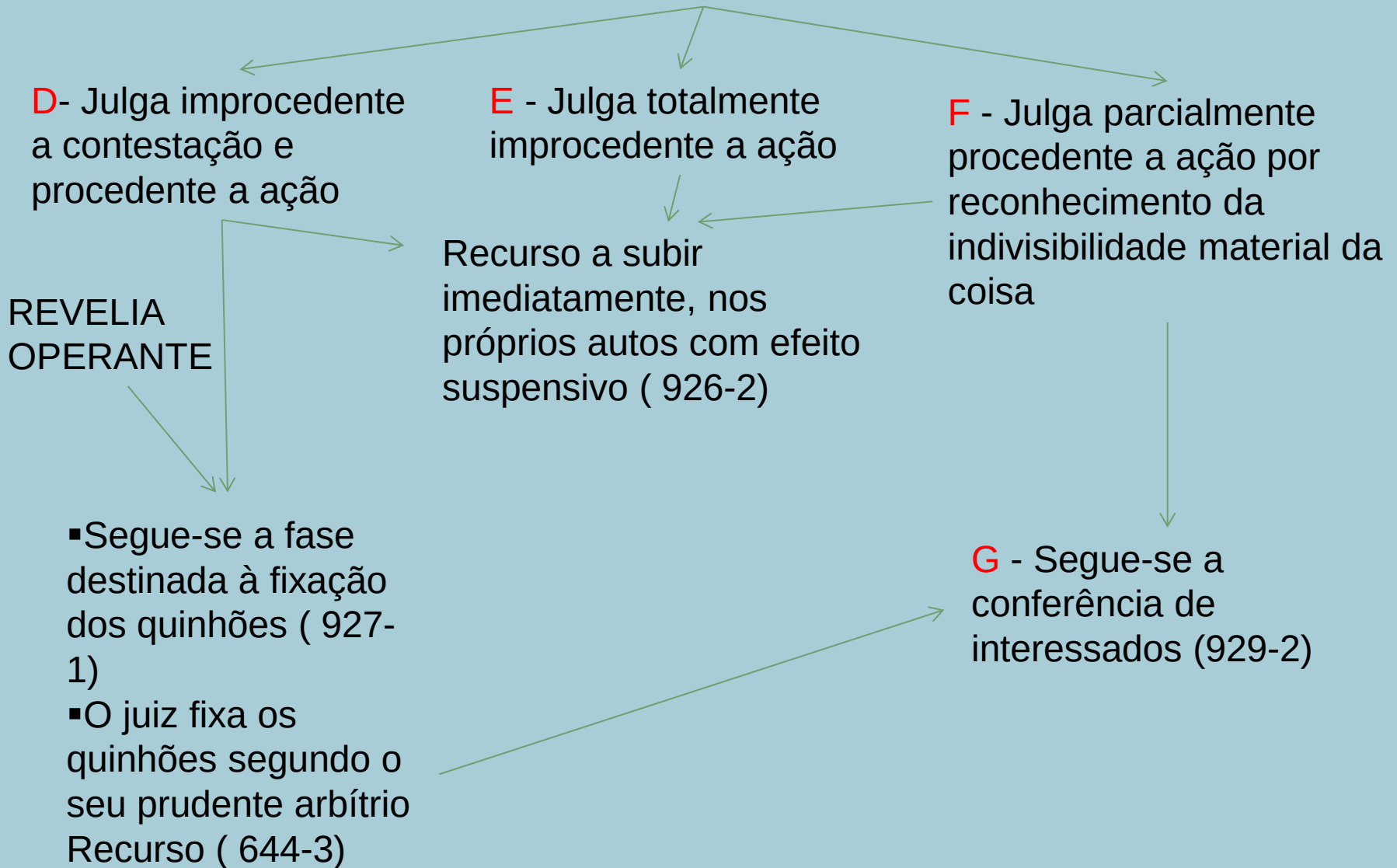
Subsidiariamente, deverá demonstrar-se documentalmente a efetivação do pedido de informação prévia com obtenção de informação favorável (15 e 17 do RJUE).

PARA QUE SE POSSA CONCLUIR PELA DIVISIBILIDADE DE UMA COISA CORPÓREA É NECESSÁRIO QUE:

3º- O juízo acerca da divisibilidade deve reportar-se ao momento em que se encontra a coisa quando a divisão é requerida: atende-se ao que o prédio urbano é (situação presente e real) e não ao que poderá vir a ser em resultado de obras (situação futura e hipotética);

4º - Tratando-se de prédio rústico é necessário que o mesmo tenha uma área que permita o seu fracionamento em parcelas de área superior à unidade de cultura fixada para a zona do país em causa (1376 Código Civil e Portaria 202/70, 22.4. Artigo 27º do Decreto-lei nº 73/2009, de 31.3: *“Para efeitos de fracionamento nas áreas RAN, a unidade de cultura corresponde ao triplo da área fixada pela lei geral para os respetivos terrenos e região”*; Artigo 50º do RJUE/ Decreto-lei nº 555/99, de 16.12: fracionamento de prédios rústicos)

APÓS O JULGAMENTO (sumário ou nos termos do processo comum – 926-2 e 926-3) E A APRECIÇÃO OFICIOSA DA QUESTÃO DA DIVISIBILIDADE MATERIAL DA COISA (926-4), O JUIZ PROFERE UMA DAS SEGUINTE DECISÕES:



G - CONFERÊNCIA DE INTERESSADOS (929-1)

G1- Coisa divisível:

Interessados presentes chegam, por unanimidade, a acordo quanto à adjudicação de quinhões (929-1)

Inexistindo acordo, procede-se ao encabeçamento dos quinhões por sorteio (929-1)

Havendo adjudicação a consorte de imóvel em valor superior à sua quota-parte, há que pagar imposto (2-5-c, 4-a, 48-1, 50 e 52 do CIMT) e juntar comprovativo do pagamento

- ☐ Sentença homologatória do acordo ou sorteio
- ☐ Condenação dos interessados nas custas do processo na proporção dos quinhões atribuídos – 527-1 in fine

G2- Coisa indivisível:

Há acordo na adjudicação , preenchendo-se em dinheiro as quotas dos restantes (929-2)

Na falta de acordo, a coisa é vendida (929-2)

- Ordem de junção aos autos da certidão de ónus e encargos inscritos no registo (786-1)
- Convocação dos credores dos comproprietários com garantia real sobre o bem (549-2)

II - TRAMITAÇÃO EM CASO DE INDIVISIBILIDADE EM SUBSTÂNCIA

PETIÇÃO INICIAL:

O autor deve especificar os fundamentos da indivisibilidade:

- Natural (209 Código Civil);
- Legal (1376 Código Civil e Portaria 202/70, 22.4.; Artigo 27º do Decreto-lei nº 73/2009, de 31.3 : *“Para efeitos de fracionamento nas áreas RAN, a unidade de cultura corresponde ao triplo da área fixada pela lei geral para os respetivos terrenos e região”*; Artigo 50º do RJUE/ Decreto-lei nº 555/99, de 16.12 : fracionamento de prédios rústicos);
- Convencional (1412- 1 e 2 Código Civil);

PETIÇÃO INICIAL (cont.)

d)No caso de prédio urbano, constituem fundamentos da indivisibilidade:

- - a inviabilidade de constituição de propriedade horizontal por inobservância dos critérios de autonomia, isolamento e acessibilidade do 1415 Código Civil *ex vi* Artigo 1417-2; cfr. ainda 1416-1 e Assento de 10.5.89 :”*Nos termos do Art. 294 do Código Civil , o título constitutivo ou modificativo da propriedade horizontal é parcialmente nulo ao atribuir à parte comum ou a fração autónoma do edifício destino ou utilização diferente dos constantes do respetivo projeto aprovado pela câmara municipal*”;
- - a inverificação dos requisitos administrativos fixados no RJUE que permitem a emissão de alvará de loteamento ou licença de destaque por parte da câmara municipal (Artigos 2-i-j, 4-1, 4-2-a, 6-4 a 6, 66, 67, 68, 74-a do RJUE/Decreto-lei nº 555/99, de 16.12; Artigo 59 do Código do Notariado)
- PEDIDO: Adjudicação da coisa a algum dos comproprietários ou venda

Citação dos requeridos com cominação de, na omissão da contestação, se proceder à adjudicação ou venda da coisa (563 *ex vi* 549)

H- REVELIA
INOPERANTE
(568 *ex vi* 549-1)

O processo segue a tramitação preconizada para os casos em que ocorre contestação (**J**)

I - REVELIA OPERANTE:
a) Se o juiz confirmar a indivisibilidade, tem efeito cominatório semipleno (925, a contrario)

Processo transita para a fase da conferência de interessados (929-2)

b) Se o juiz concluir que a coisa é divisível em substância, deve mandar seguir para a fase da composição dos quinhões (927-1)

J – CONTESTAÇÃO:
-Dedução de exceções dilatórias;
QUESTÃO PRÉVIA (dá *azo ao enxerto de uma fase declarativa comum*):
- impugnar a propriedade , arrogando-se titular da propriedade exclusiva;
- negar ao autor ou aos demais requeridos o direito a qualquer quota-parte;
- contrariar o volume das quotas indicadas pelo autor;
- suscitar a questão da divisibilidade material da coisa

J- CONTESTAÇÃO

Juiz decide proceder ao julgamento sumário da causa (926-2)

Juiz decide mandar seguir os termos do processo comum (926-3)

Recurso: 644-3 e 629-1

Realização das diligências probatórias:

-294 e 295 *ex vi* 926-2;
-Prolação imediata de decisão por escrito com aplicação 607 (295 *ex vi* 926-2)

Havendo lugar à produção de prova quanto à questão da indivisibilidade material , os peritos devem pronunciar-se sobre a formação de quinhões se concluírem pela divisibilidade material da coisa (926-5)

-Réplica se tiver sido admitida reconvenção
-Despacho pré-saneador (590)
-Audiência prévia (591)
-Audiência de discussão e julgamento

Decisão sobre as questões suscitadas pelo pedido de divisão (926-2)

APÓS O JULGAMENTO (sumário ou nos termos do processo comum – 926-2 e 926-3), O JUIZ PROFERE UMA DAS SEGUINTE DECISÕES:

K- Julga improcedente a contestação, reconhecendo a indivisibilidade material da coisa

L - Julga totalmente improcedente a ação

M- Julga parcialmente procedente a ação, reconhecendo a divisibilidade material da coisa e decidindo sobre a forma de composição dos quinhões (927-1 e 927-3)

Recurso a subir imediatamente, nos próprios autos com efeito suspensivo (926-2)

N - Segue-se a conferência de interessados (929-2)

Segue-se a fase da conferência de interessados com tramitação **G1 – Coisa divisível**

N- CONFERÊNCIA DE INTERESSADOS – COISA INDIVISÍVEL (G2)

