

Despacho:	Despacho:
Despacho: Concordo. Remeta-se a presente Informação ao Sr. Director do DMPA, Eng.º António Rebelo.	
Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2010.03.26	

N/Ref.ª: (...)

S/Ref.: (...)

Porto, 25-03-2010

Autor: Paula Melo

Assunto: Determinação da titularidade e dominialidade de uma parcela de terreno sita na Rua Castelo da Feira.

Dos Factos:

1. Pelo requerimento registado neste Município sob o n.º (...), veio a sociedade “(...)” solicitar informação sobre a dominialidade de uma parcela de terreno sita na Rua (...), devidamente delimitada a verde na planta junta a fls.(...).

2. Sobre o pedido assim apresentado, a Divisão Municipal de Cadastro e Gestão do Património, considerou na informação prestada a fls. (...), em síntese, o seguinte:

- A parcela de terreno em questão veio à posse da Câmara por expropriação, para construção de um Bairro (...), conforme escritura de expropriação amigável de (...) de Abril de (...);
- Face aos documentos existentes – (...) – verifica-se que para o local existe um caminho entre as casas (...) e (...) (...) que efectuava uma ligação da Rua (...) com a Rua (...), lateralmente às referidas casas, tal como se pode observar na planta de fls. (...);
- A habitação em questão (casa n.º (...)) é constituída por uma casa de rés-do-chão e quintal, à frente da moradia;
- Segundo algumas referências em documentos dos processos de cadastro, tais áreas laterais às habitações, foram sendo ocupadas pelos arrendatários das casas construídas e posteriormente pelos seus proprietários;
- Por escritura de (...) de Dezembro de (...) a Câmara vendeu a casa n.º (...), que confrontava a Sul e Nascente com terreno municipal;
- À semelhança de situações análogas, tais áreas têm sido consideradas como integradas no domínio público municipal, pelo que algumas parcelas têm sido desafectadas e cedidas aos proprietários confinantes, embora não exista para a área em análise, nenhum processo de desafecção e/ou cedência nos arquivos dos serviços;
- Referindo por último, que a faixa de terreno em causa faz parte da descrição do prédio sito na Rua (...) – descrição n.º (...), da freguesia de (...).

3. Por despacho proferido pelo Sr. Director do Departamento Municipal de Património e Aprovisionamento, é-nos solicitado a emissão de parecer jurídico que se pronuncie sobre a titularidade da parcela em causa.

Análise jurídica:

4. Por escritura pública lavrada a (...), o Município expropriou amigavelmente a (...), para a construção de um bairro (...) - denominado por (...) - uma superfície de terreno com a área de (...) m², situada na Rua (...), nesta cidade.

5. De acordo com a Planta Geral (...), verifica-se que entre as várias casas que foram construídas, existiam caminhos constituídos por pequenas parcelas de terreno, que tal como os serviços do Património referem, serviam de ligação entre as várias Ruas que circundavam o referido Bairro (Rua (...), Rua (...), Rua (...) e Rua (...)).

6. No que diz respeito à parcela de terreno assinalada a verde na planta de fls. 2 e confinante a Nascente com a casa n.º (...), resulta da análise do respectivo processo administrativo que nos foi enviado, o seguinte:

a) Por escritura celebrada a (...) de (...) de (...), o Município do Porto vendeu a (...) a referida **casa n.º (...)** da (...), que confrontava do Norte com (...) (casa n.º (...)), do Sul e **do Nascente com terreno municipal** e do Poente com a casa n.º (...), pela quantia de (...) (... escudos) que seria paga em prestações mensais;

b) A referida casa estava inscrita na matriz predial urbana da freguesia de (...), sob o artigo 981 e descrita na respectiva Conservatória no Livro (...), fls. (...), sob os n.ºs (...) a (...);

c) De acordo com a informação prestada pelos serviços, esta casa é constituída por uma habitação e quintal à frente da moradia.

Por outro lado,

7. Da análise efectuada dos antecedentes, designadamente dos processos de cadastro, verificou-se que o Município do Porto cedeu onerosamente, na década de (...) e (...), várias parcelas de terreno, todas medindo (...) m2, correspondentes aos arruamentos existentes entre as referidas casas.

8. E tais cedências tiveram como fundamento a deliberação de (...) de (...) de (...), que previa a integração nos prédios confinantes, do leito dos arruamentos transversais da (...). – cfr. Fotocópia da deliberação que se junta para os devidos efeitos legais.

9. Assim sendo e, respondendo concretamente à questão que nos é colocada, não restam quaisquer dúvidas sobre a titularidade de tais parcelas de terreno, onde se inclui a parcela de terreno em causa. Esta parcela de terreno é municipal, fazendo parte da parcela de terreno que foi expropriada amigavelmente pelo Município para construção da (...).

10. Aliás, consta da própria escritura de venda da casa (...), que esta confronta a Nascente com **terreno municipal**, o qual, corresponde à área de terreno em questão, e cuja titularidade é suscitada pela sociedade (...), no pedido formulado pelo requerimento (...).

11. Questão diferente da que acabamos de analisar, é a que se prende com a determinação da sua natureza dominial.

12. Ora, como já acabamos de referir nos antecedentes pontos 7 e 8 da presente análise jurídica, as parcelas de terreno correspondentes aos leitos dos arruamentos transversais da (...), nunca chegaram a ingressar o domínio público municipal, isto é, nunca houve a prática de um acto específico – a sua afectação ao domínio público (por lei ou acto administrativo) ou uso imemorial, ao contrário do que é referido pelos serviços, uma vez que as cedências de tais parcelas que foram feitas na década de (...) e (...) aos proprietários confinantes, sem que tenha ocorrido a sua desafectação do domínio público, quer expressa quer tácita.

13. Aliás, em reforço desta ideia, são os próprios serviços da Divisão de Cadastro e Gestão do património que referem que as áreas laterais às casas – onde se inclui a área em causa - foram sendo ocupadas pelos arrendatários e posteriormente pelos seus proprietários, o que nos leva a concluir que tais áreas integram o domínio privado disponível do Município do Porto, por não terem sido afectas ao domínio público de circulação.

14. Por último, e antes de abordarmos a questão suscitada pelos serviços do Património relativa ao facto de a parcela de terreno em causa fazer parte da descrição do prédio sito na Rua (...), n.º (...) – descrição n.º (...) da freguesia de (...) - impõe-se analisar certas regras ou princípios a ter em conta nesta matéria.

15. Como já foi por nós referido anteriormente, a parcela de terreno em causa faz parte do terreno que foi expropriado pelo Município do Porto para construção do bairro denominado por (...).

16. Como é consabido, a expropriação por utilidade pública é uma forma de aquisição originária do direito de propriedade, titulada por decisão judicial ou escritura/ou auto de expropriação amigável, importando a extinção do direito real do expropriado e a constituição de um novo direito na esfera jurídica do expropriante.

17. Por sua vez, o Código do Registo Predial estabelece no seu artigo 1.º que, *o registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.*

18. E no seu artigo 2.º, enumera quais os factos sujeitos a registo, destacando-se, de entre eles, os factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão – cfr. n.º 1, alínea a).

19. E o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.

20. Esta presunção, que traduz o efeito directo e automático inerente ao registo definitivo, tem no entanto, apenas o relevo de uma presunção *juris tantum*, sendo ilidível por prova em contrário (cfr. artigo 350º do Código Civil).

21. Dito de outra forma, de acordo com o disposto no artigo 7.º do Código do Registo Predial, o registo definitivo faz presumir que o direito existe, que determinado imóvel é propriedade do titular inscrito, mas não abrange os factores descritos do mesmo, ou seja, os limites, as confrontações, se a sua natureza é rústica ou urbana, nem as áreas do prédio em causa.

22. Aliás, tal como se lê no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça nº 3/99, «o que transfere a titularidade de um bem não é o registo, é, designadamente, o negócio de compra e venda, com a sua eficácia real [artigos 408º e 879º, alínea a), do Código Civil]. Tudo isto a conjugar com o carácter meramente *presuntivo* do direito registado, conforme se reflecte no artigo 7º do Código do Registo Predial». Entendimento este que terá de aplicar ao caso em apreço.

23. O que significa portanto que, não será pelo facto da referida parcela de terreno se encontrar abrangida pela descrição predial relativa à casa n.º (...), que se terá de concluir que tal área pertence ao titular inscrito e não ao Município do Porto.

24. Assim, e verificando-se no caso em apreço, que a faixa de terreno em causa, pertencente ao domínio privado disponível do Município do Porto, encontra-se vedada/ocupada pelo proprietário da casa n.º (...), propõe-se que os serviços da Divisão Municipal de Cadastro e Gestão do Património notifiquem o respectivo proprietário para vir regularizar a situação daquela ocupação não titulada, através da formalização de um pedido de aquisição da

mencionada área de terreno, sob pena de o não fazer, lhe ser fixado um prazo para que proceda à sua desocupação de pessoas e bens.

Conclusões:

1.^a Em resposta ao pedido formulado pela sociedade (...), deverão os serviços informar a requerente que a parcela de terreno em questão é municipal, integrando o domínio privado disponível do Município do Porto;

2.^a Verificando-se que a mencionada parcela de terreno se encontra vedada/ocupada pelo proprietário da casa n.º (...), propõe-se que os serviços da Divisão Municipal de Cadastro e Gestão do Património notifiquem o respectivo proprietário para vir regularizar a situação daquela ocupação não titulada, através da formalização de um pedido de aquisição da mencionada área de terreno, sob pena de o não fazer, lhe ser fixado um prazo para que proceda à sua desocupação de pessoas e bens.

A Jurista

(Paula Melo)