

**P.º R. P. 146/2006 DSJ-CT-Divisão de prédio urbano. Titulação e qualificação do correspondente pedido de registo. Eventual violação do regime jurídico dos loteamentos urbanos.**

**PARECER**

**Relatório**

**1** – Em 2 de Dezembro de 2005, a coberto da ap.12, foi requisitado um registo de aquisição respeitante a um prédio a desanexar do descrito sob o n.º 00490/211196, da freguesia de ..., concelho de ..., a favor do agora recorrente.

Para instruir o aludido pedido foi apresentada fotocópia certificada da respectiva escritura de compra e venda outorgada em 25 de Novembro de 2005.

O registo pretendido foi lavrado como provisório por dúvidas, por o acto consubstanciar uma operação de loteamento – artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho –, e do título não constar a menção do alvará ou da respectiva dispensa legal – [art.º 4.º, n.º 2, a) ou n.º 3, a) e 49.º, n.º 1, do mesmo diploma].

O interessado requereu, em prazo, a conversão daquele registo, apresentando uma certidão emitida pelos Serviços de Finanças e outra pela Câmara Municipal, que provam, respectivamente, que o artigo 370 foi inscrito na matriz antes de 7 de Agosto de 1951 e o prédio correspondente ao artigo 1119, proveniente daquele, foi construído em data anterior a 1970, proferindo também declarações complementares no sentido de que, *in casu*, não se aplica o regime do loteamento, porque o prédio já existia autonomamente antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de Junho.

A Senhora Conservadora não valorou positivamente os documentos apresentados, pelo que procedeu à recusa do registo peticionado, considerando que as dúvidas então aduzidas não se mostravam removidas.

**2** – A referida qualificação não mereceu concordância do requerente que, inconformado, a impugnou nos termos que aqui se dão por integralmente reproduzidos, destacando-se o seguinte:

O artigo 370 foi inscrito na matriz antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, tendo posteriormente dado origem aos artigos 1119 e 1120.

O artigo 1119, que corresponde ao prédio que se pretende registar, foi construído antes de 1970, como está documentalmente provado pela certidão camarária apresentada, pelo que estando autonomizado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 289/73, não se lhe aplica o regime jurídico dos loteamentos.

Consequentemente, deve conceder-se provimento ao recurso com as devidas consequências legais.

**3** – A Senhora Conservadora proferiu despacho de sustentação da posição antes assumida, alegando, em síntese, que não restam dúvidas de que a divisão matricial do artigo 370, originando os artigos 1119 e 1120, ocorreu recentemente, pois em 1997 ainda estava em vigor o artigo 370, por isso estamos perante uma operação de loteamento não titulada o que inviabiliza a conversão do registo.

Enfatiza ainda o facto de a certidão camarária apresentada não poder comprovar a data da autonomização do prédio transmitido, pois não sendo da competência da Câmara Municipal a elaboração do cadastro matricial não tem possibilidade de distinguir entre dois artigos matriciais iguais.

**4** – O processo é o próprio, as partes têm legitimidade, o recurso é tempestivo e inexistem questões prévias ou prejudiciais que obstem à apreciação do mérito do recurso, pelo que cumpre emitir parecer.

## **Fundamentação**

**1** – As ocorrências espelhadas nos autos exigem uma breve resenha das vicissitudes que perpassaram o prédio desde a abertura da sua descrição – 00490/211196.

A coberto da ap. 53/211196, foi pedido o registo de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito a favor de Maria ... e de António ..., por sucessão (G-1), por óbito de Joaquina .... Posteriormente, os titulares inscritos procederam à venda do aludido prédio a João ..., que o registou em 13 de Agosto de 1997 (G-2).

O interessado formulou pedido de urgência na elaboração do registo em apreço, alegando que dele dependia «a aprovação de um projecto para obras indispensáveis de manutenção do prédio».

Em 26 de Janeiro de 2000, a escritura em que se alicerçou aquele registo foi rectificada no sentido de que a venda então efectuada não era de 1/2 do prédio (note-se que o pedido e o registo incidem sobre a totalidade do prédio), mas de um prédio distinto e autónomo, com a superfície coberta de 29,82 m<sup>2</sup> e descoberta de 15 m<sup>2</sup>, cuja divisão tinha sido efectuada há mais de 50 anos.

Pedida a rectificação correspondente (proc.º n.º 1/2003), da qual não existe qualquer reflexo nas tábuas, foi a mesmo desatendida, pelo que o requerente foi obrigado a interpor uma acção judicial contra os vendedores (F-1), na qual pede que se declare a nulidade da escritura rectificada e da rectificanda, bem como das declarações complementares subjacentes ao primeiro registo, e se decrete o «cancelamento» da descrição. Para o efeito, invoca que o registo é nulo por incerteza acerca do objecto da relação jurídica a que o facto registado se refere.

Considerando que a acção não foi contestada o juiz condenou os réus no pedido, mediante simples adesão aos fundamentos alegados pelo autor na petição inicial, tendo este, após o trânsito em julgado da sentença, requerido o correspondente registo, que foi efectuado através de mera conversão da inscrição da acção sem de tal se extraírem as devidas consequências, vale por dizer, não se procedendo ao cancelamento oficioso das inscrições G-1 e G-2, nem à inutilização da descrição, como determina o n.º 4 do artigo 101.º do CRP.

Com efeito, na sequência da conversão do registo de acção, deveria ter sido efectuado o cancelamento dos registos de aquisição G-1 e G-2 e inutilizada a

descrição predial correspondente, uma vez que seria possível extrair este entendimento da decisão judicial proferida, interpretando-a correctamente na parte referente ao «cancelamento» da descrição<sup>1</sup>.

No entanto, tal não foi feito tempestivamente e devido a esta omissão a certidão do registo predial emitida posteriormente e exibida na escritura de compra e venda foi interpretada pela Senhora Notária no sentido de que o prédio se encontrava descrito sob o n.º 00490/211196, da freguesia de ..., embora sem qualquer inscrição em vigor.

Perante este facto consumado e com o intuito de aproveitamento dos actos praticados que não enfermem de nulidade, afigura-se-nos que não devemos inviabilizar, por este motivo meramente formal, a eventual conversão do registo de aquisição provisório – cfr. o disposto no artigo 201.º do CPC.

**2** – Após esta descrição sumária, debruçemo-nos agora concretamente sobre o objecto do presente recurso hierárquico, analisando se o facto subjacente ao pretendido registo configura uma operação a que se deva aplicar as leis do loteamento urbano ou se não é por elas abrangido e ainda se a escritura em que se alicerça o pedido padece de alguma irregularidade relevante.

Consabidamente, a matéria respeitante aos loteamentos é inesgotável e reveste, por vezes, complexidade elevada, daí que este Conselho tenha já proferido inúmeros pareceres sobre o tema<sup>2</sup>.

O conceito de loteamento é bastante antigo, tendo surgido entre nós com o Decreto-Lei n.º 46 673, de 29 de Novembro de 1965, que, no seu artigo 1.º, o apresenta como «a operação ou o resultado da operação que tenha por objecto ou tenha tido por efeito a divisão em lotes de um ou vários prédios fundiários situados em zonas urbanas ou rurais, para a venda ou locação simultânea ou sucessiva, e destinados à construção de habitações ou de estabelecimentos comerciais ou industriais».

---

<sup>1</sup> As descrições, como decorre do disposto no n.º 1 do artigo 87.º do CRP, não são susceptíveis de cancelamento, dado que, em regra, o prédio não se *extingue*, ao contrário do que acontece com as relações jurídicas que lhe dizem respeito. Podem, contudo, ser inutilizadas.

<sup>2</sup> A título meramente exemplificativo, citamos os pareceres proferidos nos proc.º n.ºs 80/90R.P.4, in BRN n.º 4/96, pág. 7; 76/2001DSJ-CT, in BRN n.º 11/2001, II, pág. 15; e 12/92R.P.4, in BRN n.º 2/2002, II, pág. 28 (e os que neles são mencionados).

Na vigência deste diploma a falta de licença não acarretava a nulidade do correspondente negócio jurídico<sup>3</sup>, ferindo-o de simples anulabilidade, e sujeitando o infractor a penas de multa, como decorre do disposto no artigo 12.º.

Este conceito, contudo, só alcançou projecção verdadeiramente significativa após a publicação do Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de Junho. No artigo 1.º deste diploma consigna-se que a operação que tenha por objecto ou simplesmente por efeito a divisão em lotes de qualquer área de um ou vários prédios, destinados imediata ou subsequentemente à construção depende de licença camarária.

Este diploma cominou com a nulidade a celebração de qualquer negócio jurídico (e não apenas a compra e venda) que tivesse por objecto, ou simplesmente como efeito, a divisão de um prédio em lotes sem que fosse emitido o correspondente alvará.

Os diplomas subsequentes mantiveram este entendimento.

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro, bem como do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, não foi introduzida qualquer alteração expressiva no conceito em apreço, visto que se mantiveram os três requisitos considerados básicos pela doutrina. A saber: a divisão em lotes, a divisão de um ou vários prédios e o destino imediato ou subsequente de pelo menos um dos lotes a construção urbana<sup>4</sup>.

A divisão em lotes, sublinha Fernando Alves Correia<sup>5</sup>, constitui o *punctum saliens* da noção de loteamento, já que não se pode falar nesta figura jurídica sem divisão fundiária. A divisão, acrescenta o mesmo autor, deve ter origem num acto do proprietário ou proprietários do prédio ou prédios e tanto pode resultar de actos materiais como de actos jurídicos.

---

<sup>3</sup> Vejam-se, neste sentido, os acórdãos do STJ, de 14.11.75 e de 10.01.84, proc.ºs n.ºs 65993 e 71043, respectivamente, disponíveis em [www.itij.pt](http://www.itij.pt), e, defendendo precisamente o contrário, José Osvaldo Gomes, in *Manual dos Loteamentos Urbanos*, 1983, págs. 460 e segts., que considera «nulas as vendas e as promessas de venda dos terrenos, com ou sem construção, compreendidos em loteamento, efectuadas antes de obtida a licença respectiva e de terem sido observados os condicionalismos nela estabelecidos».

<sup>4</sup> Cfr., entre outros, Maria do Patrocínio Paz Ferreira e Luís Perestrelo de Oliveira, in *O Novo Regime Jurídico dos Loteamentos Urbanos*, 1985, págs. 8.

<sup>5</sup> In *Grandes Linhas da Recente Reforma do Direito do Urbanismo Português*, 1993, pág. 79.

A noção de loteamento foi posteriormente revista pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, que procedeu à sua republicação.

Das inúmeras definições aglutinadas no seu artigo 2.º, consta, na alínea i), que se entende por «operações de loteamento: as acções que tenham por objecto 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 mais prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento»<sup>6</sup>.

**3** – Posto isto, apuremos então se a divisão do prédio em causa nos autos resultou de uma acção jurídica ou de uma acção material, vale por dizer, se ela ocorreu no momento da celebração da escritura de compra e venda ou se resultou de actos materiais anteriores, remontando, eventualmente, ao momento da edificação do prédio que agora se pretende registar autonomamente<sup>7</sup>.

Ao analisarmos o conteúdo da certidão camarária apresentada verificamos que se encontra provado, tão só, que a construção do prédio a que corresponde o artigo 1119 ocorreu antes de 1970, sem que se refira se, nesta data, o mesmo era autónomo e independente, sendo certo que só esta autonomia física do prédio nos permitiria concluir que a divisão fundiária teve por base uma realidade material, à qual se aplica, conseqüentemente, a lei vigente ao tempo da verificação do facto, por força do disposto no artigo 12.º do Código Civil.

Acresce, ainda, que a aludida certidão matrerial apenas atesta que o artigo 370 foi inscrito na matriz em data anterior a 7 de Agosto de 1951, o que adensa a

---

<sup>6</sup> Como é óbvio, o emparcelamento ou reparcelamento aqui mencionado nada tem a ver com o que se refere à actividade agrícola. Este diploma, como decorre da análise conjugada do disposto nos artigos 41.º e 50.º, é inaplicável ao fraccionamento de prédios rústicos. Veja-se, sobre o ponto, o parecer do CT proferido no proc.º n.º C.P. 89/2002DSJ-CT, in BRN n.º 9/2002, II, pág. 56.

O reparcelamento urbano é definido como uma operação de «reordenamento de terrenos, edificados ou não, situados em regra no âmbito territorial de aplicação de um plano, de modo a constituir lotes de terreno que, pela sua localização, forma e extensão, se adaptem aos fins de edificação ou a outro tipo previsto no plano»; o emparcelamento consiste na anexação de prédios autónomos, da qual resulte a constituição de um lote destinado, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana – cfr. Fernando Alves Correia, in *Estudos de Direito do Urbanismo*, 1997, pág. 72, e Fernanda Paula Oliveira, in *Implicações Notariais e Registais das Normas Urbanísticas*, pág. 74.

<sup>7</sup> A divisão, segundo Maria do Patrocínio Paz Ferreira e Luís Perestrelo de Oliveira, in ob. cit., pág. 9, diz-se material quando, permanecendo o prédio na titularidade da mesma pessoa, nele são fisicamente demarcados lotes, v.g., através da colocação de vedações».

dúvida quanto ao referido artigo 1119 (e também o artigo 1120), daquele proveniente.

Ora, não resultando inequivocamente provado dos documentos apresentados que o prédio em causa já se encontrava autonomizado antes da publicação do Decreto-Lei n.º 289/73, caímos no âmbito de aplicação do regime jurídico do loteamento.

A posição reiteradamente assumida pelo Conselho vai no sentido de que a divisão de um prédio noutra distinto, ainda que corresponda a construções já concluídas, está sujeita à disciplina legal dos loteamentos. No entanto, considera excluídas desta aplicabilidade as situações expressamente ressalvadas na lei e as situações anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de Junho.

Também o parecer proferido no proc.º n.º 12/92R.P.4, publicado no BRN n.º 2/2002, II, pág. 28, indicado pelo recorrente, reflecte este entendimento.

Assim, tendo em conta que não se encontra comprovado que prédio em apreço tenha existência autónoma e independente antes de 1973 e que o destaque foi titulado em 2005, fica sujeito ao disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho – lei vigente ao tempo da ocorrência da divisão jurídica do prédio.

Reafirmamos, em jeito de súmula, que para a conversão do registo petitionado é necessário que seja apresentado alvará do loteamento, ou documento comprovativo da sua dispensa ou de que a divisão do prédio ocorreu em data anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de Junho<sup>8</sup>, não sendo, neste caso, o mesmo abrangido pelas leis do loteamento.

**4** – Por último façamos uma breve alusão à escritura de compra e venda em que se alicerça o pedido de registo em apreço, salientando que no concelho de ... não vigorou o regime do registo predial obrigatório.

---

<sup>8</sup> Cfr., adrede, o parecer do CT proferido no proc.º n.º 85/96 R.P.4, in BRN n.º 6/97, II, pág. 11, que, na II conclusão, refere o seguinte: «Salvo nos casos expressamente ressalvados na lei ou nas situações anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de Junho, é necessário que o documento que titule o acto ou negócio que implique a autonomização dessas moradias faça menção do respectivo alvará de loteamento, sem o que tais actos são nulos e não podem ser admitidos a registo».

O artigo 9.º do CRP, sob a epígrafe «Legitimação de direitos sobre imóveis», prescreve no seu n.º 1 que os factos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo.

Os n.ºs 2 e 3 do mesmo artigo consagram as excepções àquela regra, interessando agora fixarmos a nossa atenção, particularmente, na prevista no último número que refere:

«Tratando-se de prédio situado em área onde não tenha vigorado o registo obrigatório, o primeiro acto de transmissão posterior a 1 de Outubro de 1984 pode ser titulado sem a exigência prevista no n.º 1, se for exibido documento comprovativo, ou feita justificação simultânea, do direito da pessoa de quem se adquire».

Da análise conjugada do disposto nos artigos 54.º, n.º 2, e 55.º, alínea b), do Código do Notariado, resulta o mesmo entendimento.

No caso vertente, foi apresentada à Senhora Notária escritura de habilitação de herdeiros que a considerou como título bastante para legitimar a intervenção dos vendedores, não devendo o conservador, quanto a esta matéria, pôr em causa a actividade do titular. Com efeito, a legitimação do direito do transmitente ultrapassa os poderes de qualificação do conservador<sup>9</sup>.

Nestes termos, parece-nos que não houve violação dos referidos preceitos, mas ainda que houvesse tal não acarretaria qualquer nulidade nem, tão pouco, anulabilidade ou outro vício, porque não está em causa a legitimação substantiva, assente na titularidade, mas apenas a legitimidade formal. Apesar de o registo preexistente ser um requisito para a celebração do acto, se, não obstante, este for celebrado, não fica ferido de qualquer vício, apenas quem o celebrou estará eventualmente sujeito a sanções disciplinares<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Cfr., adrede, o parecer do CT proferido no proc.º n.º 33/99DSJ-CT, in BRN n.º 9/99, II, pág. 23.

<sup>10</sup> Sobre esta temática, veja-se Oliveira Ascensão, in *Direitos Reais*, 5.ª edição, pág. 349, o Ac. do TRP, de 12 de Outubro de 1993, publicado na CJ, 1993, Tomo IV, pág. 228, e o parecer do CT proferido no proc.º n.º R.P.173/99DSJ-CT, in BRN n.º 4/2003, II, pág. 6.

Por outro lado, por força do disposto no n.º 1 do artigo 49.º do Decreto-Lei n.º 555/99, deveria ter sido mencionada na escritura o número do alvará e a data da respectiva emissão, ou a sua dispensa.

Considerando que tal não se verificou, vejamos as consequências resultantes de tal omissão.

Como se sabe, à luz do diploma actualmente em vigor, ao contrário do que se verificava na vigência de anteriores diplomas, designadamente do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, a omissão da menção do alvará não acarreta a nulidade formal dos actos jurídicos praticados com inobservância do disposto no citado artigo 49.º, embora subsista a nulidade substantiva do acto que decorre da própria inexistência do alvará e consequente incumprimento dos preceitos imperativos do regime do loteamento – cfr. o disposto no artigo 294.º do Código Civil<sup>11</sup>.

Porém, a escritura permanecerá válida se o alvará existir e apenas nela não tiver sido referenciado, ou se o mesmo for dispensado.

**5** – Em conformidade com o exposto, somos de parecer que o presente recurso hierárquico deve ser julgado improcedente.

Em consonância, firmamos as seguintes

## **CONCLUSÕES**

**I – O *punctum saliens* da noção de loteamento urbano é a «transformação fundiária», que abrange não só a divisão de um ou de vários prédios, como também o seu emparcelamento e reparcelamento.**

**II – Salvo nos casos expressamente ressalvados na lei ou nas situações anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de Junho, a divisão de um prédio noutra distinto, ainda que corresponda a**

---

<sup>11</sup> Cfr., para mais desenvolvimentos, o parecer do CT proferido no proc.º n.º R.P.233/2003 DSJ-CT, in BRN n.º 9/2004, II, pág. 2.

**construções já concluídas, está sujeita à disciplina legal relativa aos loteamentos, devendo o conservador em observância do princípio da legalidade exigir o seu cumprimento.**

**III – No caso de a legitimação se processar mediante a exibição do «documento comprovativo» previsto no n.º 3 do artigo 9.º do CRP, é ao titular que compete aquilatar da legitimidade do transmitente, estando vedado ao conservador exercer um duplo controlo sobre tal matéria.**

**IV – A omissão na escritura do número do alvará e a data da respectiva emissão pela câmara municipal, ou da verificação dos requisitos conducentes à sua dispensa, não acarreta a nulidade do correspondente negócio jurídico, comprovando-se que aquele já existia ou que o mesmo estava dispensado do regime de licenciamento ao tempo em que o acto foi praticado.**

Este parecer foi homologado pelo Exmo. Senhor Director-Geral em 27.04.2007.