

DIVULGAÇÃO DE PARECER DO CONSELHO CONSULTIVO

N.º 47/ CC /2018

N/Referência: P.º RP 103/2018 STJSR-CC Data de homologação: 15-11-2018

Recorrente: Maria, notária.

Recorrido: Conservatória do Registo Predial de

Assunto: Caducidade do licenciamento da operação de loteamento – efeitos e tradução tabular. Celebração de escritura pública de compra e venda de lote quando das descrições de todos os lotes conste anotação a dar conta da caducidade do licenciamento da operação de loteamento sem que o registo desta operação tenha sido objeto de qualquer averbamento de cancelamento – comprovação do estatuto jurídico do prédio objeto do negócio.

Palavras-chave: Loteamento; caducidade; registo; título; lote.

Relatório

1. O prédio descrito na ficha n.º 432 da freguesia de S...., concelho de, foi objeto da operação de loteamento titulada pelo Alvará n.º 12/98, de 2-9,¹ da qual se procedeu ao registo, como “autorização de loteamento”, sob a ap. ..7 do dia 10/09/1998.

Da operação resultou a criação de treze lotes, que se descreveram (por desanexação da descrição 432, evidentemente) nas fichas 3224 a 3236; destas, ao lote 5 ficou a corresponder a descrição da ficha 3228.

A coberto da ap. ...32 do dia 10/08/2016, a todas as descrições dos prédios que, como lotes, se desanexaram da descrição 432 (portanto: às descrições das fichas 3224 a 3236), foi efetuada anotação a dizer “Cassação do alvará de loteamento n.º 7/2002 que foi emitido em consequência da caducidade do Alvará n.º 12/98”.²

Em 08/08/2018, unicamente na ficha da descrição 3228 (lote 5) – e, ao que parece, a pretexto (“por causa”) da pendência da qualificação do pedido de registo a que o presente recurso se reporta, de que seguidamente se dará conta –, o sr. conservador da 1.ª conservatória do registo predial de (ele mesmo responsável, aliás, pela feitura dos atos de registo até aqui mencionados) assinou averbamento oficioso de “atualização” do registo da autorização de loteamento (cfr. ap. ..7 de 10/09/1998) para consignar que “Por

¹ A operação foi licenciada ao abrigo do regime aprovado pelo DL n.º 448/91, de 29-11, conforme se vê da cópia do Alvará incorporada nos autos.

² Resulta dos autos que esta anotação terá sido (imediatamente, ao menos) “impulsionada” pelo ofício com a referência n.º “3125/16 – 4.9.862/96”, de 8/8/2016, da C.M. de, o qual por sua vez remete para o conteúdo de ofício já anteriormente enviado (com a referência n.º “2616/16 – 4.9.862/96”, de 4/7/2016) por meio do qual se solicitava à conservatória “o cumprimento do ato administrativo camarário que determinou o cancelamento do alvará de loteamento n.º 12/98”.

caducidade do alvará n.º 12/98 de 2 de setembro foi emitido o novo alvará n.º 7/2002, mantendo-se todas as especificações do anterior alvará, tal como consta do conteúdo desta inscrição”.³

2. No dia 25/07/2018, por via eletrónica, a sra. notária ora recorrente submeteu pedido de registo de aquisição do prédio da descrição 3228 com base na compra e venda que ela própria, nesse mesmo dia, reduziu a escritura pública, e na qual o prédio surge identificado como “...urbano composto de parcela de terreno para construção urbana..., sito em B..., Casal – lote 5...”, dizendo-se ainda “Que sobre o identificado imóvel incide uma Autorização de Loteamento – Alvará número [7/2002], registada conforme Apresentação [...32] de [10/08/2016]”;

3. O sr. ajudante em substituição na Conservatória recorrida determinou que o registo se fizesse como provisório por dúvidas, as quais fundamentou na circunstância de se suscitarem “dúvidas quanto à situação administrativa do prédio no que ao cumprimento da lei do loteamento respeita”, uma vez que, “encontrando-se anotada na descrição a cassação dos alvarás de loteamento n.º 12/98 e 7/2002, é necessário comprovar que o licenciamento da operação de loteamento ainda se encontra em vigor para o lote transmitido, pois se assim não for, o prédio não poderá ser transmitido como tendo capacidade construtiva legal”.

4. Na petição de recurso hierárquico, que aqui se dá por integralmente reproduzida, a sra. notária, antes de requerer, a final, que o registo se faça definitivamente, conclui que “o registo do alvará de loteamento n.º 7/2002 está registado definitivamente [ap. ..7 de 10/09/1998... e averbamento oficioso de 08/08/2018]”, e “que esse mesmo registo presume-se verdadeiro, logo faz fé pública, nos termos do art. 7.º do CRP”.

5. No despacho a que se refere o art. 142.º-A CRP, foi sustentada a correção da qualificação impugnada.

A sra. conservadora defende que, em sua opinião, e “ao contrário do que parece entender a recorrente”, a “questão primordial e central é de titulação e não registral”, visto que “independentemente da maior ou menor clareza da situação registral do prédio..., o titular deve assegurar-se que vai dar forma legal a um contrato inequivocamente válido”. Acrescenta que, pretendendo-se titular a transmissão de lote legalmente constituído (como dos termos da escritura claramente se depreenderá, sustenta), o disposto no art. 49.º do DL n.º 555/99 exigiria que a escritura tivesse sido instruída com prova de que o alvará de loteamento se encontra em vigor. E

³ Compulsado o histórico registal completo (incluindo portanto a informação externamente oculta, porque “passada a histórico”), vê-se que, para além dos atos que ficaram enunciados, os prédios foram ainda objeto da seguinte atividade: em 20/04/2001, nas fichas de todos os lotes (mas não na “ficha-mãe”, respeitante ao prédio objeto do loteamento), foi lançada anotação oficiosa à inscrição de autorização de loteamento para dizer que tinha sido “Declarada a caducidade do Alvará de Loteamento”; em 11/09/2002, nas fichas de todos os lotes (mas não na “ficha-mãe”) foi lançada nova anotação oficiosa à inscrição de autorização de loteamento para dizer ter ficado “Sem efeito a anotação de caducidade do alvará de loteamento, por ter sido emitido o alvará n.º 7/2002”; e em 27/04/2016, unicamente à descrição do prédio da ficha n.º 432 (a do prédio objeto do loteamento), e sob a ap. ..75 desse dia, foi lançada anotação da recusa da “Cassação do Alvará de Loteamento n.º 7/2002”.

nem isso bastaria para que o registo se fizesse definitivamente, segundo defende: mesmo que o título fosse inequivocamente válido, designadamente por vir “*instruído com certidão camarária comprovativa de que o alvará de loteamento estava em vigor, e o registo estivesse errado ou desatualizado, haveria que promover a sua atualização, retificação ou cancelamento antes de apresentado o título a registo*”.

6. Expostas as posições em confronto, cumpre emitir pronúncia.

O que fazemos adotando a seguinte

Deliberação

- 1) *A existência de anotação, lançada às descrições de todos os lotes criados ao abrigo da operação de loteamento inscrita, a informar, nos seus próprios termos, da cassação de determinado alvará (“segundo alvará”, digamos) de loteamento que terá sido emitido em consequência da caducidade do alvará (“primeiro alvará”, digamos) a que respeita aquela mesma operação de loteamento inscrita, faz com que, mesmo do ponto de vista estritamente tabular, se torne duvidosa a condição jurídica das unidades prediais originadas e descritas como “lotes” – não podendo assim dar-se por seguro, em face dum tal conteúdo registal, que tais unidades conservem esse preciso estatuto jurídico (de “lote”) e que com esse preciso estatuto jurídico possam consequentemente ser objeto de negócios.*⁴

⁴ Relativamente ao “estado” do licenciamento da operação de loteamento titulada pelo Alvará n.º 12/98, é obrigatório constatar que a informação tabular em vigor, tal como aposta nas fichas das descrições (432 e 3224 a 3236) envolvidas no complexo registo respetivo, encerra uma patente “contradição interna” (que o averbamento efetuado no dia 8/8/2018, aliás, não só não ajudou a sanar como, antes, receamo-lo bem, até acentuou – sendo porém certo que, atenta a posterioridade desse averbamento em relação ao pedido de registo, nunca os seus efeitos poderiam aproveitar ao juízo de viabilidade que sobre este, ao tempo, pendia). Essa contradição, bem se vê, radica na coexistência, nas fichas, do registo (de 1998), “intato”, da autorização de loteamento titulada pelo alvará n.º 12/98, de um lado (em todas), e, do outro, da anotação (de 2016) que informa da cassação do alvará n.º 7/2002, emitido em consequência da caducidade do Alvará n.º 12/98 (nas descrições de todos os lotes, mas não na do prédio objeto da operação de loteamento): com efeito, se aquele primeiro registo aponta no sentido da plena vigência dos termos do licenciamento aprovado, já esta anotação, incoerentemente, aponta no sentido da caducidade do mesmo licenciamento (e mais: no sentido da superveniência dum relicenciamento da “mesma” operação de loteamento, e da superveniência, para ele, duma nova declaração de caducidade). E não parece que possa superar-se a inconsistência dos dois conteúdos com base na mera ponderação do “valor relativo” de cada registo, em função da específica forma que revista (inscrição vs. anotação), ou em função do valor de oponibilidade (eficácia perante terceiros das vicissitudes publicitadas) que de cada um (ou que de algum) promane – o que levaria, com naturalidade, à secundarização (à desconsideração?) do conteúdo da anotação (atenta a sua natureza enunciativa). Tão simplisticamente não cremos, na verdade, que possa ser resolvida a identificada dissonância tabular. A anotação, da qual se retira a informação de que o licenciamento registado caducou, não surgiu certamente do nada: ela está lá como materialização duma decisão (de legalidade estrita: cfr. art. 68.º CRP) tomada perante a formulação dum concreto pedido (ou que como tal foi interpretado), suportado na documentação julgada idónea, de que do registo passasse a constar a referência à vicissitude. E, uma vez publicitada (ainda que em tais singelos termos – cfr., *infra*, sobre o acolhimento tabular da caducidade do licenciamento), a ocorrência, cremos, passa a integrar de pleno direito a conformação da situação jurídico-tabular dos imóveis abrangidos – não sendo por isso permitido, seja em contexto de titulação de factos que tenham as unidades prediais originadas como lotes por objeto, seja em contexto de apreciação da viabilidade do pedido de registo de tais factos, desprezar a “definição” (ou, no mínimo, a “indiciação”) que daí deriva.

- 2) Ocorrendo o apontado circunstancialismo tabular, o título pelo qual se venda alguma das referidas unidades prediais deverá ser instruído com documento comprovativo, emitido pela entidade administrativa competente, ou **a)** de que essa unidade conserva o estatuto de “lote” (quando seja como “lote” que os contraentes a negoceiem, nomeadamente, em caso de declaração de caducidade do ato de aprovação, por dos seus efeitos ter ficado excluída – cfr. arts. 38.º/5, do DL n.º 448/91, de 29-11, e 71.º/7-a, do RJUE), ou **b)** de que deixou de ter um tal estatuto (quando seja como “simples” terreno para construção que os contraentes a negoceiem, por dos efeitos da mesma declaração de caducidade “do loteamento” não ter ficado excluída).⁵

A ter sido declarada a caducidade do licenciamento titulado pelo Alvará n.º 12/98 (e o mesmo se dirá para a caducidade, que posteriormente terá sido declarada, do relicenciamento titulado pelo Alvará n.º 7/2002) – e os sinais conjugam-se todos no sentido de que ela foi efetivamente declarada –, sabe-se o que isso fundamentalmente significa, em termos substantivos: sem prejuízo da manutenção do efeito da divisão fundiária gerada pelo licenciamento (a qual subsiste), extingue-se todavia o específico *ius aedificandi* que o licenciamento assina a cada uma das unidades prediais (lotes) por si geradas; estas, por causa da caducidade, não perdendo embora o estatuto de *prédios*, perdem todavia o estatuto de *lotes*. Isto, claro, em relação aos lotes atingidos pela declaração de caducidade, dado que do seu alcance ficarão excluídos aqueles em relação aos quais, à data, já tivesse havido licenciamento (ou apresentada comunicação prévia) de obras de edificação [cfr. art. 71.º/7-a), do DL n.º 555/99, de 16-12 (RJUE), e art. 38.º/5, do DL n.º 448/91].

E também se sabe o que é suposto isso significar, em termos de expressão tabular (cfr., sobre o tema, o parecer emitido no P. C.P. 83/2010 SJC-CT, acessível em <http://bit.ly/cp832010>): a caducidade, como vicissitude extintiva, deve sempre traduzir-se, primordialmente, na feitura de averbamento de cancelamento, total ou parcial – consoante abranja ou não todos os lotes –, da inscrição da operação de transformação fundiária em causa, e, concomitantemente, em relação às descrições dos lotes não atingidos pelos efeitos da caducidade, na anotação da cassação do título da operação (cfr. arts. 79.º/2 e 3, do RJUE, e 39.º do DL n.º 448/91). A bem dizer, a inconsistência tabular relativa ao “estado” do licenciamento da operação de loteamento inscrita advém do que no registo parece estar *em falta* diante do que dele efetivamente consta: se do seu “teor global” decorre que o licenciamento caducou, então nele deveria encontrar-se executado o averbamento de cancelamento (da inscrição relativa a esse licenciamento – cfr. ap. ..7 de 10/09/1998) que esse facto devida e adequadamente refletisse.

Em suma: em face do que consta do registo, e à luz dos seus dados somente, qualquer qualificação jurídica (notarial – em sentido amplo – ou registal, nomeadamente) que verse sobre factos ou atos que tenham os lotes por objeto está inelutavelmente obrigada a desenvolver-se em função dos efeitos decorrentes da declaração de caducidade que aí se diz ter ocorrido; a insuficiência desses mesmos dados, porém, torna impossível, à luz deles somente, determinar os exatos termos e alcance da declaração de caducidade enunciada, e, conseqüentemente, qual o seu significado para a definição do atual estatuto jurídico das unidades prediais criadas com a aprovação do loteamento, nomeadamente quanto a saber se continuam ou não a ser *lotes*. Sendo que, consoante sejam ou não *lotes*, diferenciada outrossim terá de ser a sua aptidão para serem objeto de tráfico, e diferenciadas, conseqüentemente, as exigências a observar na titulação dos factos jurídicos que lhes respeitem (cfr., sobre os efeitos da declaração de caducidade do licenciamento da operação de loteamento, em geral, e sobre as conseqüências dessa declaração ao nível da titulação, em particular, a deliberação adotada no P. R.P. 52/2013 STJ-CC, acessível em <http://bit.ly/RP522013>).

⁵ Constatámos que, “dizendo” as tábuas o que na presente situação elas “dizem” acerca do estado do licenciamento da operação de loteamento inscrita, muito não é o que daí se pode concluir, de definitivo, acerca da atual condição de *lotes* dos prédios que com esse estatuto se originaram. Por conseguinte, e em face do que do registo resulta (e do que dele *não resulta*), julgamos que terá de proceder-se como na conclusão se defende: sendo como *lote* que o prédio se vende, será preciso comprovar, perante o titular, através de documento emitido pela entidade administrativa competente, ou bem que de todo não foi declarada a caducidade do licenciamento (hipótese decerto pouco provável), ou que, tendo sido declarada, aquele lote, especificamente, ficou a salvo da sua eficácia; sendo como “simples terreno

- 3) *Em qualquer caso, a admissão definitiva do registo de aquisição da unidade predial, nos termos em que efetivamente tenha sido negociada, e como legalmente possa ser negociada (cfr. conclusão 2)), demanda que previamente se “recomponha” a informação tabular vigente no sentido de assegurar a perfeita harmonização, entre título e registo, quanto ao rigoroso estatuto jurídico do bem.* ⁶

Termos em que, pelo exposto, se propõe que ao recurso não seja concedido provimento.

Deliberação aprovada em sessão do Conselho Consultivo de 15 de novembro de 2018.

António Manuel Fernandes Lopes, relator.

Este parecer foi homologado pela Senhora Presidente do Conselho Diretivo, em 15.11.2018.

para construção” (e não como *lote*) que o prédio se vende (e convém que o texto do título seja perfeitamente inequívoco quanto ao ponto – cfr. as notas 5 e 7 da citada deliberação adotada no P. R.P. 52/2013), então será preciso comprovar, por idêntico meio, a ocorrência da declaração de caducidade e a sujeição aos seus efeitos do prédio em causa (dado que é a isso, justamente, que se deve a perda da sua condição de *lote* e a conseqüente idoneidade para ser negociado com um estatuto diferente). Na primeira hipótese – alienação do prédio como *lote* –, e tendo de facto havido declaração de caducidade, haverá que mencionar, no título, a data dessa declaração, *ex vi* do disposto no art. 49.º/1 do RJUE (sem prejuízo do que ademais na mesma norma se exige, bem entendido).

⁶ Concordamos com a recorrida quando defende (cfr. despacho de sustentação) que a admissão do registo definitivo da aquisição (seja do prédio como *lote*, seja do prédio como tendo deixado de sê-lo), além da “perfeição” do título, depende também de uma qualquer prévia atividade de “recomposição” (de sentido retificativo e/ou atualizador) da informação registal, tal como a descrevemos. Parecendo-nos a nós, como bem resulta das considerações precedentes, que o registo não soube traduzir adequadamente as vicissitudes que o licenciamento foi conhecendo, cremos que será imprescindível, por conseguinte, e antes de mais, cuidar de pô-lo de acordo com a realidade substantiva atual (e que a titulação justamente pressuporá) desse mesmo licenciamento. A ter efetivamente ocorrido o que no teor da anotação efetuada sob a ap. ...32 do dia 10/8/2016 se declara ter ocorrido (ou seja, a declaração de caducidade quer do primitivo licenciamento, quer do subsequente *relicenciamento*), impor-se-á, a nosso ver, retificar (oficiosamente ou a pedido) um tal registo (correspondente à referida ap.), por modo a que nas tábuas se realize(m) o(s) averbamento(s) (de cancelamento da inscrição de loteamento) e, eventualmente, as anotações às descrições (dos lotes, havendo-os, não atingidos pela caducidade) que regularmente o manifestem (cfr. o citado parecer do P. C.P. 83/2010 SJC-CT).