



UNIVERSIDADE D  
COIMBRA

Marta Isabel Ribeiro de Bessa

**“CHÃOS DE MELHORAS”**

**Dissertação no âmbito do 2º Ciclo em Ciências Jurídico-Forenses (conducente ao grau de Mestre) orientada pela Professora Doutora Fernanda Paula Marques de Oliveira e apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.**

Janeiro 2020

**Agradecimentos**

Aos meus Pais e aos meus irmãos, João e André, agradeço o apoio incondicional demonstrado de todas as formas possíveis e imaginárias que só o Amor que nos une permite e compreende.

Aos meus sobrinhos, Joana e Tomás, por aguardarem com paciência pela minha disponibilidade para novas aventuras em conjunto.

Aos meus amigos sempre presentes e vigilantes.

Às minhas queridas e maravilhosas colegas mestrandas, Paula, Carla e Teresa Paula, que seguem a par esta caminhada e à já Mestre Carla Ferreira por ter sido o meu “farol”.

À minha Orientadora, Senhora Professora Fernanda Paula Oliveira, que sempre admirei ao longo da minha vida profissional, agradeço a honra de ter aceite a Orientação desta Dissertação. O entusiasmo com que abraça qualquer questão - o que lhe é tão característico - será sempre uma referência para mim.

**Índice**

Agradecimentos .....	2
Índice .....	3
Índice de Figuras.....	4
Resumo .....	5
Abstract.....	6
Abreviaturas, acrónimos e siglas .....	7
I – INTRODUÇÃO.....	9
II. O QUE SÃO OS <i>CHÃOS DE MELHORAS</i> ?.....	11
1. As especificidades históricas do povoamento da Ilha de São Miguel .....	11
2. A natureza jurídica dos <i>Chãos de Melhoras</i> .....	13
3. <i>Chãos de Melhoras</i> e o registo predial.....	19
III. A LEI Nº 72/2019 DE 2/9.....	32
1. A competência legislativa para a regulação jurídica dos <i>Chãos de Melhoras</i> .....	32
2. O regime jurídico - Capítulo I.....	32
2. 1. O objeto - Artigo 1 .....	33
2. 2. Os conceitos - Artigo 2.....	34
2. 3. A regularização jurídica - Artigo 3 - .....	35
2. 4. Os efeitos jurídico-registras da decisão arbitral .....	35
3. A regularização urbanística - Capítulo II.....	37
3. 1. O atual quadro legal da RAA e as suas especificidades.....	39
3. 2. O Plano de Pormenor - Artigo 6 nº 1.....	46
3. 2. 1. A dinâmica dos IGT.....	51
3. 3. As formas residuais da regularização urbanística – Artigo 6 nº 2.....	52
IV. CONCLUSÃO.....	55
V. BIBLIOGRAFIA; JURISPRUDÊNCIA, LEGISLAÇÃO E WEBGRAFIA .....	57

**Índice de Figuras**

Figura 1 – Registo predial de “benfeitorias”	21
Figura 2 - Registo predial de "benfeitorias"	23
Figura 3 - Registo predial do “solo”	23
Figura 4 - Descrição predial com menção de pertença das “benfeitorias”	24
Figura 5 - Inscrições distintas de aquisição do terreno e das benfeitorias	26
Figura 6 - Registo da decisão arbitral contendo facto sujeito a registo	36

As figuras são criação própria da Autora.

**Resumo**

*Chãos de Melhoras* é a designação vulgarmente atribuída a uma realidade específica da Ilha de S. Miguel, Açores, que remonta aos finais do século XIX e manteve-se até muito recentemente sem qualquer regulação jurídico-legal especial.

Em regra, consiste na cedência da fruição do solo pelo seu proprietário a outrem, mediante retribuição, com a autorização para que esse mesmo fruidor do solo aí (nos *chãos*) possa construir a sua habitação ou anexos de apoio à sua habitação (*melhoras* ou *benfeitorias*).

Nesta Dissertação propomo-nos ir ao encontro da origem histórica dos *Chãos de Melhoras*, refletir sobre a sua natureza jurídica, analisar os casos mais comuns no âmbito do registo predial (com referências à doutrina e jurisprudência mais relevante), bem como a Lei nº 72/2019 de 2/9 que consagra o Regime Jurídico da Regularização dos *Chãos de Melhoras*; para aferirmos, afinal e na conclusão desta Dissertação, sobre a adequação desta solução legislativa para resolver a atual instabilidade social, a incerteza jurídica, a insegurança no comércio jurídico e, ainda, a ausência de gestão urbanística da área geográfica em causa.

Palavras-Chave: *Chãos de Melhoras*; benfeitorias; registo predial; regularização urbanística; Ordenamento do Território dos Açores.

**Abstract**

*Chãos de Melhoras* is the designation commonly attributed to a specific reality of the Island of S. Miguel, Azores, which starts at the end of the nineteenth century and remained until very recently without any special legal-legal regulation.

As a rule, it consists that the landowner, under payment, permits to use the soil with the authorization that the soil user can build their dwelling (*melhoras*) in that same soil (*chãos*) in order to built its own home.

In this Dissertation we propose to find the historical origin of the *Chãos de Melhoras*, reflect on its legal nature, analyze the most common cases in the context of the building register (with references to the most relevant doctrine and jurisprudence) as well analyze Law nº 72/2019 of 2/9 which rules the Legal Regime of The Regularization of the *Chãos de Melhoras*; to assess, after all and in the conclusion of this Dissertation, on the adequacy of this legislative solution to solve the current social instability and the degradation of buildings resulting from the permanent legal uncertainty and insecurity in legal trade and also due to the absence of urban management in the area.

Key words: *Chãos de Melhoras*; improvements; building registration; urbanistic regularization; urbanism spatial planning of the Azores.

**Abreviaturas, acrónimos e siglas**

BRN – Boletim dos Registos e do Notariado

CC – Código Civil

Constituição - Constituição da República Portuguesa

CPA – Código do Procedimento Administrativo

CCDR – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

CRP - Código do Registo Predial

CT – Conselho Técnico

DL – Decreto-Lei

DLR – Decreto Legislativo Regional

DRR – Decreto Regulamentar Regional

DSJ – Direção dos Serviços Jurídicos

DUE – Delimitação de Unidade de Execução

IGT - Instrumento de Gestão Territorial

IRN – Instituto dos Registos e do Notariado, I.P.

LCM - Lei nº 72/2019 de 2/9 - Regime Jurídico da Regularização dos *Chãos de Melhoras*

PDM – Plano Diretor Municipal

PEOT - Planos Especiais de Ordenamento de Território

PIOT – Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território

PMOT – Plano Municipal de Ordenamento do Território

PNPOT – Plano Nacional da Política de Ordenamento do Território

POAP - Plano (Especial) de Ordenamento das Áreas Protegidas

POAAP - Plano (Especial) de Ordenamento das Albufeiras de Águas Públicas

POBHLSC - Plano (Especial) de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Sete Cidades

POOC - Planos (Especiais) de Ordenamento da Orla Costeira

PP - Plano de Pormenor

PROT - Planos Regionais de Ordenamento de Território

PU – Plano de Urbanização

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RGEU – Regime Geral das Edificações Urbanas

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJIGTA – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial dos Açores

RAA – Região Autónoma dos Açores

SRIT – Sistema Regional de Informação Territorial

art. – artigo

cfr. – confrontar

fls. - folhas

pág. – página

proc. - processo

ss. - seguintes



**I – INTRODUÇÃO**

"Ser das Sete Cidades é como o pessoal da Palestina –  
nós quando nascemos caímos num terreno que não é nosso"

Januário Costa

Foi como Conservadora do Registo Predial que pela primeira vez tive conhecimento da existência de uma realidade específica da Ilha de S. Miguel através de Parecer do Conselho Técnico da então Direção-Geral dos Registos e do Notariado (hoje IRN – Instituto dos Registos e do Notariado, I.P.) no Proc. nº 88/99 DSJ-CT<sup>1</sup> com a epígrafe “Registo de “benfeitorias” na Ilha de S. Miguel. – Procedimento jurídico-registral.”. Todavia, é no exercício dessas funções numa Conservatória nos Açores que reconheço essa realidade como *Chãos de Melhoras*.

Nesse âmbito, percebia-se a existência de registos de prédios com inscrições distintas de aquisição do terreno e de aquisição de benfeitorias a favor de pessoas diversas; de descrições prediais do mesmo prédio uma com a inscrição de aquisição do terreno e outra com a inscrição de aquisição de benfeitorias; de cadernetas prediais distintas uma para o terreno e outra para as benfeitorias; de escrituras públicas de compra e venda de “terrenos urbanizados com benfeitorias”; de decisões judiciais sobre o reconhecimento do direito de propriedade do solo ou das benfeitorias implantadas em terreno alheio.

Em 2017 que esta questão assumiu maior relevo. Diversos meios de comunicação açorianos noticiaram o envio de cartas pelos herdeiros de Caetano Andrade de Albuquerque a atualizar rendas ou a denunciar contratos de arrendamento, foram vários os comentários públicos, emitidas opiniões da comunidade jurídica sobre os *Chãos de Melhoras*, testemunhos dos donos das casas de habitação na área das Sete Cidades, receosos de perder as suas casas, em degradação evidente, impedidos de recorrer a financiamentos. Os *Chãos de Melhoras* constituem uma preocupação social real.

---

<sup>1</sup> Boletim dos Registos e do Notariado (BRN) 7/2000, a partir de fls. 11.

A atualidade do tema parece-nos inquestionável, uma vez que a par da investigação acompanhamos a preparação e desenvolvimento do processo legislativo que deu origem à Lei nº 72/2019 de 2/9 que consagra o Regime Jurídico da Regularização dos *Chãos de Melhoras* (doravante, LCM) e que entrou em vigor no pretérito dia 2-10-2019.

É neste contexto de trabalho que surge esta Dissertação com vista à obtenção do Grau de Mestre, onde nos propomos perceber a origem histórica, a natureza jurídica, analisar o tratamento técnico-registral dado às situações que congregadas são vulgarmente denominadas por *Chãos de Melhoras*. Também propomo-nos analisar a LCM, nas vertentes jurídico-registral e urbanística, esta no contexto do regime legal específico de Ordenamento do Território e de Urbanismo em vigor para a RAA.

Temos consciência tratar-se de um tema que não se esgotará neste trabalho, mas esperamos que incentive a discussão sobre os *Chãos de Melhoras* cuja regularização já têm consagração legal na mencionada LCM, mas cuja aplicação oferece já alguns desafios.

## II. O QUE SÃO OS *CHÃOS DE MELHORAS*?

### 1. As especificidades históricas do povoamento da Ilha de São Miguel

A ilha de S. Miguel é a maior das nove ilhas do arquipélago dos Açores cuja descoberta é atribuída a Gonçalo Velho Cabral em 1444 no dia do Arcanjo<sup>2</sup>.

Integrada na epopeia da expansão marítima portuguesa, a descoberta dos Açores cedo revelou-se estrategicamente importante para traçar uma nova linha ocidental da Europa. Para tanto, era necessário reafirmar o domínio da nação portuguesa nas ilhas açorianas, pelo que o Infante D. Henrique ordenou que fosse lançado gado “vacum, ovelhum e cabras e aves domésticas para se criarem e multiplicarem na terra” como incentivo ao povoamento da ilha de S. Miguel. Mais tarde, D. Afonso V reforça o dinamismo no povoamento com a isenção do pagamento de dízima para todos os produtos que fossem enviados para o reino num prazo de 5 anos.

Eram comuns as doações de terras pelo reino ao clero e a uma nobreza de nível mais baixo na hierarquia nobiliárquica, ávida por obter novas terras capazes de lhe proporcionar maior ascensão social e riqueza.

Esta concentração de grande propriedade nalguns senhores era mais visível na Ilha de S. Miguel com uma área de cerca 747 km<sup>2</sup> (semelhante à da Ilha da Madeira ou da Área Metropolitana de Coimbra) do que nas restantes ilhas do arquipélago. “O facto de S. Miguel ser extremamente fértil dinamizou e atraiu muita gente e isso permitiu àqueles que tinham alguma capacidade económica e, acima de tudo, tinham algum benefício ou privilégio junto da coroa, ir acumulando propriedades”, afirmou Susana Goulart Costa, historiadora e docente na Universidade dos Açores. O povoamento da Ilha de S. Miguel seguiu os modelos vigentes em Portugal Continental e os estratos sociais eram também os mesmos: nobreza, clero e povo.

Constatou ainda Susana Goulart Costa que a concentração da propriedade da terra na ilha de S. Miguel, ao longo de séculos, acabou por moldar a maneira de ser dos micaelenses, criando “uma dependência clara, uma subserviência muito grande” perante uma ou duas famílias, cujos membros casavam entre si e muitos “nem sequer habitavam aqui durante o ano, pois

---

<sup>2</sup> COSTA Susana Goulart, 2008, pág. 25 e ss.

estavam em Lisboa ou viajando pela Europa e tinham na ilha os seus representantes para recolher rendas”.

“A colonização tornou-se bipolarizada” concluiu. Os poucos grandes proprietários contrastavam com a restante população em crescimento e a sobreviver como arrendatária ou como assalariada agrícola.

A diversidade geológica e climática permitiu desenvolver uma agricultura rica e variada na Ilha de S. Miguel que atingiu o seu apogeu com a produção de laranja e sua exportação para Inglaterra. Todavia, já no século XIX, por razões que não cabe aqui aprofundar<sup>3</sup>, ocorreu um declínio acentuado na atividade comercial da ilha, atirando para a miséria a maior parte da população e à queda de rendimentos dos grandes proprietários.

Na necessidade de exploração agrícola de vastas áreas de terreno segundo antigos modos de exploração agrícola e na necessidade de fixar os habitantes à ilha poderão constituir alguns dos fatores históricos que terão levado à celebração de contratos entre os seus grandes proprietários, empregando trabalhadores, arrendando-lhes terrenos com autorização de aí (nos *Chãos*) construir as suas casas de habitação ou de apoio à mesma (designado por *Melhoras*) – aqui parece assentar esta realidade ancestral vulgarmente denominada por toda a comunidade micaelense de **CHÃOS DE MELHORAS**.

Neste contexto, surge destacado o grande terratenente, Caetano Andrade de Albuquerque (1844-1900). Também conhecido por Caetano de Andrade Albuquerque Bettencourt nasceu em Roma, Fidalgo Cavaleiro da Casa Real Portuguesa, licenciou-se em Direito na Universidade de Coimbra, exerceu diversos cargos políticos, designadamente, como Presidente da Câmara Municipal de Ponta Delgada. A este nobre foram atribuídas pela Coroa amplas áreas de terreno, propriedades de grande dimensão na área das freguesias de Sete Cidades, Santo António, Mosteiros, Ginetes todos do concelho de Ponta Delgada e, ainda, da freguesia de Salga no concelho de Nordeste. Ainda hoje, encontramos o registo predial dessas terras registadas a seu favor ou dos seus herdeiros e tivemos conhecimento da existência de escrituras públicas de arrendamento dessas terras em que era parte outorgante.

---

<sup>3</sup> DIAS Fátima Sequeira, 1995, pág. 189-240

Muito recentemente em 2017 foi noticiada em vários meios de comunicação social o envio de cartas pelos herdeiros de Caetano Andrade de Albuquerque a comunicar a atualização de rendas ou a denunciar contratos de arrendamento de terrenos agrícolas. Isto gerou uma onda de preocupação na comunidade, no caso específico das Sete Cidades, onde por um lado, esta situação colocava em risco explorações agrícolas em terrenos arrendados à família Andrade de Albuquerque *dona do chão* e onde, por outro lado, foram construídas grande parte das casas da freguesia pelos arrendatários. Perante tal conturbação no seio da comunidade, o Governo Regional dos Açores aprova em 27 de março de 2019 uma Anteproposta de Lei para estabelecer o regime jurídico da regularização dos *Chãos de Melhoras*, assunto que iremos retomar mais à frente. No Preâmbulo dessa Anteproposta de Lei pode ler-se: “*Desde o Século XIX que existe no arquipélago dos Açores, designadamente na ilha de São Miguel, uma forma muito particular de cedência por parte do proprietário da fruição temporária do uso do solo mediante uma contrapartida financeira, onde são edificadas habitações que ficam na propriedade dos fruidores do solo, e que são comumente designadas por Chãos de Melhoras.*”

O que, realmente, estará na base desta recente instabilidade social sobre uma realidade ancestral e aparentemente aceite de forma pública e pacífica? Das notícias resulta a insegurança dos rendeiros quanto às casas que habitavam e que haviam sido construídas pelos pais ou avós, considerando-as suas?

Parece-nos oportuno debruçarmo-nos, primeiramente, sobre a natureza jurídica dos *Chãos de Melhoras*.

## 2. A natureza jurídica dos *Chãos de Melhoras*

Utilizemos o caso concreto que foi objeto do Parecer do Conselho Técnico do IRN, I.P. que tem por objeto de análise as casas “...construídas há dezenas de anos em terreno que outrora era um todo mediante contrato (normalmente verbal) de arrendamento com licença de melhoras, celebrado com o proprietário do respetivo terreno, o ato de construção de cada moradia pelo arrendatário do terreno...”<sup>4</sup>

Poderemos enquadrar os *Chãos de Melhoras* no regime de **arrendamento**?

---

<sup>4</sup> Proc. n.º RP 13/98, pág. 28.

Apesar de alguns dos contratos terem sido reduzidos a escritura pública com a denominação “Arrendamento”, na verdade os *Chãos de Melhoras* não parece enquadrarem um contrato de arrendamento, urbano ou florestal, pois os *Chãos de Melhoras* têm por objeto parcelas de prédios rústicos<sup>5</sup>. Todavia, também não é um contrato de arrendamento rural porque as edificações não se destinam a exploração agrícola de um prédio rústico, mas à moradia do arrendatário.

Não parece enquadrar-se os *Chãos de Melhoras* na figura de Arrendamento.

Como já referimos os *Chãos de Melhoras* correspondem a um uso vulgarmente aceite desde tempos imemoriais. Não pode esse **costume** ser fonte de direito à semelhança do que aconteceu com o regime de colônia da Ilha da Madeira?

Vejamos. Determina o art. 3º Código Civil (doravante CC) que a atendibilidade jurídica dos usos depende do princípio da boa fé e apenas ocorre quando a lei o determine.

De um modo geral não se põe em causa que os *Chãos de Melhoras* não são uma prática contrária ao princípio de boa fé. Na verdade, também não conhecemos qualquer previsão legal nacional ou regional para o reconhecimento de natureza real dos *Chãos de Melhoras*.

Posto isto, sem esse reconhecimento legal, parece-nos que o costume também não pode ser fonte de direito no caso de *Chãos de Melhoras*.

Haverá algum instituto jurídico legalmente previsto ao qual se possa subsumir os *Chãos de Melhoras*?

A **Colônia**. Como já referimos, é um regime específico da ilha da Madeira de aproveitamento agrícola que surgiu por via consuetudinária e que tem subjacente uma relação de subserviência ou vestígio de exploração do rendeiro.

Diverge esta situação de subserviência associada ao regime de colônia, dos *Chãos de Melhoras*, pois é permitido ao rendeiro construir a sua casa de habitação que edificava a expensas suas e habitá-la como sua enquanto durasse o contrato (com intenção de conferir domínio).

As benfeitorias são um conceito comum ao regime de colônia e os *Chãos de Melhoras*: nestes, as melhoras ou benfeitorias, como eram designadas, designam a habitação própria

---

<sup>5</sup> Art. 2, 3 e 5 alínea e) DL n.º 294/2009, de 13/10 do Regime do Arrendamento Rural (e Florestal) e artigo 26 e ss. da Lei n.º 6/2006, de 27/2 Regime Arrendamento Urbano.

do rendeiro ou apoio à sua habitação e na colónia as benfeitorias têm em vista a exploração agrícola. Em ambos os casos parece que o conceito de benfeitoria é de conteúdo diverso da consagrada no art. 216º do CC, assunto que iremos retomar em sede própria.

O regime de colónia foi abolido expressamente pelo Decreto-Lei (DL) nº 47.937 de 15/09/1967 por força da Constituição de 1976 no artigo 101º nº 2: com efeito *ex nunc* são reconhecidos os contratos celebrados até à sua entrada em vigor, os quais regem-se agora segundo as normas do arrendamento<sup>6</sup>.

Também não parece enquadrar os *Chãos de Melhoras* no regime de colónia.

A **Enfiteuse**<sup>7</sup>. O seu carácter real era indiscutível pela definição de emprazamento, aforamento como o desmembramento do direito de propriedade em dois domínios: útil e direto. Os direitos do enfiteuta e os do senhorio direto eram da mesma natureza, ambos fruíam das utilidades contidas no direito de propriedade, pelo que podiam alienar ou onerar livremente os seus direitos.

A Enfiteuse podia ter por objeto quaisquer bens imóveis. Ao invés, os *Chãos de Melhoras* incidem só sobre prédios rústicos. Os contratos que lhes estão na base são temporários e não perpétuos como na Enfiteuse;

Também não parece enquadrar-se os *Chãos de Melhoras* na figura da Enfiteuse.

**Direito de superfície.** Este direito real limitado tem duas modalidades: uma a do direito real de gozo de poder construir ou plantar sobre solo alheio ou parte dele uma obra ou uma plantação e, o de a manter; a outra modalidade, a do direito real de gozo de manter a obra ou a plantação existente.

A caracterização dos *Chãos de Melhoras* que temos apurado até agora permite reconhecer uma aproximação àquela primeira modalidade do direito de superfície. Os contratos têm sempre só por objeto prédios rústicos e os contratos nunca são perpétuos; o rendeiro tem de pagar uma prestação pecuniária e nunca pode transmitir as *Melhoras* sem autorização do senhorio, não pode onerar o direito. Deprendemos que as partes pretendem a atribuição de um direito real de gozo ao rendeiro de construir edifício para sua habitação própria, o direito

---

<sup>6</sup> Cfr. Proc. nº R.P. 144/2004, Conclusão I.

<sup>7</sup> A enfiteuse foi abolida pelos DL nº 195-A/76 de 16/3 quanto aos prédios rústicos e DL nº 233/76 de 2/4 quanto aos prédios urbanos e art. 101º nº 2 da Constituição de 1976 que impôs a extinção dos aforamentos.

real de gozo de manter essa construção, que é sua enquanto durar o contrato e poder transmiti-la *mortis causa*.

Também não podemos esquecer o facto de os *Chãos de Melhoras* remontarem aos finais do século XIX. Ainda hoje é discutido na doutrina sobre a admissibilidade do direito de superfície no sistema legal anterior à Lei 2030 de 22/06/1948, pois já que este diploma legal veio consagrar o direito de superfície apenas para terrenos do domínio privado do Estado, autarquias locais e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa.

Não parece de enquadrar os *Chãos de Melhoras* no Direito de Superfície, ainda que se pudesse aproximar do regime da primeira modalidade que referimos.

Será que podemos invocar nos *Chãos de Melhoras* a **acessão industrial imobiliária**?

Para poder invocar-se a acessão tem de ocorrer uma alteração da substância da coisa, que a inova, que não se trate de um simples melhoramento e uma de duas consequências será possível: ou o terreno segue a edificação nele feita, ou esta incorpora-se na propriedade daquele (art. 1339º e ss. CC), com a composição entre as partes mediante indemnização devida. Na acessão industrial imobiliária não pode estar em causa a “parcelarização do domínio”, pois a lei atribui, verificados certos requisitos, o direito de propriedade da coisa ao seu autor.

Também não parece de invocar nos *Chãos de Melhoras*. Nestes casos, parece resultar como objetivo das partes que as construções pertencessem em propriedade aos que as construíram sem se tornarem donos do solo com uma clara propensão para a separação do direito de propriedade do solo e do “direito de propriedade da benfeitoria ou melhora”<sup>8</sup>.

Também damos conta que é frequentemente referido quer na jurisprudência quer nos pareceres do CT do IRN, a propósito dos *Chãos de Melhoras* e como sinónimo de *Melhora*, o conceito de *benfeitoria*. Analisemos.

**Benfeitorias.** Segundo o nosso ordenamento jurídico são melhoramentos físicos ou meras conservações, ou as despesas com ele feitas, produzidos nalguma coisa móvel ou imóvel – art. 216º CC.

---

<sup>8</sup> Como é reconhecido no Preambulo da Anteproposta de Lei do Governo Regional dos Açores e que deu origem à LCM.



MANUEL DE ANDRADE<sup>9</sup> classificou as benfeitorias em necessárias (à conservação da coisa benfeitorizada), úteis (dispensáveis, mas que aumentam o valor da coisa) e voluptuárias (aumentam tão-só o valor subjetivo da coisa). Classificação que foi acolhida pelo Código Civil.

O regime jurídico para as benfeitorias necessárias determina, no caso de o possuidor benfeitorizante não ser também o possuidor da coisa (quer o possuidor esteja de boa ou má fé), ter o direito de ser reembolsado pelo seu custo efetivo (o possuidor de boa fé goza de direito de retenção até ser reembolsado por força do princípio do não locupletamento à custa alheia). O seu autor fica ou com um direito de levantamento, quando aquelas sejam separáveis do solo, ou com um direito de crédito perante o dono da coisa benfeitorizada, mas nunca um direito de propriedade sobre a coisa.<sup>10</sup> Isto é, não concede ao benfeitor um domínio sobre elas separado do domínio da coisa beneficiada ou melhorada.

Posto isto, o conceito jurídico de benfeitoria previsto no artigo 216º CC, não corresponde ao conceito de “benfeitoria” usado no contexto dos *Chãos de Melhoras*. Desde tempos imemoriais que se usa na Ilha de S. Miguel para designar as casas construídas no terreno e com autorização do seu proprietário a *Melhora* ou *Benfeitoria*.

Aliás, existe e ainda é usado no mesmo contexto o “direito de propriedade das benfeitorias” como o direito a uma obra implantada em terreno alheio ou a própria obra existente no prédio. Isto porque certo na RAA é comumente aceite que a propriedade do terreno podia pertencer a pessoa diferente da propriedade dos edifícios nele construídos, no âmbito de um vínculo jurídico estabelecido, verbal ou formalmente, entre as partes<sup>11</sup>.

Perante isto e percebendo que os rendeiros agem como proprietários das casas cuja construção autorizada pelo dono do solo, uma dificuldade importante apresenta-se-nos desde já: o art. 1306º CC consagra o princípio da taxatividade ou de *numerus clausus* dos direitos reais. O nosso ordenamento jurídico não permite a constituição de restrições ao direito de propriedade, nem de figuras parcelares desse direito fora dos casos previstos na lei.

---

<sup>9</sup> ANDRADE Manuel A. Domingues de, 1960, pág. 274 e ss.

<sup>10</sup> VAZ SERRA, in Revista de Legislação e Jurisprudência, Ano 106, p. 266 – Nota 6 ao Proc. nº RP 13/98 já citado.

<sup>11</sup> Proc. nº C.P. 88/99, pág. 11 e ss.

Ora, se não há um instituto de *benfeitorias* (no contexto dos *Chãos de Melhoras*) a integrar o elenco legal dos direitos reais como modo autónomo de dominialidade, quer na legislação nacional, quer na regional, parece-nos que, na relação jurídica entre o senhorio e o rendeiro nos *Chãos de Melhoras* ao rendeiro apenas se pode reconhecer direitos de natureza obrigacional. Mas também não parece ser essa a intenção das partes ( dono do chão ou solo e o dono da melhora ou benfeitoria) nos *Chãos de Melhoras*.

Entendemos ser claro que nos contratos celebrados as partes pretendiam que o rendeiro, antes de realizar a construção, tivesse um direito de gozo sobre prédio alheio que lhe atribuísse o poder de nele implantar edifícios destinados a habitação ou apoio à habitação. E, depois da construção dos edifícios, enquanto durasse o contrato, o rendeiro tivesse o direito de gozo sobre terreno alheio, que o legitimasse a manter os edifícios construídos com autorização do dono do solo e que a propriedade desses edifícios implantados lhe pertencessem continuando a propriedade do solo na titularidade do primitivo proprietário. E é reconhecida a faculdade de transmitir *mortis causa* desses edifícios implantados sobre solo alheio: a transmissão de geração em geração.

Estaremos perante um “direito real atípico” como é sugerido no Preâmbulo da Anteproposta de Lei?

*“Trata-se (os “Chãos de Melhoras”) de uma forma singular de separação entre a propriedade do solo e a das casas nele edificadas, não subsumível a um contrato de arrendamento ou qualquer outra forma de contrato obrigacional, mas de igual modo não enquadrável nos direitos reais legalmente tipificados: Enfiteuse e Direito de Superfície, ao mesmo tempo que se afasta do regime da Colonia que vigorou até 1976 na Região Autónoma da Madeira, quase que sugerindo a existência de um direito real atípico.”*(sublinhado nosso)

Sabemos que o direito de propriedade é um direito constitucional consagrado não como um direito absoluto mas também de ser suscetível de ver constitucionalmente consagradas restrições, limitações a esse direito, pela função social que os solos desempenham.

Reconhecemos a necessidade de constituir um direito real de gozo e não o fazendo, poderia encontrar-se uma melhor solução jurídico-legal semelhante ao regime de colonia.

Vejamos o sumário do Acórdão do STJ de 24/06/2010: I - A colonia constitui um regime de aproveitamento agrícola, levado a efeito na Ilha da Madeira, em que o dono de um prédio rústico contratava com outrem o seu cultivo, reservando-se metade das colheitas e sendo a

outra metade para o colono. II - Mediante o contrato de colônia o direito de propriedade sobre um prédio rústico é cindido em dois direitos reais menores: o direito de propriedade do chão que continua na titularidade do primitivo proprietário; e a propriedade das benfeitorias que se realizem após a celebração do contrato, na titularidade do colono, que tem ainda o direito de gozo do chão.” e o do Proc. nº R.P. 144/2004.

Tem-se entendido que não há evidência que o direito do rendeiro não tem natureza real. Tem a lei que definir primeiro o direito como real e estabelecer o seu regime real. Como direito real a favor do rendeiro, nunca existiu.

Na verdade, o que tem acontecido a nível doutrinal<sup>12</sup> e jurisprudencial<sup>13</sup>, a maioria tem seguido o entendimento de que não é um simples direito obrigacional mas que também não há evidência de não revestir a natureza real.

### 3. *Chãos de Melhoras* e o registo predial

A par da preocupação com a definição da natureza jurídica dos *Chãos de Melhoras* está também associada a segurança do comércio jurídico, ou seja, a integração das “benfeitorias” no comércio jurídico.

Na prática, os rendeiros que construíram as casas para sua habitação, no terreno e com autorização do senhorio, são seus donos com plenos poderes? Podem transmiti-las livremente? Podem onerar as *benfeitorias* dando-as de garantia a financiamentos para obras de melhoramento ou conservação? Podem dispor livremente?

Analisemos, o que tem sucedido a nível registral. Para tanto, parece-nos importante fazer uma alusão muito sucinta sobre o Registo Predial (o processo de registo e o registo predial propriamente dito) para melhor análise dos casos paradigmáticos do *Chãos de Melhoras* e a sua eventual integração no comércio jurídico dos bens imóveis.

O Registo Predial é regulado pelo Código do Registo Predial (doravante CRP). Tem por função dar publicidade à situação jurídica dos prédios tendo em vista a segurança do comércio jurídico dos bens imóveis<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> No citado Proc. nº 88/99 o CT conclui que o registo predial está a publicitar “...um direito (real) sobre uma obra implantada em terreno alheio. Direito cuja tipologia é discutível.” Mas também não é evidente que não há uma figura real.

<sup>13</sup> Ac. Relação de Lisboa nº 1177/16.9.

<sup>14</sup> Art. 1 CRP (Fins do registo)

O processo de registo é instaurado por um interessado legítimo<sup>15</sup> rege-se segundo o princípio da legalidade: “A viabilidade do pedido de registo deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando-se especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos neles contidos”<sup>16</sup>.

O Conservador de Registo Predial na sua atividade de qualificação ao tomar a decisão de registar o pedido está a ordenar a publicação de um direito com a certeza que existe e incide sobre certo e determinado prédio.

Os direitos que podem ser publicitados são os previstos taxativamente no art. 2º CRP. Esses direitos têm natureza real<sup>17</sup> cuja eficácia *erga omnes* é concretizada com o registo predial.

O CRP confere aos direitos publicitados em registo predial uma presunção de verdade<sup>18</sup>, ainda que seja uma presunção ilidível, certo é que “O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define”.

O princípio do trato sucessivo é outro pilar do registo predial<sup>19</sup>. De natureza formal e não substantiva, fundamenta-se nos princípios da presunção de verdade e do princípio da prioridade<sup>20</sup> que determina que os direitos inscritos em primeiro lugar prevalecem sobre os que lhe seguem sobre o mesmo bem. Assim, na qualificação deve o Conservador verificar os registos anteriores que vigoram sobre o prédio para verificar “...de que em face dos direitos prioritariamente inscritos não se inscrevam definitivamente outros que os afetem, à revelia dos seus titulares.”<sup>21</sup> sob pena de a decisão ser de qualificação minguante (provisoriedade por dúvidas) por violação do princípio do trato sucessivo na modalidade continuada das inscrições.

Posto isto, regressemos à questão dos *Chãos de Melhoras* no âmbito jurídico-registral que colocamos previamente.

---

<sup>15</sup> Art. 41 CRP (Princípio da instância)

<sup>16</sup> Art. 68 CRP (Princípio da legalidade).

<sup>17</sup> NUNES Catarino, 1968, pág. 15.

<sup>18</sup> Art. 7 CRP (Presunções derivadas do registo)

<sup>19</sup> Art. 34 CRP (Princípio do trato sucessivo)

<sup>20</sup> Art. 6 CRP (Princípio da prioridade)

<sup>21</sup> Proc. nº RP 32/2007, pág. 11.

De um modo geral, verificamos que foram abertas descrições prediais (que significa criar um prédio novo no registo predial) com composições diversas: “Terreno urbanizado, com uma casa destinada a habitação, que constitui benfeitorias. Desanexado do prédio nº 1.”; “Terra, com uma casa destinada a habitação que constitui benfeitorias.”, “Terra, com melhoras consistentes em uma casa destinada a habitação.”, “Terra com casa alta.” O alcance nem sempre é imediatamente perceptível, mas há elementos comuns para identificar os *Chãos de Melhoras*: o uso de conceitos como benfeitoria, melhora, casa de habitação.

Contudo a “leitura” da descrição predial – a identificação do prédio - nunca pode estar dissociada das inscrições registadas - os direitos, ónus ou encargos que incidem sobre o prédio identificado na descrição. O próprio sistema jurídico-registral não aceita a subsistência de descrições prediais sem inscrições em vigor<sup>22</sup>.

As datas das inscrições aquisitivas ainda em vigor permitem fazer a circunscrição temporal dos *Chãos de Melhoras* (a data da apresentação na conservatória do pedido de registo de aquisição): 1898 (a mais antiga que encontramos), 1909, 1921, 1936, 1964, 1972, 1975, 1979, o que comprova que os factos subjacentes aos *Chãos de Melhoras* remontam, efetivamente, aos finais do século XIX e subsistem até aos dias de hoje.

As causas de aquisição de *benfeitorias* são diversas: com maior frequência temos a sucessão hereditária, compra, partilha (judicial ou extrajudicial) e por arrematação (venda judicial). Este é o exemplo mais comum do registo predial que se enquadra no âmbito dos *Chãos de Melhoras*.

Conservatória do Registo Predial de Ponta Delgada (Açores)	Freguesia Sete Cidades
<b>DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>	
<b>URBANO</b>	
SITUADO EM: Lagoa	
ÁREA TOTAL: 700 m <sup>2</sup>	
MATRIZ n.º: x	
<b>COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:</b>	
<b>Terreno destinado a construções. Foi edificada uma casa de moradia e dependência, constituindo benfeitorias.</b>	
O Conservador,	
<b>INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>	
AP. 2 de 1972/10/13 - Aquisição	
CAUSA: Compra	
SUJEITO(S) ATIVO(S):	
.....	
SUJEITO(S) PASSIVO(S):	
.....	
<b>AQUISIÇÃO DAS BENFEITORIAS.</b>	
O Conservador,	

FIGURA 1 – REGISTO PREDIAL DE “BENFEITORIAS”

<sup>22</sup> Art. 89 CRP (Inutilização das descrições)

Relembramos que nossa conclusão em supra que a referência a *benfeitorias* no quadro dos *Chãos de Melhoras* não é coincidente com a do conceito jurídico do artº 216º, nº 1 CC. Na aceção jurídica-civilística não há dúvidas sobre a possibilidade do reflexo registral das benfeitorias. O mesmo já não se dirá do registo de per si das *benfeitorias*<sup>23</sup>.

A Figura 1 recria o registo predial que publicita um prédio urbano é composto por terreno destinado à construção, onde se encontram implantada casa com uma dependência designada por benfeitoria, ou melhor, *benfeitoria* (na aceção dos *Chãos de Melhoras*) coadjuvados pela análise das inscrições em vigor: o registo de aquisição das *benfeitorias* a favor do sujeito ativo por compra ao sujeito passivo.

Com este registo predial, temos um prédio com autonomia real e sobre ele incide um registo de aquisição de *benfeitorias*.

Numa palavra, e se se pretender vender esse prédio a terceiro? Ou hipotecá-lo? Ou até que seja penhorado? Ou seja, poderá o prédio entrar no comércio jurídico?

O entendimento sufragado pelo Conselho Técnico do IRN, I.P. no Proc. nº C.P. 88/99 DSJ-CT<sup>24</sup> é o de que da inscrição de aquisição de benfeitorias emerge a presunção de que o sujeito ativo dessa inscrição é o seu titular. Conclui-se, portanto, que o registo predial está a publicitar “...um direito (real) sobre uma obra implantada em terreno alheio. Direito cuja tipologia é discutível.” No mesmo sentido segue o Ac. Relação de Lisboa nº 1177/16.9.

A leitura que fazemos é a seguinte: as *benfeitorias* ingressaram no registo predial por não ser evidente que não tenham natureza real. O prédio existe, mas não é admissível registar qualquer facto novo por ausência de previsão legal. Não é possível registar definitivamente quaisquer transmissões ou onerá-lo. Trata-se de um registo predial “inócuo”. Este prédio não pode entrar no comércio jurídico.<sup>25</sup>

A admissibilidade da existência de um registo “indiferente” ou “inócuo” faz adivinhar que possa provocar alguma perturbação no comércio jurídico. Contudo, isso não significa que o Conservador deva ignorar a existência da questão e não esteja bem ciente da importância de que a mesma se reveste. Analisemos este exemplo de *Chãos de Melhoras*: há um registo

---

<sup>23</sup> Neste sentido cfr. Nota 7.7 no já mencionado Proc. nº RP 13/98.

<sup>24</sup> Proc. nº C.P. 88/99, Nota 3, pág. 37.

<sup>25</sup> A existência de registos “inócuos”, “neutros” ou “indiferentes” é reconhecida pela doutrina nos Proc. R.P. 19 e 20/2000 e Proc. R.P. 38/2018.

predial que publicita a aquisição de benfeitorias e um outro registo predial que publicita a aquisição do terreno; das duas descrições prediais resulta que se trata do mesmo prédio.

Outro exemplo:

Conservatória do Registo Predial de Ponta Delgada (Açores)	Freguesia Sete Cidades
<b>DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>	
<b>URBANO</b>	
SITUADO EM: Lagoa	
ÁREA TOTAL: 700 m2	
MATRIZ n.º: x	
<b>COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:</b>	
<b>Terreno destinado a construções. Foi edificada uma casa de moradia e dependência, constituindo benfeitorias.</b>	
O Conservador,	
<b>INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>	
AP. 2 de 1972/10/13 - Aquisição	
CAUSA: Compra	
SUJEITO(S) ATIVO(S):	
....	
SUJEITO(S) PASSIVO(S):	
....	
<b>AQUISIÇÃO DAS BENFEITORIAS.</b>	
O Conservador,	

FIGURA 2 - REGISTO PREDIAL DE "BENFEITORIAS"

Conservatória do Registo Predial de Ponta Delgada (Açores)	Freguesia Sete Cidades
<b>DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>	
<b>URBANO</b>	
SITUADO EM: Lagoa	
ÁREA TOTAL: 700 m2	
MATRIZ n.º: x	
<b>COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:</b>	
<b>Terreno destinado a construções. Foi edificada uma casa de moradia e dependência, constituindo benfeitorias.</b>	
O Conservador,	
<b>INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>	
AP. 12 de 1972/01/19 - Aquisição	
CAUSA: Sucessão hereditária	
SUJEITO(S) ATIVO(S):	
....	
SUJEITO(S) PASSIVO(S):	
....	
O Conservador,	

FIGURA 3 - REGISTO PREDIAL DO "SOLO"

Da conjugação das Figuras 2 e 3 verifica-se haver uma duplicação predial, se ao mesmo prédio corresponderem duas descrições prediais com a mesma situação jurídica (duplicação total). A situação não tolerável pelo sistema registral português: para um prédio, um registo predial. Ao Conservador compete o dever de anotar esse facto a ambas as descrições prediais

e seguir os trâmites previstos no CRP<sup>26</sup> com a reprodução num dos registos todas as inscrições em vigor e inutilizar os registos duplicados. Se a duplicação for parcial, o CRP não prevê a sua resolução - os interessados terão de recorrer aos meios processuais comuns - isto porque não compete ao registo predial dirimir conflitos, pôr fim a litígios ou reconhecer (ou não) a existência de direitos.

Começa-se a compreender melhor a preocupação dos rendeiros e a resistência dos financiadores.

Sempre se dirá que este registo predial não pode integrar o comércio jurídico até ficar resolvida a duplicação, total ou parcial; na verdade, poderá ser útil a informação predial como prova documental para aferir a legitimidade “proprietário das *benfeitorias* para exercício do direito potestativo de aquisição nos termos previstos pela LCM que consagra o Regime Jurídico da Regularização dos *Chãos de Melhoras*, como oportunamente vamos referir.

Novo exemplo:

Conservatória do Registo Predial de Ponta Delgada (Açores)	Freguesia Sete Cidades
<b>DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>	
<b>RÚSTICO</b> SITUADO EM: Lagoa ÁREA TOTAL: 700 m <sup>2</sup> MATRIZ n.º: x <b>COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:</b> <b>Terreno de cultura arvensê, mata de criptomérias e 2 casas pertencentes aos rendeiros.</b> O Conservador,	
<b>INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>	
AP. 2 de 1972/10/13 - Aquisição CAUSA: Compra SUJEITO(S) ATIVO(S): .... SUJEITO(S) PASSIVO(S): .... O Conservador,	

**FIGURA 4 - DESCRIÇÃO PREDIAL COM MENÇÃO DE PERTENÇA DAS “BENFEITORIAS”**

A composição do prédio é a de “Terreno de cultura arvensê, mata de criptomérias e 2 casas pertencentes aos rendeiros” e tem como única inscrição o registo de aquisição a favor do sujeito ativo de pleno direito.

<sup>26</sup> Artigo 86 CRP



Assim, o titular inscrito (o sujeito ativo) é o proprietário do prédio. Mas existe a referência “2 casas pertencentes aos rendeiros”. Haverá aqui colisão de direitos de propriedade? Será o titular inscrito dono do prédio todo com exclusão das 2 casas pertencentes aos rendeiros? Será o titular inscrito proprietário pleno do prédio tal como está descrito na composição? Qual é a situação jurídica deste prédio?

O CRP determina que a descrição predial tem por finalidade a identificação física, económica e fiscal do prédio<sup>27</sup>. Para cada prédio há uma descrição distinta, assim que há reconhecimento da existência de um prédio autónomo, de uma unidade predial, ainda que resultante de fracionamento por caminho público, operação urbanística, anexação de prédios rústicos contíguos. Repetimos, a cada unidade predial corresponde uma descrição predial para que e associado a ela sejam registadas as inscrições de direitos, ónus ou encargos que sobre o prédio incidem<sup>28</sup>.

O registo predial publicita direitos sobre um prédio como determina o art. 1 CRP, mas não define tão-só esse prédio. Aliás, aberta uma descrição predial sem inscrições em vigor, deve ser imediatamente inutilizada.

Posto isto, a situação jurídica da Figura 4: o sujeito ativo da inscrição de aquisição é proprietário pleno do prédio tal como ele se apresenta identificado na descrição. A menção na composição de “2 casas pertencentes aos rendeiros” é inócua em termos jurídicos e deve ser considerada meramente indicativa ou identificativa de casas implantadas no prédio, não confere ou configura um qualquer direito. Poderia considerar-se “as casas pertencentes aos rendeiros” como benfeitorias na aceção do art. 216 CC. É entendimento do CT<sup>29</sup> oferecer oposição ao registo de benfeitorias existentes e que não pertençam ao proprietário do solo

---

<sup>27</sup> Art. 79 e ss. CRP.

<sup>28</sup> Cfr. as menções gerais da descrição- art. 82 CRP.

<sup>29</sup> Proc. nº R.P. 13/98 pág. 31 “...existe ou poderá existir alguma contradição na posição tomada pelo proprietário inscrito na medida em que também alega que as casas foram construídas pelos arrendatários dos respectivos chãos mediante contrato (normalmente verbal) de arrendamento com licença de melhoras, o que poderá inculcar a ideia de que estaríamos antes perante verdadeiras e próprias benfeitorias, as quais, dada a sua inseparabilidade do solo, pertenceriam ao senhorio e proprietário do solo. O que, sendo esse o caso, nada impediria que as construções fossem levadas à descrição por não constituírem coisas autónomas relativamente aos terrenos onde foram implantadas Não assim já, porém, quando tais construções não sejam propriedade ou não pertençam ainda ao proprietário inscrito.” ... carecendo até então de legitimidade (registral) para a atualização da descrição.

ou pertencendo tem de ser comprovada a acessão.<sup>30</sup> No que respeita aos *Chãos de Melhoras*, o mesmo parecer vai no mesmo sentido pela sua irregistrabilidade.

Este prédio pode integrar o comércio jurídico.

Um último exemplo:

Conservatória do Registo Predial de Ponta Delgada (Açores)	Freguesia Sete Cidades
<b>DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>	
<b>URBANO</b>	
SITUADO EM: Lagoa	
ÁREA TOTAL: 700 m <sup>2</sup>	
MATRIZ n.º: x	
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:	
<b>Terreno destinado a construções. Foi edificada uma casa de moradia e dependência, constituindo benfeitorias.</b>	
O Conservador,	
<b>INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>	
AP. 2 de 1972/10/13 - Aquisição	
<b>CAUSA: Compra</b>	
SUJEITO(S) ATIVO(S):	
....	
SUJEITO(S) PASSIVO(S):	
....	
<b>AQUISIÇÃO DAS BENFEITORIAS.</b>	
O Conservador,	
-----	
-----	
AP. 2 de 1984/10/13 - Aquisição	
<b>CAUSA: Partilha</b>	
SUJEITO(S) ATIVO(S):	
....	
SUJEITO(S) PASSIVO(S):	
....	
<b>AQUISIÇÃO DO TERRENO.</b>	
O Conservador,	

FIGURA 5 - INSCRIÇÕES DISTINTAS DE AQUISIÇÃO DO TERRENO E DAS BENFEITORIAS

Este exemplo apresenta uma situação jurídico-registral mais complexa. Em vigor e a favor de pessoas diversas, temos duas inscrições de aquisição, uma de aquisição de benfeitorias e outra do terreno ou solo. Estamos perante dois direitos diferentes a favor de titulares diferentes. Os registos estão em vigor e gozam da presunção de verdade ambos os direitos: direito ao solo e direito à benfeitoria. Tabularmente, podem gerar tratos sucessivos paralelos.

Terão um antecessor comum capaz de justificar as várias transmissões ocorridas e o momento que poderia originar a bifurcação, emergindo assim dois titulares de direitos (de domínio) sobre o mesmo prédio? Se sim, se for encontrado, importa instaurar oficiosamente o competente processo de retificação nos termos dos art. 121º e ss. CRP.

<sup>30</sup> O mencionado Proc. n.º R.P. 13/98 –Conclusões II e IV.

Esta problemática foi apreciada no Acórdão da Relação de Lisboa – Processo nº 1177/16.9T8PDL-2 – Benfeitorias – Direito Real – Açores: “Constando do registo predial, numa freguesia dos Açores, a descrição de um terreno com uma casa destinada a habitação que constitui benfeitorias, com inscrições que respeitam, uma à aquisição das benfeitorias por terceiro e outra à aquisição do terreno a favor do autor, há a presunção de que existe a propriedade das benfeitorias e a propriedade do terreno, cada uma delas a favor de pessoas diferentes, pelo que o autor, não se propondo ilidir tal presunção, não pode ilidir tal presunção, não pode reivindicar todo o prédio, incluindo terreno e benfeitorias”

Igualmente foi apreciada pelo IRN: resulta do Proc. nº 32/2007, conclusão 1. “Do registo de transmissão de benfeitorias que, relativamente a determinado prédio, nele coexista com o registo de aquisição do solo ou terreno a favor de pessoa diversa, resulta o estabelecimento de um trato próprio, paralelo, ou sobreposto àquele que emerge, ou em que se insere, o registo de aquisição do solo”.

Pergunta-se se a resolução definitiva passa pela reunião na mesma pessoa dos dois direitos ou a transmissão dos dois direitos para terceiro? Parece que não: “...o ato de reunião na mesma pessoa das qualidades de dono do chão e de dono das benfeitorias jamais foi nem é uma consolidação que supõe a preexistência de direitos reais distintos e autónomos sobre a mesma coisa (nua propriedade e usufruto, uso ou a extinta enfiteuse)”<sup>31</sup>

E defende-se no mesmo Proc. nº 32/2007 que verificada a existência de tratos sucessivos paralelos, cabe ao Conservador resolver as deficiências encontradas em sede do processo registral, mas não tomar uma posição sobre a questão dos efeitos substantivos e processuais do registo, tudo passando a nível das tábuas pela aplicação do princípio do trato sucessivo (artº 34º nº 2, do CRP)<sup>32</sup> e decidir por uma qualificação minguante (registo provisório por dúvidas).

Esta posição não resolve a incerteza que se instalou no comércio jurídico. Todavia, continuando no mesmo Processo está apontada uma solução registral concreta para este caso da Figura 5: consiste em desanexar a parcela de terreno que constitui o “chão da casa”, com a intervenção dos titulares inscritos do terreno e a sua integração na descrição das benfeitorias e reproduzir as inscrições em vigor sobre o terreno nas tábuas registrais da

---

<sup>31</sup> Proc. nº RP 13/98

<sup>32</sup> Proc. nº C.P.88/99, a partir de fls. 11 e ss.

benfeitoria (eliminando-se a possibilidade de duplicação de descrições). Por consequência, este prédio poderá entrar no comércio jurídico.

Propomos agora um outro exemplo, uma simulação de um pedido de registo no dia de hoje à Conservatória do Registo Predial<sup>33</sup>: o pedido um registo de aquisição de um prédio a desanexar de um outro prédio descrito. O pedido é instruído como título para o registo uma escritura pública na qual os proprietários dos solos, ou os seus herdeiros, alienam um “terreno urbanizado, com benfeitoria edificada ... a desanexar do prédio rústico...”. O pedido é ainda instruído com certidão camarária a certificar que a desanexação não carece de autorização camarária por não constituir uma operação de loteamento ou de destaque e ainda pela caderneta predial donde resulta o ano de inscrição na matriz em 1937.

Compete ao Conservador:

- ❖ - verificar que o transmitente (ou os seus herdeiros devidamente habilitados) é o sujeito ativo da inscrição, isto é, se é o titular inscrito no cumprimento do principio do trato sucessivo;
- ❖ - verificar se o objeto do contrato é o prédio do registo; no caso será aberta uma descrição predial, uma vez que foi vendido um prédio novo – com autonomia predial – em resultado da sua desanexação de um prédio rústico (e não a “benfeitoria”) e terá na sua composição da descrição predial a que for indicada no título;
- ❖ - verificar o cumprimento das obrigações fiscais;
- ❖ - verificar a validade formal e substantiva do contrato, designadamente:
  - se o fracionamento que resulta da desanexação não viola as disposições legais. A data da construção é anterior ao ano de 1951 comprovada pela caderneta predial que indica o ano da inscrição matricial no ano de 1937. Do já mencionado Processo do CT do IRN de 1998<sup>34</sup> resulta que ao destaque do prédio que se pretende desanexar não são aplicáveis as normas reguladoras do loteamento urbano contidas quer no DL nº 289/73, de 6 de Junho, quer no DL nº 448/91, de 29 de Novembro (o DL nº 400/84, de 31 de Dezembro, não chegou a vigorar na RAA), uma vez que as conclusões das obras ocorreram em momento muito anterior ao da entrada em vigor do primeiro desses diplomas. “Construídas há dezenas de anos em terreno que outrora era um

---

<sup>33</sup> Temos repetidamente referido que os Chãos de Melhoras são uma realidade de origem ancestral e que chegou aos nossos dias.

<sup>34</sup> Proc. RP nº 13/98, pág.27 e Proc. nº RP 3/2000, pág.18 e ss.

todo mediante contrato (normalmente verbal) de arrendamento com licença de melhoras, celebrado com o proprietário do respetivo terreno, o ato de construção de cada moradia pelo arrendatário do terreno produziu, de per si, o efeito jurídico de fracionamento do prédio-mãe”. A autonomia predial assenta no momento da conclusão da construção.

“Ninguém divide o que está dividido”.

E continuamos a utilizar a argumentação pertinente do Proc. nº 13/98 “E, com ou sem autorização camarária, o RGEU - aprovado pelo DL nº 38 382 de 07.AGO.51 - é posterior à sua conclusão, logo que as construções foram feitas, se não mesmo antes, se definiram com precisão, no terreno, as respetivas áreas de implantação e as dos seus logradouros e quintais, passando a constituir, a partir de então, não só de facto, mas também de direito, prédios autónomos”.

No caso concreto, a certidão camarária é dispensável e não se vislumbra qualquer obstáculo ao reconhecimento da existência de um prédio novo, autónomo.

- se exigível a exibição da autorização de utilização pela edificação. A autorização de utilização - no momento da titulação deve averiguar-se qual a lei em vigor: se exige ou não a exibição da autorização de utilização do prédio ou edifício. Se não for cumprida esse dever legal, compete ao conservador cumpri-lo em sede do processo de registo e em obediência ao princípio da legalidade. Ao Conservador não compete ajuizar sobre a obtenção e as condições da obtenção da autorização de utilização. Só importa a sua existência se por lei for exigível e, por conseguinte, a sua exibição.

No caso em análise, está comprovado que a edificação é anterior a 7-8-1951 pelo que ( se não foram objeto de intervenções sujeitas a regras legais ou regulamentares posteriores ao RGEU que implicassem a necessidade de licenciamento municipal da respetiva utilização) não é exigida a exibição da autorização de utilização.

Assim, até à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo DL nº 38 382 de 7/8/1951, não é de exigir a prova do licenciamento municipal de qualquer edificação.

E como sabemos qual a data da conclusão da construção para aferir da (in)exigibilidade da exibição da licença de utilização nos contratos de transmissão de imóveis? Através da apresentação de documento fiscal que indique o ano da inscrição da matriz daquele prédio. Ou através de certidão camarária que ateste o ano da construção.

O RGEU veio, assim, prever a necessidade de licenciamento municipal para a realização de obras de construção civil.

Por força do parágrafo único do art.1º do RGEU para que se aplicasse o Regulamento à restante área do concelho e não apenas às sedes de concelho, deveria o Município torná-lo extensível por deliberação municipal.

Para o caso dos *Chãos de Melhoras*, situados nas freguesia de Sete Cidades, Mosteiros, Ginete, fora do âmbito definido no art. 1º do RGEU, importa saber a partir de que data, no Município de Ponta Delgada, foi estendido a aplicação do RGEU a todo o concelho ( não existindo esta deliberação expressa, não se podia exigir o licenciamento municipal, como decorre destas normas legais).

A exigência da apresentação da licença de utilização só surgiu com o Lei 46/85 cuja aplicação levantou muitas dúvidas tendo sido esclarecidas com o DL 281/99<sup>35</sup> no artigo 1º<sup>36</sup>. Estatui-se no seu n.º 4, que, nos atos que envolvam a transmissão da propriedade de prédios urbanos ou de suas frações autónomas, a apresentação de autorização de utilização perante a entidade que celebrar a escritura ou autenticar o documento particular é dispensada se a existência desta estiver anotada à descrição predial<sup>37</sup> e o prédio não tiver sofrido alterações posteriores.

Tudo visto, não havendo deficiências a suprir, ou resolvidas as mesmas, o registo pode ingressar definitivamente nas tábuas registrais.

No nosso entendimento, a solução jurídica registralmente admissível para regularizar os *Chãos de Melhoras* não precisa de ser diferente das soluções para situações similares utilizados em Portugal Continental como as grandes quintas ou herdades e os seus caseiros,

---

<sup>35</sup> A propósito dos antecedentes históricos deste diploma, bem como das distintas interpretações que, tanto a nível doutrinal como jurisprudencial, versaram sobre a exigência da licença de construção ou da licença de utilização, cfr. Proc. n.º R.P.125/2007 e Proc. n.º R.P. 161/2006, Nota 7.

<sup>36</sup> “Não podem ser realizados atos que envolvam a transmissão da propriedade de prédios urbanos ou de suas frações autónomas sem que, perante a entidade que celebrar a escritura ou autenticar o documento particular, se faça prova da existência da correspondente autorização de utilização”; Proc. n.º R. P. 86/2013.

<sup>37</sup> Art. 90 -A n.º 1 b) CRP e art. 66 do RJUE. Resulta do relatório preambular do DL n.º 116/2008, que fica assim disponível aos cidadãos «encontrarem, num único local, toda a informação considerada necessária para a aquisição e celebração de outros negócios jurídicos sobre imóveis, tornando a informação mais rápida, mais segura e com menores custos” - Nota 2 ao Proc. n.º C.P. 128/2009.

e que podem ser adotados neste caso: o processo de justificação de direitos ou a ação de reconhecimento de direito de propriedade<sup>38</sup>, para designar alguns – nestes casos, estará a invocar o direito de propriedade pleno do solo e da edificação como um prédio autónomo, uma realidade predial única. Embora se reconheça que estas soluções podem ser inviáveis nos casos em que os pagamentos das rendas ao *dono dos chãos* se mantêm

Voltemos às cartas enviadas em 2017 pelos herdeiros de Caetano de Andrade Albuquerque aos rendeiros e a agitação social que isso provocou.

Em Março de 2019, o Governo Regional dos Açores publica a iniciativa (legislativa) para resolução da regularização dos *Chãos de Melhoras* sob a forma de Anteproposta de Lei. Porque razão a LCM é da Assembleia da Republica e não é o resultado legislativo aprovado em Assembleia Legislativa Regional?

---

<sup>38</sup> Proc. nº RP 84/2016 Justificação por arrendatários – Inversão do título da posse; Proc. nº C.P. 71/2003 - Justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo. – Invocação da usucapião de parte especificada de prédio descrito. – Existência de título para registo de quota parte indivisa; Proc. nº 76/97- Trato sucessivo; Proc. nº R.P. 38/98 - Compropriedade. Alienação de parte especificada de coisa comum com o consentimento dos demais consortes. Alteração das quotas da compropriedade em consequência daquela alienação. Seu reflexo no registo.

### III. A LEI Nº 72/2019 DE 2/9

#### 1. A competência legislativa para a regulação jurídica dos *Chãos de Melhoras*

A insularidade, o clima, a dependência e distanciamento do poder decisório impunha a autonomia na administração das ilhas e ilhéus que compõem o arquipélago dos Açores. O reconhecimento destas especificidades do arquipélago dos Açores e com a instituição de um regime democrático em Portugal ficou consagrado na Constituição de 1976 a dotação de autonomia político-administrativa a definir em Estatuto Político-Administrativo (Lei nº 39/80 de 5/8 revista pelas Lei nº 9/87 de 26/3, Lei nº 61/98 de 27/8 e a Lei nº 2/2009 de 12/1) e, ainda, a atribuição de competência legislativa primária à Assembleia Legislativa Regional sobre matérias em relação às quais o Estatuto Político-Administrativo preveja e que não estejam reservadas aos órgãos de soberania<sup>39</sup>.

A necessidade do reconhecimento ou da constituição legal de um “direito de propriedade de benfeitoria”, que o Governo Regional concluiu ser um “direito real atípico” é da matéria da competência exclusiva da Assembleia da República. Nestes casos, a RAA pode ter a iniciativa legislativa perante a Assembleia da República - Anteposta de Lei – iniciativa que compete tanto aos grupos e representações parlamentares, como aos deputados e ao Governo Regional<sup>40</sup>. Aprovada na Assembleia Legislativa Regional é de seguida remetido como Proposta de Lei à Assembleia da República.

A LCM – que define o “Regime Jurídico da Regularização dos *Chãos de Melhoras* - entrou em vigor no dia 2-10-2019<sup>41</sup>.

#### 2. O regime jurídico - Capítulo I

Vamos analisar a solução jurídica-urbanística que a LCM compreende para regular os *Chãos de Melhoras*, situações que nunca haviam sido reguladas ou previstas por Lei e chegou aos nossos dias de hoje como uma realidade social, jurídica, urbanística e ambiental preocupante

---

<sup>39</sup> Art. 112 nº 1 e 4, art. 227 nº 1, 228 nº 1 e 232 da Constituição e art. 8 e 52, art. 37, nº 1 e 2, 38, 40 e 57, nºs 1 e 2, alíneas a) a d) e p) e q) do Estatuto Político -Administrativo da RAA.

<sup>40</sup> Art. 88 alínea f) do Estatuto Político-Administrativo da RAA.

<sup>41</sup> Art. 11 (Entrada em vigor) “A presente lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação”.



e de grande instabilidade que afeta dezenas de famílias e uma área de cerca de 130.000 m<sup>2</sup>, com o objetivo de repor a segurança e a certeza social em geral e do comércio jurídico e regularização urbanística em particular.

### **2. 1. O objeto - Artigo 1**

Circunscrito à ilha de S. Miguel, a LCM define no art. 1 o regime jurídico de regularização dos *Chãos de Melhoras* conferindo um direito potestativo temporário de aquisição (Capítulo I) e o regime de regularização urbanística (Capítulo II).

Segundo a melhor doutrina da Teoria Geral do Direito Civil<sup>42</sup> e na perspetiva da estrutura interna do conteúdo da relação jurídica, os direitos potestativos são poderes jurídicos de, por um ato de livre vontade só por si (com ou sem formalidades) ou integrado numa decisão judicial, produzir efeitos jurídicos que inelutavelmente se impõem à contraparte. Corresponde-lhes uma sujeição, a situação em que se encontra o adversário de ver produzir-se forçosamente uma consequência na sua esfera jurídica por força do exercício do direito pelo seu titular, sem ter a possibilidade prática de não cumprir. Em certas situações afeta-se a esfera jurídica de outrem sem o seu consentimento.

Terá sido esta a melhor opção do legislador?

Como já defendemos supra, permitir que subsistissem os contratos até à data da sua entrada em vigor na forma convencionada e do direito costumeiro e usos locais, reconhecendo a sua natureza real, sem forçar a atuação das partes envolvidas, entendemos que seria menos oneroso e ficaria também protegido o direito de propriedade e salvaguardado o direito constitucional de habitação. À semelhança do que ficou definido na solução legal para o regime de colónia.

Concretizando, a solução legislativa mais acertada, a nosso ver, poderia passar pelo reconhecimento de que o direito de propriedade do senhorio sobre o solo está onerado com um direito real de gozo sobre o solo conferido ao rendeiro. E que, concluída a construção, o rendeiro adquire o direito de propriedade sobre o edifício em si e estatuir, concomitantemente, que a alienação ou oneração dos direitos do rendeiro ( mesmo nas transmissões *inter vivos*) apenas depende da sua vontade, que ambas as partes gozam de

---

<sup>42</sup> PINTO Mota, pág. 174 ss. e ANDRADE Manuel, pág. 12 ss.

direito de preferência, impor ao rendeiro o pagamento de uma prestação ao senhorio, a previsão no registo predial do direito do rendeiro sobre as melhoras ou benfeitorias, regular de forma especial a transmissão do senhorio a favor do rendeiro.

A consagração da LCM de um direito potestativo de aquisição para regularizar os casos de *Chãos de Melhoras* vai obrigar os proprietários das habitações a adquirir os solos onde as construções foram erigidas, pode colidir com a capacidade financeira para pagar o justo preço; mas o mesmo se poderá dizer quanto ao proprietário dos solos a pagar o valor justo pela benfeitoria, nos mesmos termos ou critérios, podendo não haver interesse na manutenção da benfeitoria. Não esqueçamos que a degradação das edificações é já uma preocupação real, com diminuição acentuada do seu valor.

Impunha-se a regularização da situação existente, permitindo a sua manutenção e criando condições de reunião num só a propriedade plena, e não forçar a agir pois corre-se o risco de no período limitado estipulado – o exercício do direito potestativo de aquisição é temporário - não ficar assegurada a paz e certeza jurídica.

## 2. 2. Os conceitos - Artigo 2

A LCM define alguns conceitos temos estado a analisar: há uma definição legal que clarifica quais as situações que configuram os *Chãos de Melhoras* para efeitos deste diploma, e ainda o conceito de *benfeitoria* ou *melhora* assumidamente distinto do conceito jurídico-civilista.

Na alínea a) encontramos a expressão “através de contrato”. Parece que o legislador quis deixar em aberto qualquer tipo de contrato, ou acordo, escrito ou verbal, de arrendamento ou comodato, pois tem-se apurado que foram outorgadas escrituras públicas denominadas de “Arrendamento”, mas que também havia muitos contratos verbais.

Na alínea d), “edificação destinada a habitação permanente”. Temos referido que as construções feitas pelo rendeiro se destinariam à habitação própria, embora se tenha apurado que pode haver entre as edificações estabelecimentos comerciais e outras atividades económicas. Os trabalhos parlamentares permitem-nos concluir que não se quis abranger estas edificações, pois foram criados incentivos e apoios do Estado<sup>43</sup> para assegurar o direito de habitação dos seus cidadãos.

---

<sup>43</sup> Trabalhos da Assembleia Legislativa Regional e Capítulo II: Art. 7 e 8º LCM sobre “Encargos com a operação urbanística” e “Cooperação”.

Por fim, “prova por qualquer meio admissível” – aqui cabe a certidão predial ainda que o registo seja considerado “inócuo” ou “indiferente”, a caderneta predial de benfeitorias, para dar alguns exemplos, e que serão apreciados pelo tribunal arbitral.

### **2. 3. A regularização jurídica <sup>44</sup> - Artigo 3 -**

Como poderá o interessado legítimo, nos termos do art. 2 da LCM, exercer o seu direito potestativo de aquisição perante um tribunal arbitral?

O legislador determinou no nº 4 do art. 3 que o início da contagem do prazo de 10 anos para o exercício do direito potestativo de aquisição está sujeito à condição suspensiva de aprovação dos planos de regularização urbanística. Define, agora, o art. 6 nº 1 que essa aprovação deve ocorrer no prazo máximo de 2 anos a contar da entrada em vigor da LCM.

Isto é, cronologicamente, após a data de entrada em vigor da LCM – dia 02-10-2019 – as Câmaras Municipais em cujo território se encontram *Chãos de Melhoras* devem aprovar<sup>45</sup> um Plano de Pormenor até ao dia 02-10-2021; só nesta altura inicia-se a contagem do prazo para instaurar a ação competente no tribunal arbitral a fim de exercer o direito potestativo de aquisição.

Será este período adequado para responder eficazmente à degradação das edificações e compatibilizar-se-á com o comércio imobiliário exigente na celeridade, impulsionado pela explosão do turismo na Ilha de S. Miguel?

### **2. 4. Os efeitos jurídico-registrários da decisão arbitral**

Demanda o art. 3 nº 3 conjugado com o art. 5 LCM que o exercício do direito potestativo seja por via judicial e com recurso ao tribunal arbitral. Obtida a decisão arbitral teremos título bastante ou adequado para o registo de propriedade plena sobre o imóvel?

Concretizemos o que poderá acontecer: é instaurado um pedido de registo de aquisição a favor de A por decisão arbitral transitada em julgado.

---

<sup>44</sup> art. 4º e 5º da LCM sobre “*Determinação do valor*” e “*Tribunal Arbitral*”.

<sup>45</sup> Compete à Câmara Municipal a elaboração, sendo a aprovação do Plano da Assembleia Municipal; o Plano só é eficaz após a sua publicação em Jornal Oficial – art. 90º, 93º, 94º todos do RJGTA.

Importa, desde logo, averiguar o conteúdo da decisão arbitral<sup>46</sup>, isto é, verificar se a decisão contém em si um facto sujeito a registo predial. Atentemos que, não basta a simples existência de uma sentença arbitral para que resultem efeitos registrais. O Conservador não tem o dever (nem o direito) de apreciar o mérito da causa de uma decisão arbitral. Tem a mesma força executiva que a decisão judicial<sup>47</sup> em tribunal de 1ª instância: Contudo, ao Conservador cabe verificar se há obstáculos ao registo da decisão arbitral face à situação registral<sup>48</sup> em vigor no prédio. A decisão arbitral que decide pelo reconhecimento do direito de propriedade a uma das partes processuais e apresentada a certidão da decisão transitada em julgado na conservatória vai ficar publicitado esse direito de propriedade, passando-se a “histórico” (deixa de vigorar o direito de propriedade inscrito previamente art. 10 CRP).

Conservatória do Registo Predial de Ponta Delgada (Açores)		Freguesia Sete Cidades
<b>DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>		
<b>URBANO</b>		
SITUADO EM: Lagoa		
ÁREA TOTAL: 700 m2		
MATRIZ n.º: x		
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:		
Terreno destinado a construções. Foi edificada uma casa de moradia e dependência, constituindo benfeitorias.		
O Conservador,		
<b>INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>		<b>HISTÓRICO</b>
AP. 2 de 1972/10/13 – Aquisição		
CAUSA: Compra		
SUJEITO(S) ATIVO(S):		
....		
SUJEITO(S) PASSIVO(S):		
....		
AQUISIÇÃO DAS BENFEITORIAS.		
O Conservador,		
-----		
---		
AP. 1 de 2019/10/13 - Aquisição		
CAUSA: <b>decisão judicial</b>		
SUJEITO(S) ATIVO(S):		
....		
SUJEITO(S) PASSIVO(S):		
....		
<b>Parte dispositiva: Reconhecimento do direito de propriedade</b>		
O Conservador,		

#### FIGURA 6 - REGISTO DA DECISÃO ARBITRAL CONTENDO FACTO SUJEITO A REGISTO

A decisão arbitral tem de ser inequívoca quanto ao reconhecimento do direito de propriedade e, concomitantemente, que esse reconhecimento do direito de propriedade incida sobre um

<sup>46</sup> Proc. nº R.P. 288/2007.

<sup>47</sup> Art. 42º nº 7 da Lei 63/2011 de 14/12

<sup>48</sup> Proc. nº R.P. 5/2007; Proc. nº RP 110/99, pág. 48 e NUNES Catarino, 1968, pág. 211.

prédio (e não sobre o solo ou benfeitoria ou melhora, separadamente) e cuja identificação seja inequívoca<sup>49</sup> e que tenha sido demandada a intervenção de todas as partes com interesse legítimo com vista ao cumprimento do princípio do trato sucessivo.

Por sua vez, a decisão arbitral de uma ação de reivindicação pode, na prática, resolver o direito de gozo sobre o prédio, mas tabularmente, mantém-se registada a aquisição das benfeitorias e fica por resolver a questão do direito de propriedade (plena) do prédio, o registo dessa decisão por força do art. 3 CRP levaria a um registo “inócuo”.

Outra situação que poderá surgir: duas descrições prediais, sabendo que sobre uma incide apenas o registo de aquisição do solo a favor de A e na outra descrição predial, o registo de aquisição de benfeitoria ou melhora a favor de B e a decisão arbitral reconhece o direito a favor do requerente. *Quid iuris?* Usemos a Figura 5.

O registo da decisão arbitral deverá consistir na inutilização de ambas as descrições prediais (eliminar uma duplicação predial) e abrir uma nova (“terceira”) descrição predial para inscrever a decisão arbitral que comprova o reconhecimento de direito do prédio a favor de B, na qual terá de ser identificado o prédio de forma expressa e inequívoca (resultado da “soma” das duas descrições). Mas o resultado da análise da tábua registral final é o mesmo: a publicidade do direito de propriedade a favor de B sobre aquele prédio.

### **3. A regularização urbanística - Capítulo II**

*“Para além da singularidade deste regime no plano jurídico, as situações daí decorrentes constituem um problema social complexo, na medida em que a limitação na transmissão por atos inter vivos ou até mesmo mortis causa decorrente da separação da propriedade do solo e da habitação, torna precária esta última e diminui o seu valor patrimonial. Do mesmo passo, os proprietários das habitações vêem-se confrontados com as dificuldades na conservação das mesmas, posto que as instituições de crédito não constituem hipotecas apenas sobre as edificações sem a reunião com a propriedade do solo, contribuindo assim para a degradação do parque habitacional. A existência dos Chãos de Melhoras concentra-se em zonas geográficas delimitadas, sem prejuízo da ocorrência de casos*

---

<sup>49</sup> Sob pena recusa do pedido de registo – art. 69º nº2 CRP.

*isolados, estimando-se em cerca de 600 pessoas afetadas e numa área de cerca de 130.000 m<sup>2</sup>.<sup>50</sup>*

A Constituição estabelece no art. 66 n.º 1 com a epígrafe *Ambiente e Qualidade de Vida* que "Todos têm direito a um ambiente de vida humano, sadio e ecologicamente equilibrado e o dever de o defender". E dispõe o n.º 2 do mesmo artigo "Para assegurar o direito ao ambiente, no quadro de desenvolvimento sustentável, constitui incumbência do Estado, por meio de organismos próprios e com o envolvimento e a participação dos cidadãos (...): ordenar e promover o ordenamento do território, tendo em vista uma correta localização das atividades, um equilibrado desenvolvimento socioeconómico e a valorização da paisagem".

O ordenamento do território nacional a que todos temos constitucionalmente direito deve ser prosseguido de forma racional, proporcional e equilibrada (art. 5 da Lei de Bases n.º 31/2014, doravante Lei de Bases 2014). A Lei de Bases de Política Pública dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo contém em si, conceptualmente, uma política pública que não se limita à mera planificação física do território, mas também à articulação de outras políticas públicas sectoriais de cariz económico-social, urbanístico, ambiental, etc, que incidam sobre o território e o uso dos solos, sempre numa perspetiva antecipatória (de preparação do futuro), de correção de desequilíbrios territoriais já existentes, potenciando o aproveitamento das infraestruturas e implantações, assegurando a preservação dos recursos, a utilização racional do território e a melhoria da qualidade de vida das pessoas.

Na Lei de Bases prevê-se que as atividades de ordenamento do território e urbanismo são realizadas a diferentes níveis administrativos (local, regional, nacional) e através de instrumentos de gestão territorial, que obedecem a um princípio jurídico de tipicidade. Eles formam o atual sistema de gestão territorial onde assumem especial relevo os planos territoriais urbanísticos.

“Podemos afirmar que os Açores, enquanto Região Autónoma com estatuto político-administrativo próprio, possuem a maturidade necessária, quer ao nível do exercício das suas competências, quer ao nível da definição das políticas públicas, para definirem quais são os instrumentos de gestão territorial que melhor se adaptam às suas especificidades insulares,

---

<sup>50</sup> Preambulo da Anteposta de Lei

bem como para a produção de legislação própria noutros domínios ambientais e territoriais”, frisou Marta Guerreiro, Secretária Regional da Energia, Ambiente e Turismo na sessão pública para apresentação e discussão da propostas de alteração do Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT) a 8/6/2018, em Ponta Delgada<sup>51</sup>.

Cabe, assim, também ao Governo Regional dos Açores executar a Política Pública de Ordenamento de Território e Urbanismo (art. 76 do Estatuto Político-Administrativo)<sup>52</sup>, uma vez que a RAA no âmbito da sua autonomia político-administrativa tem competência legislativa primária (art. 228 n.º 1 Constituição) e, ainda, competência legislativa complementar: "Compete à Assembleia Legislativa desenvolver, para o território regional, os princípios ou as bases gerais dos regimes jurídicos contidos em lei ou decreto-lei que a eles se circunscreva, salvo quando estejam em causa matérias cujo regime seja integralmente reservado aos órgãos de soberania."(art. 38 do Estatuto Político-Administrativo).

Em suma, as leis da República são leis de valor reforçado e vigoram sobre o arquipélago dos Açores. Não obstante, face às suas especificidades de insularidade, pode haver necessidade de fazer uma adaptação das leis gerais à realidade concreta das nove ilhas que compõe o arquipélago. É neste contexto jurídico-legal e insular que encontramos um regime legal específico do Ordenamento de Território e Urbanismo para a RAA.

### **3. 1. O atual quadro legal da RAA e as suas especificidades**

Até à entrada em vigor da Lei n.º 48/98, de 11/8, (a Lei de Bases da Política Pública dos Solos, do Ordenamento de Território e do Urbanismo, doravante *Lei de Bases 1998*) não havia um sistema legal de planeamento ou de gestão territorial, mas vários tipos de planos com regulamentações próprias e autónomas tal como no continente: a Lei dos Solos (DL 576/70 de 24/11); a regulamentação dos Planos Regionais de Ordenamento de Território (PROT) pelo Decreto-Regulamentar n.º 2/88 de 20/1; os Planos Especiais de Ordenamento

---

<sup>51</sup> A revisão do PNPOT foi aprovada pela Lei n.º 99/2019 de 5/9.

<sup>52</sup> Os diplomas legais aqui mencionados estão publicados no Diário da República ou no Jornal Oficial da RAA; os IGT podem ser consultados através do Sistema Regional de Informação Territorial (*SRIT*) no sítio <http://sig.srrn.azores.gov.pt/SRAM/site/SRIT/> e, ainda, através do Portal do Governo Regional em [www.azores.gov.pt](http://www.azores.gov.pt).

de Território (PEOT), designadamente, os Planos (Especiais) de Ordenamento das Áreas Protegidas (POAP), o das Albufeiras de Águas Públicas (POAAP) e da Orla Costeira (POOC), cuja dispersão de regimes jurídicos veio a ser harmonizada com DL nº 151/95 de 24/6; e, ainda, os Planos Municipais de Ordenamento de Território (PMOT) - os Planos Diretores Municipais (PDM), Planos Gerais e Parciais de Urbanização e Planos de Pormenor (PP) com o DL nº 69/90 de 2/3 que criou a figura jurídica dos PMOT, diploma que foi adaptado para a RAA através do Decreto Legislativo Regional (DLR) nº 5/91/A de 8/3.

Com a entrada em vigor da Lei de Bases 1998 estabeleceu-se, pela primeira vez e de forma sistemática, as bases da Política Pública do Ordenamento de Território e do Urbanismo, que constitui um quadro-referência de princípios, diretrizes assentes num sistema de gestão territorial nacional (art. 7) que consagra como princípio jurídico estruturante de planeamento, o princípio da tipicidade dos planos. Isto é, a Administração Pública pode elaborar apenas os planos territoriais tipificados na Lei (art. 19 e 34). A Lei de Bases de 1998 alterou o regime jurídico dos Planos já existentes, como os Planos Regionais de Ordenamento de Território (PROT) e criou novos tipos de planos: o PNPOT e o Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território (PIMOT).

A Lei de Bases 1998 de carácter eminentemente regulamentar e estratégico carecia de concretização e, nessa sequência, é aprovado o seu diploma de desenvolvimento: DL nº 380/1999 (tendo sido alterado, posteriormente, pelo DL n.º 316/2007, de 19/9), doravante designado abreviadamente por RJIGT 1999 e que cria um regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (IGT), definindo-os, também, segundo um princípio legal de tipicidade.

A Lei de Bases 1998 aplica-se a todo o território nacional. O RJIGT 1999, por sua vez, previa no art. 156 a sua adaptação à RAA. É nesta sequência que é aprovado o DLR nº 35/2012/A de 16/8 que consagrou o Regime Jurídico do Instrumentos de Gestão Territorial dos Açores (doravante RJIGTA).

O RJIGTA<sup>53</sup> desenvolve, no âmbito regional açoriano, os princípios e as bases gerais do regime jurídico contido na Lei de Bases 1998. Adequou a legislação nacional às

---

<sup>53</sup> Começou-se por fazer adaptações ao RJIGT 1999 de ordem exclusivamente orgânica relacionadas com o contexto insular e exiguidade do território açoriano (o DLR nº 14/2000/A); posteriormente, foi alterado e



especificidades físicas, económico-sociais e institucionais, geomorfológicas, problemas ambientais dos Açores, prevendo a aprovação do *plano ilha*<sup>54</sup> uma das tipologias de plano especial de ordenamento de território, sem efetivamente se estar a criar um novo IGT (sob pena de violação do princípio da tipicidade dos planos). Ou seja, o RJIGTA "(...) define o regime de coordenação do sistema de gestão territorial, o regime de geral de uso do solo e o regime de elaboração, acompanhamento, aprovação, execução, avaliação..." dos IGT (art. 1) tendo em vista o reconhecimento que cada ilha tem realidades únicas e distintas entre si.

O sistema de gestão territorial açoriano organiza-se, num quadro de interação coordenada, em dois âmbitos (art. 2.): **Âmbito regional**, que é concretizado através do Plano Regional de Ordenamento do Território dos Açores (PROTA); de planos sectoriais; dos planos especiais de ordenamento do território, na forma de planos de ordenamento do território de ilha e que abrangem as seguintes áreas temáticas: – Ordenamento da orla costeira; – Ordenamento das bacias hidrográficas de lagoas ou ribeiras; – Proteção e gestão de águas subterrâneas; – Ordenamento e gestão de áreas protegidas; – Prevenção e mitigação de riscos naturais, nomeadamente os riscos geológicos, marinhos, climáticos e hidrológicos e de **Âmbito municipal**, seguindo a matriz continental os PIMOT e os PMOT.

Quanto à eficácia jurídica dos IGT de âmbito regional açoriano, são vinculativos das entidades públicas, o PROTA, os PS e os PIMOT. Os PMOT e os PEOT vinculam as entidades públicas e os particulares - (art. 3. RJIGTA).

A relação entre os IGT de âmbito regional e municipal é de hierarquia - entre o PROTA que condiciona a elaboração do PS, dos PEOT, dos PIMOT e dos PMOT que o devem desenvolver e concretizar.

---

republicado pelo DLR nº 24/2003/A e, atualmente; estes todos estes diplomas estão revogados pelo DLR nº 35/2012/A.

<sup>54</sup> Dispõe o art. 47.º nº 1 RJIGTA "(...) são instrumentos de natureza regulamentar, elaborados pela administração regional autónoma e assumem a forma de planos de ordenamento do território de ilha." e no nº 3 "Os planos de ordenamento do território de ilha abrangem as seguintes áreas temáticas: a) Ordenamento da orla costeira; b) Ordenamento das bacias hidrográficas ou ribeiras...".

O PROTA, os PS e os PIMOT têm um carácter estratégico, pois devem estabelecer as normas e os princípios orientadores dos novos PEOT. Estes por sua vez, podem divergir mas sem incompatibilizar-se com o PROTA.

OS PMOT definem a política municipal de gestão territorial respeitando as diretrizes do PROTA, PEOT e PIMOT e enquadrando as PS, não esquecendo que os PEOT prevalecem sobre os PIMOT e os PMOT (art 29 nº 4).

Do nº 5 do art. 28 do RJIGTA resulta também que a relação de hierarquia é mitigada entre os IGT: "Quando sobre a mesma área incida mais do que um plano sectorial ou especial de ordenamento do território, o plano posterior deve indicar expressamente quais as normas do plano preexistente que revoga, sob pena de invalidade por violação deste."

A Lei de Bases nº 31/2014 (Lei de Bases 2014) tem no DL nº 80/2015, doravante RJIGT 2015, o seu diploma de desenvolvimento.

Com a aprovação da Lei de Bases de 2014, lei de valor reforçado com aplicação direta sobre todo o território nacional, todos os IGT vigentes devem ser reconduzidos nas modalidades específicas dos programas regionais e especiais e nos planos territoriais como prevê a Lei.

Apesar de o RJIGT 2015 prever no art. 204 a sua adaptação pelas RAA, no âmbito da sua autonomia político-administrativa, até à presente data isso ainda não se sucedeu.

Como proceder nesta situação?

O RJIGTA não tem um normativo a prever a aplicação imediata nas RAA da legislação nacional; concluímos que os instrumentos de natureza legal ou regulamentar com incidência territorial regional atualmente existentes continuam em vigor na medida em que não ponham em causa, que não contrariem, a Lei de Bases 2014. Sem esquecer que, na ausência de previsão legislativa regional própria, aplicar-se-ão os diplomas legais nacionais em vigor – art. 228 nº 2 da Constituição

A nova estrutura definida para o sistema de gestão territorial:

1. distinção entre Programas e Planos: aqueles no âmbito do desenvolvimento territorial, estabelecem o quadro estratégico, as suas diretrizes programáticas ou

definem a incidência espacial de políticas nacionais a considerar em cada nível de planeamento e, estes estabelecem, em matéria de planeamento e organização do território, opções e ações concretas e, ainda definem o uso do solo<sup>55</sup>; organiza os IGT, sempre num quadro de interação coordenada, nos seguintes âmbitos e segundo um critério de interesses prosseguidos: âmbito nacional, onde se incluem os programas territoriais de âmbito nacional, o PNPOT, os programas setoriais e os programas especiais, que compreendem os programas da orla costeira, os programas das áreas protegidas, os programas de albufeiras de águas públicas e os programas dos estuários; âmbito regional, constituem o quadro de referência estratégico para a elaboração dos programas intermunicipais e dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal - PROT;

2. autonomização do **âmbito intermunicipal**: a elaboração dos planos intermunicipais é facultativa e compete a dois ou mais municípios territorialmente contíguos integrados na mesma comunidade intermunicipal - PDI, PUI, PPI<sup>56</sup>.

A eficácia jurídica dos IGT sofreu, por consequência, alteração relevante: os programas territoriais vinculam as entidades públicas e os planos territoriais vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares. Todos os IGT, por consequência, têm a necessidade de serem materialmente recebidos pelos PMOT <sup>57</sup> os únicos que vinculam os particulares.

A relação entre PNPOT, PEOT e PROT é de compromisso, de recíproca compatibilização (pode haver divergência, mas nunca contradição entre eles); entre todos os PIDM e PDM que são quadros de referência urbanística, a relação é também de hierarquia mitigada, no sentido de que não se verificando uma nova opção de planeamento, não inviabilizando o incumprimento das estratégias e princípios ou objetivos já definidos, poderá o IGT anterior ser objeto de alteração por adaptação, caso contrário deverá ser revisto<sup>58</sup>.

No que se refere à dinâmica dos IGT: mantém-se os procedimentos com a adaptação às novidades da Lei de Bases de 2014 e o RJIGT 2015: optar pela alteração ou pela revisão

---

<sup>55</sup> Art. 38º da Lei de Bases 2014

<sup>56</sup> Art. 2º da Lei de Bases 2014 e art. 38º do RJIGT 2015

<sup>57</sup> Art.46º da Lei de Bases 2014 e art. 2º RJIGT 2015; OLIVEIRA Fernanda Paula, 2013, pág.185 e ss.

<sup>58</sup> art. 26º, 28º e 29º RJIGT 2015.

sempre que não estiver, ou estiver, uma alteração de fundo que possa afetar uma opção. Sempre se dirá, no limite, não sendo possível hierarquizar, usar os critérios legais de que a norma posterior revoga a anterior e a especial prevalece sobre a geral<sup>59</sup>.

A ratificação dos PMOT passou a ser excecional para os PDM, deixando de existir para os PU e PP, mesmo se alterarem os PDM – princípio da maior proximidade. FERNANDA PAULA OLIVEIRA, ” Se uma determinada entidade (no caso o município) elabora, para uma área abrangida por um plano diretor municipal, um plano de urbanização ou para uma área abrangida por um plano diretor municipal ou um plano de urbanização, um plano de pormenor, em ambos os casos com regulamentação diferente da que consta do plano de hierarquia superior, tal significa uma opção clara, dado o grau de concretização das suas normas e a maior proximidade do território, pela prevalência destas normas, o que vale, por maioria de razão quando as regras dos planos mais concretos for posterior à do planos superior ( se for anterior, esta regra pode permanecer, mas para afastar duvidas que daí possam resultar , é conveniente que o plano de grau superior determine expressamente a manutenção dos efeitos daqueles planos mais concretos cuja regulamentação, estando em vigor, prevalece sobre a que consta do plano superior).”<sup>60</sup>

Impõe-se, contudo, que nos PU e nos PP que alterarem o PDM sejam indicadas as normas do PDM a revogar ou alterar. E após a aprovação dos planos, o município altera o PDM com recurso ao procedimento de adaptação<sup>61</sup>.

Posto isto, considerando a situação específica dos Açores, entendemos que a aprovação da Lei de Bases de 2014 e até que seja adaptado o RJIGT 2015 para os Açores, importa ter em atenção o seguinte:

- os PEOT que estão em vigor perderam a sua natureza regulamentar e a sua eficácia jurídica perante os particulares (art 40 e 43 da Lei de Bases 2014), pelo que o seu conteúdo deve ser vertido nos PIMOT e PMOT aplicáveis à área abrangida pelos PEOT, no prazo máximo de

---

<sup>59</sup> art. 115º a 127º RJIGT 2015.

<sup>60</sup> OLIVEIRA Fernanda Paula, 2013, pág.176

<sup>61</sup> Art. 97 e 25 nº 3 RJIGT 2015.

três anos, a contar da data da entrada em vigor da Lei de Bases 2014 (art. 78). Findo o prazo, continuam a vigorar, mas não vinculam os particulares (nº 5).

- os PEOT de ilha ainda estão em fase de elaboração – o prazo é de 10 anos a contar da entrada em vigor do RJIGTA em vigor, ou seja, até 2022 o Governo Regional deve dotar cada uma das 9 ilhas de um PEOT (art. 185 RJIGTA). Até ao cumprimento desta obrigação legal mantêm-se em vigor os PEOT aprovados.

- Sucede que o POBHLSC ( art. 2º da sua Primeira alteração) prevê a sua eficácia jurídica de vinculação das entidades públicas e particulares.

Estão, atualmente, em vigor na RAA os seguintes IGT<sup>62</sup>:

- a. de **âmbito nacional**, o *PNPOT*;
- b. de âmbito regional, o **PROTA** cuja elaboração foi desencadeada por decisão do Governo Regional, ao abrigo da Lei de Bases 1998 e em conformidade com o RJIGT 1999 e com o PNPOT; os **Planos Setoriais** são: o *Plano Regional da Água (PRA)* que visa o planeamento de recursos hídricos de natureza estratégica e operacional ( é, agora, um plano setorial *ex vi* art. 186 RJIGTA); o *Plano Sectorial da Rede Natura 2000*; o *Plano Estratégico de Gestão de Resíduos dos Açores (PEGRA)*; o *Plano de Ordenamento Turístico da RAA*; o *Plano Setorial de Ordenamento do Território para as Atividades Extrativas da RAA*; *Plano de Gestão de Riscos de Inundação da RAA*; *Plano de Gestão da Região Hidrográfica dos Açores*; o RJIGTA prevê a redução dos **PEOT** em vigor para um único Plano de Ordenamento do Território de Ilha. Por estarem ligados ao tema desta Dissertação faremos referência especial ao *POBH da Lagoa das Sete Cidades* (doravante POBHLSC), aprovado pelo Decreto Regulamentar Regional (DRR) n.º 3/2005/A – no qual a lagoa das Sete Cidades é classificada como massa de água protegida – foi recentemente alterado pelo DRR n.º 4/2019/A de 4/4.
- c. de âmbito municipal - Cabem aqui os IGT com conteúdo preciso e estratégico definidor de uma política municipal de ordenamento do território e urbanismo e que

---

<sup>62</sup> Os IGT podem ser consultados através do SRIT em <http://sig.srrn.azores.gov.pt/SRAM/site/SRIT/> e, ainda, em [www.azores.gov.pt](http://www.azores.gov.pt) , como já referimos.

afetem parcelas do território a fins concretos<sup>63</sup>: PDM em vigor na Ilha de São Miguel - Revisão do PDM de Ponta Delgada, ratificada pelo DRR n.º 16/2007/A, retificado pela Declaração de Retificação n.º 5/2007, de 17/8; o DRR n.º 12/2011/A, de 2/6 aprovou a sua suspensão parcial.

É pois manifesta a urgência da adaptação do diploma de desenvolvimento no âmbito regional da Lei de Bases 2014 para evitar conflitos normativos e diretivos que podem já resultar na perda de eficácia jurídica dos PEOT sobre os particulares, ainda que atenuada por o sistema de gestão territorial da RAA ao conduzir para os PMOT todas as diretrizes, opções e objetivos estratégicos e de carácter geral; para perceber quais os IGT que se mantêm em vigor e devam ser objeto de alteração, revisão ou até revogação.

### **3. 2. O Plano de Pormenor - Artigo 6 n.º 1**

Para a regularização urbanística dos *Chãos de Melhoras* o instrumento jurídico-urbanístico escolhido pelo legislador foi o *Plano de Pormenor* (PP).

O PP é dos planos territoriais municipais o que tem um conteúdo mais concreto ao incidir sobre áreas territoriais menos abrangentes, mais específicas e contínuas<sup>64</sup>; irá estabelecer o desenho urbano preciso a cumprir rigorosamente na execução. É aquele que “...desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.” (n.º 1 do art. 112 RJGTA).

“É, portanto, o instrumento de planeamento indicado para áreas restritas do território, em que se disponha de cartografia atualizada de escala elevada, se conheça o cadastro fundiário e onde haja intenções de atuação num futuro próximo. Ao precisar o parcelamento e a regularização da propriedade fundiária, o PP serve de base à realização de operações de

---

<sup>63</sup> Vamos enunciar apenas alguns relacionados com Ponta Delgada por estar relacionado com o objeto da Dissertação.

<sup>64</sup> OLIVEIRA Fernanda Paula, 2011, pág. 23 e ss.

loteamento. Além de propor novas construções, deve considerar também as existentes, a conservar ou a remodelar”<sup>65</sup>.

O PP é vinculativo das entidades públicas e ainda, direta e imediatamente dos particulares e pode desenvolver-se segundo um dos três os sistemas de execução dos planos (art. 151 RJIGTA): *o sistema de compensação* - a iniciativa de execução é dos particulares e ao município cabe o controlo prévio das operações urbanísticas e receber as áreas cedidas (art. 154 RJIGTA); *o sistema de cooperação* - a iniciativa pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, coordena as intervenções urbanísticas (art. 155 RJIGTA); *o sistema de imposição administrativa* - a execução do plano pertence ao município, que atua diretamente ou mediante concessão de urbanização (art. 156 RJIGTA).

Embora o PP tenha regras gerais para a sua elaboração, o RJIGTA possibilita a escolha de uma das modalidades específicas previstas e com conteúdo material adaptado a finalidades particulares de intervenção: de intervenção no espaço rural; de reabilitação urbana; de salvaguarda – (art. 119 ss. RJIGTA)<sup>66</sup>.

O Plano de Pormenor com Efeitos Registrais<sup>67</sup>.

O reconhecimento que a execução urbanística pode ter efeitos relevantes para o registo predial (pela equiparação funcional entre o PP e o loteamento ou reparcelamento<sup>68</sup>), levou à previsão legal de que o PP que apresente um conteúdo suficientemente denso, com a concordância expressa dos proprietários e dos demais titulares de direitos reais sobre os prédios abrangidos (um contrato), pode ter eficácia real e, por conseguinte, efeitos registrais.

O Plano de Pormenor com Efeitos Registrais é assim um instrumento de planeamento que imprime uma maior celeridade na concretização das operações urbanísticas<sup>69</sup>, pois tem a vantagem do registo da operação de transformação fundiária permitir que possam de imediato ser autonomizadas as unidades prediais previstas no plano, celebrar negócios e remetendo para momento posterior o controlo prévio das obras de urbanização.

---

<sup>65</sup> Guia Orientador do Plano de Pormenor da CCDR Centro, 2014.

<sup>66</sup> OLIVEIRA Fernanda Paula, 2013, pág.221.

<sup>67</sup> Artigo 117º do RJIGTA.

<sup>68</sup> Decreto-Lei nº 316/2007 de 19/9 e MOUTEIRA J.A., 2008.

<sup>69</sup> OLIVEIRA Fernanda Paula, 2013, pág. 91 e Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Comentado, 2017 (comentários ao art. 92-A e B)

No que respeita à técnica-registral e com referência a um caso de loteamento<sup>70</sup>: esta operação de transformação fundiária traduz-se numa inscrição a lavrar sobre o(s) prédio(s) que abrange. Se o PP abranger mais do que uma operação de transformação fundiária, caberá registar cada um desses factos um registo autónomo (em obediência ao princípio da especialidade – a cada facto corresponde um registo).

Registado o facto “Operação de Transformação Fundiária – Loteamento”, são sequencialmente abertas as descrições prediais necessárias resultantes dessa operação e onde serão reproduzidas todas as inscrições em vigor e fica cumprida a fase de execução do plano com o registo predial cujo efeito é o mesmo dos atos de execução<sup>71</sup>.

O título para o registo é a certidão do Plano de Pormenor com Efeitos Registrais com as menções e documentos legalmente previstos no art. 117 RJGTA. Os registos de aquisição resultam direta e imediatamente da publicação do PP no Jornal Oficial, pelo que o contrato de urbanização ou o contrato de desenvolvimento não é título para registo predial.

Apesar disso, o contrato tem importância tabular (e deve integrar a certidão do PP), já que é do contrato que podemos aferir as partes intervenientes, proprietários e os titulares de direitos reais sobre os prédios (para além da Administração e até de terceiros) e daí verificar o cumprimento do princípio do trato sucessivo na modalidade da continuidade das inscrições.

Mas porquê esta preocupação registral em cumprir o trato sucessivo se, a doutrina em geral, considera estas aquisições “originárias”?

Efetivamente, o argumento literal do art. 117 nº 5 RJGTA de não deve fazer menção a sujeitos passivos (na estruturação da compropriedade ou no reparcelamento–), por outro lado, “as aquisições dos novos proprietários não derivam de anteriores titularidades”<sup>72</sup>, mas de uma “massa distributiva”, esta preocupação não é caso único no registo predial.

Em sede do processo de justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo, com a invocação da usucapião, a aquisição considera-se originária e gera um novo trato sucessivo nas tábuas registrais e sem menção do sujeito passivo. Todavia, não pode o facto aquisitivo

---

<sup>70</sup> Para melhor análise do tratamento registral específico da Estruturação da Compropriedade, sugere-se BASTOS João, 2008, pág. e do Reparcelamento, pág. 13 ss. e ainda MOUTEIRA J.A., 2008, pág. 193 e ss.

<sup>71</sup> BASTOS João, 2008, pág. 3.

<sup>72</sup> MOUTEIRA J.A., 2008.



ingressar definitivamente no registo predial se a notificação do titular inscrito no prédio nos termos do art. 99 do Código do Notariado. Pela similitude deste tratamento registral, concluímos pela imprescindibilidade da apresentação do contrato de urbanização, sem que seja ele próprio título para o registo de aquisição.

Parece ser o IGT mais adequado para os *Chãos de Melhoras*.

Todavia, hoje há uma nova postura na gestão urbanística que não podemos ignorar<sup>73</sup>. Vejamos: elaborar e executar um PP são atividades distintas, mas sucessivas. É ao município que cabe promover a execução coordenada e programada do planeamento territorial. A regra é a da execução dos planos territoriais programada pelos municípios e aos particulares cabe o dever de adequar as suas pretensões aos objetivos e prioridades dos instrumentos de programação. A execução dos planos (e as operações urbanísticas) concretizam-se através de sistemas de execução e desenvolvem-se dentro das unidades de execução (áreas de solo devidamente delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos interessados)<sup>74</sup>.

Significa isto que não se pode aceitar hoje que o planeamento territorial e a gestão urbanística se limite à iniciativa dos particulares, apreciando projetos, licenciando-os em geral desde que não contrariem os planos – execução não sistemática – como tem acontecido com os *Chãos de Melhoras*.

Importa-nos agora, a regularização urbanística dos *Chãos de Melhoras*. A nosso ver, é uma oportunidade para a concretização deste novo modelo de gestão territorial assente na programação, promoção ou condicionamento das operações urbanísticas a soluções de conjunto, a parcerias entre privados e estes com a Administração na concretização de planos; as situações concretas dos *Chãos de Melhoras* apresentam-nos edificações e arruamentos possivelmente sem qualquer intervenção urbanística. Haverá com grande probabilidade necessidade de desencadear operações de transformação fundiária, eventualmente com obras de urbanização, conforme a área esteja servida de infraestruturas, sem esquecer que qualquer procedimento urbanístico tem de ter em conta a questão da legitimidade – a concertação com

---

<sup>73</sup> OLIVEIRA Fernanda Paula, LOPES Dulce, 2013, pág 41 e ss.

<sup>74</sup> art 150º nº 1 e 2 (*ex vi* da Lei de Bases 2014) e art. 151º RJGTA.

os particulares é absolutamente relevante em todo o processo de regularização urbanística dos *Chãos de Melhoras*.

O RJIGTA prevê ainda, seguindo um dos mencionados sistemas de execução, a delimitação de unidades de execução (DUE) – também ela uma forma de execução sistemática<sup>75</sup>.

A DUE não é um instrumento de gestão territorial (não define regras e não vincula as entidades públicas, nem os particulares). É ela própria a concretização das operações urbanísticas de execução do plano. Consiste num processo através do qual a Câmara Municipal fixa em planta cadastral dos limites da área a sujeitar a intervenção urbanística com a identificação dos prédios abrangidos<sup>76</sup>. A DUE deve assegurar uma intervenção harmoniosa e a justa repartição de benefícios e encargos e integrar as áreas destinadas a espaços públicos e equipamentos (art.152 RJIGTA), pelo que a área que abrange tem de ter uma dimensão adequada. É um instrumento com carácter indicativo, orientador e revisível, ajustando-se melhor à conformação dos particulares abrangidos.

A DUE faz-se acompanhar de uma solução urbanística de base elaborada pela Administração, ficando sempre dependente da aprovação do projeto através dos mecanismos idóneos para o efeito, máxime os atos de controlo prévio previsto no RJUE. Nunca poderá pressupor um projeto urbano que não aquele que seja acertado com os diretamente interessados, em virtude destas não se constituírem como um instrumento de planeamento, em relação ao qual o município disporia de poderes para determinar, de forma unilateral, o desenho urbano<sup>77</sup>.

E poderia a DUE constituir uma opção legislativa para a regularização dos *Chãos de Melhoras*?

Não parece constituir qualquer obstáculo. A Câmara Municipal deve promover, previamente à aprovação da DUE, um período de discussão pública, em analogia com os outros procedimentos<sup>78</sup>. Mesmo sem a existência de um PP, é possível a delimitação a partir de unidades operativas de planeamento de gestão, nos casos em que a zona já esteja urbanizada,

---

<sup>75</sup> Art. 152º RJIGTA.

<sup>76</sup> OLIVEIRA Fernanda Paula, 2013, pág.211; OLIVEIRA Fernanda Paula, LOPES Dulce,2013, pág 36 e ss.

<sup>77</sup> SILVA Diana, 2017, pág. 15 e ss.

<sup>78</sup> Guia Orientador do Plano de Pormenor da CCDR Centro, pág.3

mas em que o município considere adequado e justificado condicionar o aproveitamento urbanístico através de DUE<sup>79</sup>.

Certo é que a DUE precisa que haja uma solução ou programa urbanístico de base, mas não precisa que tenha o conteúdo de um PP. Ou seja, a DUE como não é um instrumento de planeamento, mas de execução e como pressupõe o desencadeamento posterior de operações urbanísticas que exigem o prévio requisito da legitimidade, precisa de um projeto concreto acertado com os interessados. A decisão (preliminar) da DUE é antes da decisão definitiva sujeita a fase de participação audiência e primeira contratualização com os proprietários e discussão pública. Acresce dizer que, os prazos para o desenvolvimento de uma DUE são potencialmente mais reduzidos do que para a elaboração de um PP, pelo facto do seu conteúdo documental e material ser mais reduzido e por não estar sujeito a pareceres vinculativos das entidades para o seu desenvolvimento. Os pareceres das entidades ficam afastados para o momento da concretização das operações urbanísticas.

Se para a regularização urbanística dos *Chãos de Melhoras* não for necessário um desenho urbano (preciso) e apenas garantir que a operação de transformação fundiária se concretize sem que fique dependente da iniciativa dos particulares, o PP é a via mais complexa, dada a sua natureza regulamentar e a sua aprovação solidifica o desenho urbano, tornando-o rígido com uma margem menor para futuras alterações ou adaptações<sup>80</sup>.

Em suma, a Câmara Municipal poderia conseguir alcançar os mesmos objetivos do PP através da DUE, por iniciativa própria ou dos interessados. A DUE é, comparativamente aos PP, mais célere e flexível. A competência legislativa regional é sempre dos municípios e a legitimidade urbanística fica assegurada pela necessária concertação com os particulares.

### **3. 2. 1. A dinâmica dos IGT**

O PP a aprovar em sede do artigo 6 nº 1 da LCM tem que ser articulado com outros IGT, designadamente, o PDM de Ponta Delgada e o Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Sete Cidade (POBHLSC). Como já havíamos referido, parece-nos que o PP que altere o PDM deve indicar as normas do PDM a revogar ou alterar. E após a aprovação dos planos, o município altera o PDM com recurso ao procedimento de adaptação – art. 97

---

<sup>79</sup> OLIVEIRA Fernanda Paula, LOPES Dulce, 2013, pág. 57 e ss.

<sup>80</sup> OLIVEIRA Fernanda Paula, 2010, pág. 159 e ss.

e 25 nº 3 RJGT 2015. Naquela área de abrangência do PP este prevalece – a alteração no PDM permite garantir a segurança jurídica e evitar a subsistência de dois planos contraditórios.

A Primeira alteração POBHLSC mantém os objetivos traçados quando da sua elaboração inicial, mas também prevê a possibilidade de expansão do aglomerado urbano das Sete Cidades.

Realçamos as disposições mais pertinentes neste âmbito da regularização urbanística dos *Chãos de Melhoras*. A sua natureza jurídica: “O POBHLSC tem a natureza de regulamento administrativo e vincula as entidades públicas e privadas, prevalecendo sobre o plano diretor municipal, os planos de urbanização e os planos de pormenor, de âmbito municipal ou intermunicipal, bem como os programas e projetos de iniciativa pública ou privada.” (art. 2º nº 2); O zonamento da área de intervenção 1 — Para efeitos de ordenamento, de determinação de usos e do estabelecimento do regime de gestão, a área de intervenção abrange as seguintes zonas: a) Plano de água, que inclui os acessos ao plano de água; b) Zona terrestre adjacente. 3 — A zona terrestre adjacente, de acordo com a representação gráfica constante da Planta de Síntese e com as especificações constantes do presente Regulamento, abrange as seguintes categorias: ... e) Áreas edificadas – ( art. 7 e 30 e ss); Com particular atenção ao disposto no art. 30 nº 2 — “A área edificada das Sete Cidades corresponde às áreas total ou parcialmente urbanizadas ou edificadas, bem como à área preferencialmente destinada à expansão urbana, que podem ser classificadas no Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada, em plano de urbanização ou em plano de pormenor, como solo urbano, e à área verde existente, que deve ser classificada como solo rústico, mantendo as suas características atuais”; e ainda no Art. 31 — “Para a área edificada das Sete Cidades deve ser elaborado um plano de pormenor, que inclua a área preferencialmente destinada à expansão urbana, a aprovar no prazo de três anos”.

### **3. 3. As formas residuais da regularização urbanística – Artigo 6 nº 2**

No caso o número de edificações existentes seja tão exíguo que não justifique a elaboração de um PP, deverá recorrer-se ao regime AUGI e ao regime de regularização extraordinária do RJUE.

Como poderemos definir a “*exiguidade* do número de edificações”? Que circunstâncias de facto podem determinar que o número é exíguo? A Anteposta de Lei não determina os critérios, o que nos parece importante, já que decidida a “*exiguidade*”, não poderão faltar os fundamentos objetivos e legais que levem ao afastamento da aplicação do disposto no nº 1. Caberá no poder discricionário da Câmara Municipal essa definição?

A solução legislativa remete-nos os regimes AUGI e de Reposição de Legalidade nos termos do RJUE cuja análise que não cabe aqui pelos seus limites físicos e pela complexidade do seu tratamento e discussão.

Sempre podemos referir que, o regime AUGI é hoje reconhecido por ser muito complexo e gerador de dificuldades acrescidas na concretização de operações de transformação fundiária e na legalização das edificações à margem da vontade dos titulares dos direitos envolvidos.

Por sua vez, o procedimento de legalização (Regularização Extraordinária do RJUE) implica abordar a questão da aplicação da lei no tempo. “As obras de urbanização e edificação têm a especificidade de serem situações jurídicas de execução duradoura, ou seja, produzirem efeitos que perduram no tempo. Os diplomas legais de controlo urbanístico em Portugal conheceram, ao longo do tempo, alterações substanciais no seu âmbito de aplicação. Por isso, antes de encetar qualquer procedimento de legalização será relevante, em primeiro lugar, averiguar se à data da sua construção estaria o privado obrigado a encetar qualquer procedimento administrativo, segundo o princípio *tempus regit actum*. Estando confirmado tratar-se de uma operação urbanística ilegal, naturalmente, o pedido de legalização deve ser formulado e instruído de acordo com o regime jurídico em vigor à data do requerimento, independentemente da data em que foi executada a operação urbanística”<sup>81</sup>.<sup>82</sup> A demolição em nome do princípio da proporcionalidade é uma medida de última *ratio*<sup>83</sup>.

Não há um procedimento especial de legalização para operações isoladas, mas o RJUE tem procedimentos que podem ser mobilizados (licença, comunicação prévia). Como as exigências desse procedimento poderão ser excessivas face ao caso concreto, nada parece

---

<sup>81</sup> CALOR Inês, pág.35.

<sup>82</sup> Também discutido no Ac. STA de 12/12/2006, Proc. n.º 0644/06.

<sup>83</sup> OLIVEIRA Fernanda Paula, 2013, pág. 63; CORREIA Fernando Alves, 2010, pág. 275, OLIVEIRA Fernanda Paula, 2017, pág. 112 e ss.

impedir que as Câmaras Municipais possam adotar um procedimento no seu Regulamento Municipal<sup>84</sup>.

Mas sempre questionamos se um PMOT podia ser elaborado para integrar soluções destinadas à regularização de construções ilegais durante um período de tempo<sup>85</sup> sem recorrer a outros regimes jurídicos de *ratio* diferente? Entendemos que sim, desde que devidamente justificados os interesses públicos a proteger e que sejam favoráveis à sua manutenção, dentro da política territorial firmada.

No nosso entendimento, a opção legislativa para a regularização urbanística dos *Chãos de Melhoras* podia ter sido mais hábil se remetesse para a Camara Municipal a escolha do procedimento urbanístico mais adequado após o reconhecimento cabal dessas diversas realidades que congregam os *Chãos de Melhoras*.

---

<sup>84</sup> OLIVEIRA Fernanda Paula, 2013, pág. 65 e Parecer do CCDR Centro (DAJ 117/07 e DAJ 175/08) e OLIVEIRA Fernanda Paula, 2017, pág 104 e ss.

<sup>85</sup> OLIVEIRA Fernanda Paula, 2013, pág. 192.

**IV. CONCLUSÃO**

Investigada a origem histórica, analisada a sua natureza jurídica e o tratamento jurídico – registral e jurisprudencial dos *Chãos de Melhoras* até à publicação da LCM que estabelece o Regime Jurídico para a sua Regularização, concluímos que para uma prática ancestral e vulgarmente aceite: a autorização do dono do terreno para edificar no seu solo (*chãos*) pelo fruidor desse solo para a edificar a sua moradia (*melhoras* ou *benfeitorias*), no âmbito de um vínculo contratual

Essa regulação é sobremaneira importante pois compreende-se ter sido intenção das partes conferir domínio sobre a *Melhora* e daí reconhecer um direito real de gozo que o senhorio reconhece sobre o solo e que deixa de ser propriedade plena o seu direito e, simultaneamente, o reconhecimento de um direito real de gozo do rendeiro sobre o solo do senhorio ( de construir o edifício e de manter a sua implantação), ficando titular de um direito de propriedade sobre o edifício construído por si.

A manutenção dos contratos celebrados até à data do diploma, na forma convencionada e dos usos costumeiros e locais teria sido, na nossa opinião, menos perturbador à semelhança do regime de colônia e, deste modo, se reconheceria natureza real à situação criada e mantida por eles até hoje.

Todavia, a LCM consagra um direito potestativo temporário de aquisição cujo exercício deve ser dirigido a um tribunal arbitral. O prazo para o exercício desse direito está condicionado à regularização urbanística com o Plano de Pormenor.

Esta opção também não está isenta de crítica, já que se pretende uma execução urbanística célere e simplificada. Cada Município tem 2 anos para fazer aprovar o PP após definição das intervenções a concretizar, estruturar a melhor metodologia em face do território onde a mesma se irá concretizar, dos parceiros a envolver e do sistema de planeamento em vigor na sua área. A prática de atos de gestão urbanística sistemática, através da delimitação de uma unidade de execução e a partir de um plano de pormenor talvez tivesse sido a melhor via a adotar pelo legislador, a nosso ver.

A LCM pode ser a mais recente resposta à regularização dos *Chãos de Melhoras*, na vertente jurídica e urbanística, mas não é a última nem será a única.

Apontamos ao longo desta Dissertação outras soluções legalmente admissíveis, conscientes da finitude temporal e de conteúdo da LCM, o que vai exigir à comunidade jurídica e às entidades autárquicas uma concertação constante entre si e com os particulares afetados.



**V. BIBLIOGRAFIA; JURISPRUDÊNCIA, LEGISLAÇÃO E WEBGRAFIA**

- ANDRADE Manuel A. Domingues de, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, Vol. I, Sujeitos e Objecto, Livraria Almedina, Coimbra, 1960;
- BASTOS João, *Curso Temático – Direito do Urbanismo: Questões Notariais e Registrais* “O Plano de Pormenor enquanto título de transformação fundiária com repercussão no registo predial”, 2008, disponível em <https://cenor.fd.uc.pt>
- CORREIA Fernando Alves, *Manual de Direito do Urbanismo*, Volume III, Edições Almedina, SA, 2010;
- COSTA Susana Goulart, *Açores: Nove ilhas, Uma História*, Presidência do Governo Regional dos Açores, Direção Regional da Cultura, Centro de Conhecimento dos Açores, 2008
- DIAS Fátima Sequeira, *A importância da economia da laranja no arquipélago dos Açores durante o Século XIX*, in *Arquipélago-História*, 2ª série, I, nº 2, 1995;
- MOUTEIRA J.A., “Efeitos registrais decorrentes da execução urbanística” Texto da intervenção no I Seminário da DREL – Universidade do Minho, 4/10/2008.
- NUNES Catarino, *Código do Registo Predial – Anotado*, Coimbra: Atlântida Editora, S.A.R.L., 1968.
- OLIVEIRA Fernanda Paula, *Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão* - 3ª edição atualizada e ampliada, Associação de Estudos de Direito Regional e Local, 2018;
- OLIVEIRA Fernanda Paula, NEVES Maria José Castanheira, LOPES Dulce, *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – Comentado*, 4ª edição, Edições Almedina, S.A., 2018;
- OLIVEIRA Fernanda Paula, *As Alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação em Perguntas e Respostas – Decreto-Lei nº 136/2014 de 19/9*, Edições Almedina, S.A., 2017;

- OLIVEIRA Fernanda Paula, *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Dec. Lei nº 80/2015, 14/3* - Comentado, Edições Almedina, S.A., 2017;
- OLIVEIRA Fernanda Paula (coordenação) *Ordenamento do Território, Urbanismos e Cidades. Que rumo? Volume II*, Edições Almedina, S.A., 2017;
- OLIVEIRA Fernanda Paula, LOPES Dulce, *Execução Programada de Planos Municipais*, Edições Almedina, S.A., 2013;
- OLIVEIRA Fernanda Paula, *Direito do Urbanismo – Perguntas de Bolso, Resposta de Algibeira*, Edições Almedina S.A., 2013;
- OLIVEIRA Fernanda Paula, *A Discricionariedade de Planeamento Urbanístico Municipal na Dogmática Geral da Discricionariedade Administrativa*, Edições Almedina S.A., 2011;
- OLIVEIRA Fernanda Paula, LOPES Dulce, *Direito do Urbanismo – Casos Práticos Resolvidos*, Edições Almedina S.A., 2010;
- OLIVEIRA Fernanda Paula, *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – alteração ao Dec.- Lei nº 316/2007 de 19/9*, Edições Almedina, S.A., 2008;
- PINTO Mota - *Teoria Geral do Direito Civil*. 3ª edição, Coimbra Editora, 1990;
- SILVA Diana, “Execução, Perequação e Indemnização. Espaço Público nas Soluções de Gestão Urbanística em Vila Nova de Gaia”, in *Ordenamento do Território, Urbanismo e Cidades. Que Rumo?*, Volume II, Coordenação de Fernanda Paula Oliveira, Edições Almedina, S.A., 2017.
- CALOR Inês, *Legalização - Dúvidas práticas sobre a aplicação do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação* in Revista CEDOUA 1.2013, 2013, disponível em [http://e-geo.fcsh.unl.pt/sites/default/files/dl/artigos2013/125\\_cedoua\\_provas\\_InesCalor.pdf](http://e-geo.fcsh.unl.pt/sites/default/files/dl/artigos2013/125_cedoua_provas_InesCalor.pdf)

## LEGISLAÇÃO

-Anteposta de Lei nº 10/XI do Governo Regional da RAA disponível em:

<http://base.alra.pt:82/iniciativas/iniciativas/XIEAPpL010.pdf>

-Relatório e Parecer sobre a Anteposta de Lei nº 010/XI (Gov.) - “Estabelece o Regime Jurídico da Regularização dos *Chãos de Melhoras* disponível em:

<http://base.alra.pt:82/iniciativas/comissao/XICAPpL010.pdf>

-Proposta de Lei n.º 2/2019 da Assembleia Legislativa da RAA disponível em:

<http://base.alra.pt:82/iniciativas/plenario/XILAPpL010.pdf>

-Lei n.º 46/85, de 20/9 (revogada), disponível em:

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=790&tabela=leis](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=790&tabela=leis)

-Lei n.º 91/95, de 02/9, AUGI (versão atualizada), disponível em:

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?artigo\\_id=1240A0016C&nid=1240&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&so\\_miolo=&nversao=](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?artigo_id=1240A0016C&nid=1240&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&so_miolo=&nversao=)

-Lei n.º 48/98, de 11/8, Lei de Bases 1998, disponível em:

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=1198&tabela=leis](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1198&tabela=leis)

-Lei n.º 6/2006, de 27/2 NRAU (versão atualizada), disponível em:

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=691&tabela=leis](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=691&tabela=leis)

-Lei n.º 31/2014, de 30/5, Lei de Bases 2014 (versão atualizada) disponível em:

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?artigo\\_id=2123A0084&nid=2123&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&so\\_miolo=&nversao=](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?artigo_id=2123A0084&nid=2123&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&so_miolo=&nversao=)

-Lei n.º 72/2019, de 2/9, Regime Jurídico de Regularização dos *Chãos de Melhoras*, disponível em: <https://dre.pt/home/-/dre/124346823/details/maximized>

-Lei n.º 99/2019, de 5/9, Primeira revisão do PNPOT, disponível em <https://dre.pt/home/-/dre/124457181/details/maximized>

-DL n.º 38 382 de 7 de agosto de 1951, RGEU (versão atualizada), disponível em:

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=1217&tabela=leis](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1217&tabela=leis)

-DL n.º 281/99, de 26/7, disponível em:

<https://dre.pt/pesquisa/-/search/353354/details/maximized>

-DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro, RJUE (versão atualizada), disponível em:

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=625&tabela=leis](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=625&tabela=leis)

-DL n.º 116/2008, 4/7 (versão atualizada) disponível em:

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=997&tabela=leis&so\\_miolo=](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=997&tabela=leis&so_miolo=)

-DL n.º 294/2009, de 13/10, Novo Regime Arrendamento Rural (versão atualizada) disponível em:

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=1431&tabela=leis](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1431&tabela=leis)

-DLR nº 26/2010/A de 12/8, PROTA, disponível em:

[http://www.azores.gov.pt/NR/rdonlyres/E3CF392B-07E3-4CEB-85A1-8752D2FDFECB/432228/DLR\\_26\\_2010\\_A.pdf](http://www.azores.gov.pt/NR/rdonlyres/E3CF392B-07E3-4CEB-85A1-8752D2FDFECB/432228/DLR_26_2010_A.pdf)

-DLR nº 35/2012/A de 16/8, RJIGTA, disponível em:

[http://www.azores.gov.pt/JO/Serie+I/2012/S%C3%A9rie+I+N%C2%BA+129+de+20+de+Agosto+de+2012/Decreto+Legislativo+Regional+N+35+de+2012\\_A.htm](http://www.azores.gov.pt/JO/Serie+I/2012/S%C3%A9rie+I+N%C2%BA+129+de+20+de+Agosto+de+2012/Decreto+Legislativo+Regional+N+35+de+2012_A.htm)

-DL nº 80/2015, de 14 de Maio, RJIGT 2015 (versão atualizada), disponível em:

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=2333&tabela=leis&nversao=](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=2333&tabela=leis&nversao=)

-DRR nº 4/2019/A, de 4/4, Primeira alteração ao POBHLSC, disponível em:

[http://ot.azores.gov.pt/store/inc/docs\\_pota/1208/01\\_ElemFundamentais/DLR\\_4\\_2019\\_A\\_4\\_abril.pdf](http://ot.azores.gov.pt/store/inc/docs_pota/1208/01_ElemFundamentais/DLR_4_2019_A_4_abril.pdf)

-Constituição da República Portuguesa (versão atualizada), disponível em:

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=4&tabela=leis](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=4&tabela=leis)

-Código Civil, (versão atualizada), disponível em:

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=775&tabela=leis](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=775&tabela=leis)

-Código do Registo Predial, (versão atualizada), disponível em:

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=488&tabela=leis](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=488&tabela=leis)

## **JURISPRUDÊNCIA**

-Acórdão Supremo Tribunal Administrativo de 12-12-2006 - Proc. nº 0644/06, disponível em:<http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/e9c5f6dc78e83ce68025724a003b88ac?OpenDocument&ExpandSection=1>

-Acórdão Supremo Tribunal de Justiça de 24-06-2010- Proc. nº 592/03.2TCFUN.S1- 7.<sup>a</sup> Secção, disponível em:

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/2dc8ea8cf229d2fd80257810005eca2b?OpenDocument>

-Acórdão Relação de Lisboa de 14-09-2017- Proc. nº 1177/16.9, disponível em:

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/-/56E3837C166FAD07802581A9004CCC48>

## DOCTRINA

- Proc. nº 76/97 DSJ - CT, in BRN 2/1998, Caderno II, também disponível em:  
[https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/pdf/1998-parte-2/downloadFile/attachedFile\\_1\\_f0/par\\_2\\_1998.pdf?nocache=1216387944.65](https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/pdf/1998-parte-2/downloadFile/attachedFile_1_f0/par_2_1998.pdf?nocache=1216387944.65)
- Proc. nº R.P. 13/98 DSJ - CT, in BRN 5/1998, Caderno II, também disponível em:  
[https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/pdf/1998-parte-2/downloadFile/attachedFile\\_4\\_f0/par\\_5\\_1998.pdf?nocache=1216387979.67](https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/pdf/1998-parte-2/downloadFile/attachedFile_4_f0/par_5_1998.pdf?nocache=1216387979.67)
- Proc. nº R.P. 38/98 DSJ-CT, in BRN 9/1998, Caderno II.
- Proc. nº C.P. 88/99 DSJ-CT, in BRN 7/2000, Caderno II, também disponível em:  
[https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/pdf/2000-parte-2/downloadFile/attachedFile\\_6\\_f0/par\\_7\\_2000.pdf?nocache=1216391267.8](https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/pdf/2000-parte-2/downloadFile/attachedFile_6_f0/par_7_2000.pdf?nocache=1216391267.8)
- Proc. nº RP 110/99 DSJ-CT, in BRN 2/2000, Caderno II, também disponível em:  
[https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/pdf/2000-parte-2/downloadFile/attachedFile\\_1\\_f0/par\\_2\\_2000.pdf?nocache=1216391029.93](https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/pdf/2000-parte-2/downloadFile/attachedFile_1_f0/par_2_2000.pdf?nocache=1216391029.93)
- Proc. nº R.P. 144/2004 DSJ-CT, disponível em:  
<https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2004/p-r-p-144-2004-dsj-ct/downloadFile/file/prp144-2004.pdf?nocache=1315926057.02>
- Proc. nº RP 3/2000 DSJ-CT, in BRN 7/2000, Caderno II, também disponível em:  
[https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/pdf/2000-parte-2/downloadFile/attachedFile\\_6\\_f0/par\\_7\\_2000.pdf?nocache=1216391267.8](https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/pdf/2000-parte-2/downloadFile/attachedFile_6_f0/par_7_2000.pdf?nocache=1216391267.8)
- Proc. nº C.P. 71/2003 DSJ-CT, disponível em:  
[https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2004/brn-n-4-2004/downloadFile/attachedFile\\_1\\_f0/bct\\_04-04.pdf?nocache=1207156416.17](https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2004/brn-n-4-2004/downloadFile/attachedFile_1_f0/bct_04-04.pdf?nocache=1207156416.17)
- Proc. nº R.P. 161/2006 DSJ-CT, disponível em:  
<https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2006/p-r-p-161-2006-dsj-ct/downloadFile/file/prp161-2006.pdf?nocache=1316167844.62>
- Proc. nº R. P. 5/2007 DSJ-CT, disponível em:  
<https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2007/p-r-p-5-2007-dsj-ct/downloadFile/file/prp005-2007.pdf?nocache=1316443714.21>
- Proc. nº RP 32/2007, DSJ-CT, disponível em:  
<https://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2007/p-rp-32-2007-dsj-ct/downloadFile/file/prp032-2007.pdf?nocache=1316446485.87>
- Proc. nº R.P.125/2007 DSJ-CT, disponível em:  
<https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2007/p-r-p-125-2007-dsj-ct/downloadFile/file/prp125-2007.pdf?nocache=1316511891.07>
- Proc. nº R.P. 288/2007 DSJ-CT, disponível em:  
<https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2007/p-r-p-288-2007-sjc-ct/downloadFile/file/RP288-07.pdf?nocache=1316531067.06>
- Proc. nº C.P. 128/2009 SJC-CT, disponível em:  
<https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2009/p-c-p-128-2009-sjc-ct/downloadFile/file/CP128-09.pdf?nocache=1317636926.36>
- Proc. nº R. P. 86/2013 STJ-CC, disponível em:  
[https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2014/01-cc-2014/downloadFile/file/01\\_CC\\_2014.pdf?nocache=1395317042.97](https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2014/01-cc-2014/downloadFile/file/01_CC_2014.pdf?nocache=1395317042.97)
- Proc. nº RP 84/2016 STJ-CC, disponível em:  
[https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2016/predial\\_31a47/downloadFile/attachedFile\\_10\\_f0/45\\_CC\\_2016-RP84-2016\\_STJ\\_CC.pdf?nocache=1478620566.35](https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2016/predial_31a47/downloadFile/attachedFile_10_f0/45_CC_2016-RP84-2016_STJ_CC.pdf?nocache=1478620566.35)

### WEBGRAFIA

- MONTEIRO Rui; FURTADO Sílvia; ROCHA Melânia; FREITAS Mário; MEDEIROS Raquel; CRUZ José Virgílio, *O Ordenamento do Território nos Açores - Política e Instrumentos*, Secretaria Regional do Ambiente e do Mar, 2008, disponível em [www.ot.azores.gov.pt/store/inv/docs\\_pota/85/ordenamentoterritorioacores\\_politicaInstrumentos](http://www.ot.azores.gov.pt/store/inv/docs_pota/85/ordenamentoterritorioacores_politicaInstrumentos)
- Guia Orientador do Plano de Pormenor da CCDR Centro, Fevereiro de 2014, <https://docplayer.com.br/64666922-Guia-orientador-plano-de-pormenor.html>;
- Governo Regional dos Açores – “Portal do Ordenamento do Território dos Açores” disponível em [www.ot.azores.gov.pt](http://www.ot.azores.gov.pt).
- Centro de Estudos Judiciários - “Direito do Urbanismo 2014-2017”, Jurisdição Administrativa e Fiscal, Coleção Formação Contínua, disponível em [http://www.cej.mj.pt/cej/recursos/ebooks/Administrativo\\_fiscal/eb\\_Urbanismo2014\\_2017.pdf](http://www.cej.mj.pt/cej/recursos/ebooks/Administrativo_fiscal/eb_Urbanismo2014_2017.pdf).