

Faculdade de Direito
da Universidade de Coimbra

Os Loteamentos Urbanos e o Registo Predial Allotments and the Proprety Registration

Clara de Jesus Lucas de Abreu

Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, no âmbito do 2º Ciclo de Estudos 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.

Outubro de 2020



UNIVERSIDADE D
COIMBRA

Agradeço à Universidade de Coimbra, Faculdade de Direito, em especial à Senhora Professora Doutora Fernanda Paula Marques de Oliveira e à Senhora Ana Filipa da Conceição Brás de Carvalho Henriques, toda a disponibilidade e profissionalismo, que me permitiram ter coragem para fazer o Mestrado...

Dedico ao meu Pai...até Sempre.

Resumo

O direito do urbanismo¹ “regula as mais importantes formas de intervenção nos solos, integrando necessariamente as normas definidas dos parâmetros urbanísticos, quer sejam emanadas pelo Estado, quer pelas Autarquias Locais ...”.

E, “as operações de loteamento, são importantes formas de intervenção nos solos (...) com incidências acentuadas ao nível do ordenamento do território, do ambiente, recursos naturais, (...) com repercussões na qualidade de vida dos cidadãos”.

O direito do urbanismo, como ramo específico do direito administrativo, vocacionado para a ocupação urbana dos solos, materializa-se no caso concreto, numa das operações de transformação fundiárias mais importantes - os Loteamentos Urbanos, com regulação específica a prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), sujeitos a controlo prévio da administração local.

Pretende-se proteger o interesse público, (com estes procedimentos específicos do direito administrativo) e simultaneamente permitir o exercício de direitos privados (ao autorizar o fraccionamento e edificação).

O registo predial, como ramo específico do direito, “dá publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário”(art. 1º CRP), pretende salvaguardar “os direitos legalmente protegidos dos cidadãos” e “proteger terceiros”.

Esta publicidade tem Fé Pública, o que significa que as inscrições beneficiam da presunção legal de verdade e exactidão o que permite a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Assim, uma vez registado um Alvará de loteamento urbano, abertas as respectivas descrições (criam-se prédios), sobre os mesmos podem ser inscritos os mais variados direitos e encargos.

Estas duas vertentes de encarar a mesma realidade – o solo, o prédio, a sua descrição – sob a qual vão incidir um conjunto de direitos – públicos e privados – protegidos e salvaguardados, pelo direito do urbanismo (administrativo) e direito registal (e civilístico), devem conciliar-se garantindo unidade do ordenamento jurídico e simultaneamente progresso na forma como se protege o território e se salvaguardam os direitos privados, mantendo a segurança e confiança no comércio jurídico imobiliário, (são estas vertentes que no trabalho que segue vamos analisar) ...

Palavras Chave: Loteamentos Urbanos; Registo Predial; Urbanismo; Princípios e Efeitos registais; Prédio; Descrição predial.

¹ OLIVEIRA, Fernanda Paula, “Direito do Urbanismo, do Planeamento à Gestão”, AEDREL, 2019, pp. 30 e 312.

Abstract

The law of urbanism "regulates the most important forms of intervention in soils, necessarily integrating the defined standards of urban parameters, whether they are issued by the State or by Local Authorities...".

And, "subdivision operations are important forms of intervention in the soil (...) with marked effects on the level of spatial planning, the environment, natural resources, (...) with repercussions on the quality of life of citizens".

The law of urbanism, as a specific branch of administrative law, aimed at urban land occupation, materializes in the specific case, in one of the most important land transformation operations - Urban Allotments, with specific regulation to that provided for in the Legal Regime of Urbanization and Building (RJUE), subject to prior control by the local administration. It is intended to protect the public interest, (with these specific procedures of administrative law) and simultaneously allow the exercise of private rights (by authorizing fractionation and building).

The land registry, as a specific branch of law, "publicizes the legal situation of buildings, with a view to the security of the legal real estate trade" (art. 1 CRP), aims to safeguard "the legally protected rights of citizens" and "protect third parties".

This advertising has Public Faith, which means that inscriptions benefit from the legal presumption of truth and accuracy, which allows the security of the legal real estate trade. Thus, once an urban allotment permit has been registered, the respective descriptions open (buildings are created), the most varied rights and charges can be registered on them.

These two aspects of facing the same reality - the soil, the building, its description - under which a set of rights - public and private - will be protected and safeguarded, by the law of urbanism (administrative) and registration law (and civil law), must be reconciled guaranteeing unity of the legal system and simultaneously progress in the way the territory is protected and private rights are safeguarded, maintaining security and confidence in the legal real estate trade, (these are the aspects that we will analyze in the work that follows).

Key words: Urban subdivisions; Land Registry; Urbanism; Registration Principles and Effects; Building; Building description.

Abreviaturas e Siglas

Ac. – Acordão

Art. – Artigo

Cfr. – Conforme

CC – Código Civil – aprovado pelo D.L. nº 47344/66, de 25 Novembro, tendo este diploma sofrido diversas alterações;

CPA – Código de Procedimento Administrativo – aprovado pelo D.L. nº 4/2015 de 07 de Janeiro.

CRP – Código do Registo Predial – aprovado pelo D. L nº 224 /1984, de 6 de Julho (com 34 versões/alterações, ultima versão Lei nº 89/2017, de 21 de Agosto).

D.L. – Decreto-Lei

Ex. – Exemplo

Nº - Número

P(p). – Página

PDM – Plano Director Municipal

Proc. – Processo

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas – aprovado pelo D. L. nº 38382 de 7 de Agosto de 1951.

RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – aprovado pelo D.L. nº 80/2015 de 14 de Maio.

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – aprovado pelo D.L. nº 555/99 de 16 de Dezembro, tendo sofrido diversas ratificações e alterações, as de maior importância Lei nº 60/2007, de 04 de Setembro e o D.L. nº 136/2014, de 09 de Setembro; última alteração, Lei nº 79/2017, de 18 de Agosto

Ss. – Seguintes

Índice

Abreviaturas e Siglas	5
Índice	6
Introdução	7
I – Os Loteamentos Urbanos	9
a) Figura jurídica e sua evolução	9
b) Controlo das Operações de Transformação Fundiária.....	11
II – O Registo Predial.....	14
a) Prédio e descrição predial, objecto do registo predial.....	14
1 – Prédio e descrição predial	14
2 – Objecto do registo predial	16
b) Princípios, Fins e Efeitos do Registo Predial	17
1 – Princípios do registo predial	17
2 – Fins do registo predial.....	21
3 – Efeitos do registo predial	22
III – Os Loteamentos Urbanos e o Registo Predial	26
a) A natureza jurídica do Loteamento Urbano	26
b) A natureza jurídica do Registo Predial	28
c) Loteamento Urbano e Registo Predial, efeitos	30
IV – Casos práticos, problemáticas	32
1º - Questão	32
2º - Questão	33
3º - Questão	37
V – Conclusão.....	38
Bibliografia	40

Introdução

O Código do Registo Predial, versão de 1959 e 1967, sofreu várias alterações, nomeadamente com a redacção do D.L. n.º 224/84, de 6 de Julho, (actualmente com 34 versões), hoje não se limita a dar publicidade aos direitos inerentes a coisas imóveis (direitos reais) e esse não é o seu fim único, como anteriormente decorria da lei.

Hoje, tem fins (vários) para obter “a segurança do comércio jurídico imobiliário”, ou seja, abrange “toda a situação jurídica relevante referente a bens imóveis e não só os direitos reais”²...

Entre os factos relevantes, para efeitos de publicidade registal sobre imóveis, estão previstas as operações urbanísticas de transformação fundiária – os Loteamentos Urbanos.

Estes actos administrativos são regulados pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), dada a sua especificidade, estão sujeitos em regra, a um processo de licenciamento, com controlo prévio da administração municipal, (excepto os Planos de Pormenor com efeitos Registais, *ex vi* artigos 117º e 118º do RJIGT; destaques e outras operações urbanísticas que o legislador entendeu isentar), com esse procedimento administrativo (previsto nos artigos 18º ss do RJUE) deferido, é licenciada a operação urbanística do loteamento urbano, sendo posteriormente, titulada por Alvará.

Para melhor enquadramento, iremos analisar a figura de Operação de Loteamento Urbano, sua evolução, respectivo procedimento e controlo prévio.

Sendo os loteamentos urbanos, um dos factos sujeitos a registo, para melhor enquadramento entre a relação destes ramos do direito – do urbanismo e do registo predial, iniciar-se-á uma breve périplo, pela disciplina do registo predial, qual o seu objecto, que princípios, fins, efeitos tem, o que visa proteger.

Uma vez licenciada uma operação de loteamento – criam-se lotes que correspondem a unidades prediais com um estatuto urbanístico preciso, contém uma edificabilidade definida e estabilizada, (são parte do solo concreto e individualizado, susceptível de negócios jurídicos), dão origem a uma descrição, a um prédio, são a razão de ser do direito do urbanismo e do direito do registo predial.

Nestes termos, sumariamente, analisamos qual a natureza jurídica dos loteamentos urbanos e a do registo predial.

Para por fim, melhor sintetizar, quais os efeitos daí decorrentes.

² GUERREIRO, J.A. Mouteira, “Equívocos mais frequentes a propósito do registo predial”, CEJ, 2017, p.121.

Terminamos, com pequenos apontamentos de casos práticos relativos a loteamentos urbanos, que surgem no quotidiano do registo predial e nos permitem familiarizar melhor esse “desconhecido”, o registo predial.

I – Os Loteamentos Urbanos:

a) Figura Jurídica e sua evolução:

Até 1965 os prédios não estavam sujeitos a regime específico de fraccionamento, pelo que entendem certos autores vigorar um sistema de liberdade de fraccionamento, diferentemente outros entendiam que o que existia era uma proibição de fraccionar.

Em 1965, para evitar, os *“aglomerados habitacionais criados sem qualquer disciplina, os quais prejudicam ou contrariam os planos oficiais para o aproveitamento dessas regiões (...) e para evitar que se efectuem operações de loteamento sem que previamente estejam asseguradas as indispensáveis infra-estruturas urbanísticas”*, é publicado o Decreto-lei nº 46673, de 29 de Novembro, que no seu preâmbulo esclarece ainda que se *“impõe-se facultar às autoridades administrativas responsáveis os meios legais que as habilitem a exercer eficiente intervenção nas operações de loteamento urbano”*.

Definindo o loteamento urbano, como *“a operação ou o resultado da operação que tenha por objecto ou tenha tido por efeito a divisão em lotes de um ou vários prédios fundiários, situados em zonas urbanas ou rurais, para venda ou locação simultânea ou sucessiva e destinados à construção de habitações ou de estabelecimentos comerciais”*, (artigo 1º).

Em 1973, o Decreto- Lei nº 289/73, de 6 de Junho, veio ampliar o âmbito de aplicação do diploma inicial, e define o loteamento urbano como *“a operação que tenha por objecto ou simplesmente tenha tido como efeito a divisão em lotes de qualquer área de um ou vários prédios, situados em zonas urbanas ou rurais, e destinados imediata ou subsequentemente à construção, depende de licença da câmara municipal da situação do prédio ou prédios (...)”*, (artigo 1º), não tendo os lotes que se destinar a venda ou locação.

Mais tarde, em 1984, com o Decreto-Lei nº 400/84, de 31 de Dezembro, loteamentos urbanos são definidos como *“As acções que tenham por objecto ou simplesmente por efeito a divisão em lotes de qualquer área de um ou vários prédios, destinados imediatamente ou subsequentemente á construção”*, artigo 1º, nº 1 alínea a), o conceito é ainda mais abrangente, não se refere às zonas urbanas ou rurais e podem as construções ser deferidas no tempo, para momento posterior ao loteamento.

Em 1991, é publicado o Decreto-Lei nº 448/91, de 29 de Novembro, alterado em 1995, pelo Decreto-Lei nº 334/95, de 28 de Dezembro, a definição de operação de loteamento, consiste em *“Todas as acções que tenham por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana”*, um dos lotes pode não se destinar a construção urbana, basta só um deles ter esse objectivo.

Em 1999, é publicado novo diploma, o Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro (RJUE), actualmente em vigor, que revogou os anteriores regimes, tendo sido sucessivamente alterado, diploma mais abrangente, tem como objecto estabelecer o regime jurídico da urbanização e edificação, (cfr. artigo 1º do RJUE), é uma compilação de diversos diplomas, na tentativa de “codificar”, sistematizar e tratar num só diploma diversos regimes. Passa a tratar do regime jurídico dos loteamentos urbanos, das obras de urbanização, das obras de construção civil e ainda do regime das medidas de tutela da legalidade urbanística.

Como refere FERNANDA PAULA OLIVEIRA³, *“este diploma, juntamente como então D.L nº 380/99, de 22 de Setembro, com as suas sucessivas alterações, a actual pelo D.L. nº 80/2015, de 14 de Maio (RJIGT), correspondem a um passo intermédio no caminho da elaboração de um código do urbanismo”*.

No seu artigo 2º, alínea i), define operação de loteamento como *“as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu emparcelamento ou reparcelamento”*, porém com a publicação da Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro (8ª versão do RJUE), o emparcelamento deixou de ser de ser entendido como loteamento, mantendo-se até ao presente a restante disposição legal.

O emparcelamento, pode ser requerido no registo predial, pela anexação de dois prédios (preenchidos os requisitos necessários: pertencerem ao mesmo titular, não estarem onerados e serem contíguos), e a sua finalidade pode ser ou não a edificação urbana, sem ter de passar pelo acto administrativo de controlo urbanístico.

Paralelamente, o loteamento urbano passa a prever a figura do reparcelamento, que corresponde *“à operação de reestruturação da propriedade, que consiste no agrupamento de terrenos localizados em solo urbano e na sua posterior divisão, com adjudicação dos*

³ OLIVEIRA, Fernanda Paula, “Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, Comentado, Almedina, 2019, p. 48.

lotes resultantes aos primitivos proprietários ou a outros interessados”, ex vi artigo 164º, nº 1 do D. L. nº 80/2015, de 14 de Maio.

b) Controlo administrativo das operações de transformação fundiária:

As operações urbanísticas de tuteladas pelo RJUE, estão definidas no artigo 2º, de entre elas, a “Operações de loteamento”, cfr. alínea i), sujeito a controlo prévio por parte da administração municipal.

Conforme dispõe o RJUE, versão actual, no Capítulo II, “Controlo Prévio”, Secção I, “Âmbito e Competência”, no seu artigo 4º, com a epígrafe – “Licença, comunicação prévia e autorização de utilização”.

O artigo 4º, nº1, estatui, *“A realização de operações urbanísticas depende de licença, comunicação prévia com prazo, (...) adiante designada de comunicação prévia ou de comunicação, ou autorização de utilização, nos termos e com as excepções constantes da presente secção”*.

No seu nº 2, enumera, *“Estão sujeitas a licença administrativa: a) As operações de loteamento”*, os actos previstos nas alíneas b), c), d) e), f) h) e i), ainda, no seu nº3, os actos de reparcelamento de parcelas que se destinem imediatamente a urbanização ou edificação.

Podem estar sujeitas ao controlo administrativo do regime do licenciamento, conforme, nº 6, *“as operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia”*, em que, *“o interessado, no requerimento inicial, opte pelo regime do licenciamento”*.

Daqui decorre, que o procedimento administrativo do licenciamento, abrange todas as operações urbanísticas elencadas no artigo 4º, nº 2 alínea j) do RJUE, sendo como o procedimento supletivo aplicável, na ausência de determinação legal.

Hoje a doutrina coloca-nos a questão de saber se o acto administrativo de licenciamento das operações urbanísticas da iniciativa dos particulares, é um acto, permissivo ou constitutivo de direitos.

Temos dois entendimentos, conforme conteúdo do direito de propriedade, no sentido se neste direito, se inclui o *ius aedificandi*. Para quem o entende como componente do direito de propriedade⁴, o controlo preventivo assume a natureza de autorização

⁴ ASCENSÃO, J. Oliveira, “o Urbanismo e o Direito de Propriedade”, in Direito do Urbanismo, INA, Oeiras, 1989, p. 322ss e AMARAL, D. Freitas do, “O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade”, Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, vol. XXXII, 1991, p.99ss.

(permissiva), diferentemente, quem assim não entende⁵, o controlo urbanístico é uma verdadeira licença (autorização constitutiva de direitos), o *ius aedificandi* é uma faculdade que acresce ao direito de propriedade com base nesse acto administrativo.

Para FERNANDA PAULA OLIVEIRA⁶, o que importa é saber qual a natureza vinculada ou discricionária da actuação da Administração Municipal, quando a administração municipal, tem um maior poder decisório, o acto de controlo preventivo assume a natureza de autorização constitutiva, ou *autorização-licença*. Quando a administração municipal ao decidir, já se encontra perante um conjunto de actos já previamente definidos, onde o particular já tem a sua posição reforçada, a administração já está vinculada por actos anteriores, logo o acto de controlo prévio, tem uma natureza de autorização.

Terminando o procedimento administrativo de licenciamento urbanístico, com uma licença para a realização da operação urbanística, “*ex vi*” artigo 26º RJUE, é ainda necessário como condição de eficácia jurídica da licença que o interessado requeira o respectivo Alvará, documento que o titula, (pois é um acto administrativo com eficácia deferida, *ex vi* artigo 157º do CPA).

Como título, é o Alvará de autorização de loteamento, é facto relevante para efeito de registo, (cfr. previsto no artigo 2º, nº 1 alínea d) e 54º, do CRP), as especificações nele previstas vinculam a câmara, o proprietário e ainda os adquirentes dos lotes, (cfr. artigo 77, nº 3 do RJUE).

Além das licenças, prevê o artigo 4, nº 4 do RJUE, a operações urbanísticas que estão sujeitas a comunicação prévia, conforme alíneas a), b), c), d), e) e f).

Com a mera comunicação do particular à administração de que vai realizar uma das operações urbanísticas enunciadas no referido artigo, pode dar de imediato início à operação não tendo de esperar por resposta da administração municipal, o controlo é feito *à posteriori*.

Esta figura implica que se esteja perante actos urbanísticos em que o particular já sabe o que vai fazer, as regras da comunicação prévia aplicam-se a situações onde o projecto de urbanização já é muito preciso e concreto.

Sendo que em regra, se opta pelo licenciamento, com faculdade prevista no artigo 4º, nº 6 do RJUE, (o projecto urbanístico é escrutinado pela administração pública, sem correr

⁵ CANOTILHO, J.J. Gomes e MOREIRA, Vital, CRP anotada, Vol. I, Coimbra Ed., 2007, p.804.

⁶ OLIVEIRA, Fernanda Paula, “As licenças de construção e os direitos de natureza privada de terceiros”, in Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Rogério Soares, Studia Iuridica, nº 61, Coimbra Editora, 2001,p.21 ss.

riscos desnecessários, caso o controlo feito *á posteriori*, ponha em causa a operação urbanística que se propôs realizar).

Outro dos controlos administrativos previstos é a autorização, estão prevista no artigo 4º, nº 5 do RJUE, correspondem à autorização de utilização dos edifícios ou suas fracções, bem como as alterações de utilização dos mesmos, (documento de controlo da administração que permite garantir as condições de execução, segurança).

A licença de loteamento urbano, pode ainda sofrer várias vicissitudes, desde uma alteração, como uma declaração de caducidade, revogação, anulação ou declaração de nulidade, o que necessariamente terá consequências na operação de transformação fundiária a que deu origem.

II – O Registo Predial:

a) Prédio e descrição predial, objecto do registo predial:

1 – Prédio e descrição predial:

O objecto do registo predial, são **prédios**, tratando-se de bens do domínio privado⁷, (os bens do domínio público são em regra coisas fora do comércio).

E estão sujeitos a registo todos os factos jurídicos, referidos no artigo 2º do CRP, que incidem sobre prédios.

E o que são prédios, defendem certos autores⁸, “*que em Portugal existem vários registos públicos de imóveis: para além do registo predial (...) há também as matrizes prediais e o cadastro predial*”, tendo diferentes noções de prédio.

A definição do Direito Civil, estabelecida no Código Civil (CC) e adoptada pelo Código do Registo Predial (CRP), dispõe no artigo 202º, nº 1, regime de coisas, é “*tudo aquilo que pode ser objecto de relações jurídicas*”, (o nº 2, indica as que estão fora do comércio); e dispõe o artigo 204º, acerca do que são coisas imóveis, nº 1, “*são coisas imóveis: alínea a) Os prédios, rústicos e urbanos (...)*” e nº 2 “*Entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por urbano qualquer edifício incorporado no solo , com os terrenos que lhe sirvam de logradouro*”.

Diferentemente, existem outros registos com efeitos jurídicos gerais, não de informação fáctica, que definem “*prédio conforme o fim a que se destina, a missão que desempenha, no Cadastro o que temos são enumerações ou inventariações da situação de facto dos imóveis, que são relacionadas e valoradas com finalidade fiscal, sendo a presunção de titularidade dos prédios delas constante feita apenas e com valia e objectivo exclusivamente tributário, cfr. artigo 12º, nº 5 do Código do IMI*”⁹.

⁷ MOUTEIRA, J.A., Lições de Registo Predial, Capítulo III, Objecto do registo, Coimbra Editora, pág.45

⁸ DUARTE, Rui Pinto, Curso de Direitos Reais, p.138.

⁹ GUERREIRO, J.A. Mouteira, “Equívocos mais frequentes a propósito do registo predial”, CEJ, 2017, pág.134.

Como refere RAFAEL ARNAIZ¹⁰, “a diferença fundamental entre o conceito registal e civil de prédio e o de parcela cadastral, consiste na finalidade do grupo normativo destinado à sua regulamentação”.

No “ *Registo da Propriedade forma-se sempre prédio por prédio na medida em que o titular do domínio sobre cada um dos fundos ou prédios pretende que a sua titularidade resulte protegida pelo conjunto de presunções registais* “. (...)

E, “*Pelo contrário, na formação da parcela cadastral nunca se segue o procedimento individualizado*” (...), conseqüentemente, “*cada zona é objecto de um conjunto de trabalhos cadastrais que ilustram o mapa completo de um termo municipal ou de algum dos seus sectores*”.

O Registo Predial, publicita os direitos incidem sobre cada prédio no domínio privado, considerando-se uma coisa imóvel e autónoma sobre a qual incidem os direitos, de acordo com o Princípio da Especialidade, diferenciado de qualquer outro, ensina GARCIA GARCIA¹¹, “*o direito real que incide sobre um prédio é distinto do que tem por objecto um outro. Deste modo, é sobre cada prédio individualizado e referido na descrição registal que se publicam os direitos e que se organizam os sistemas, como o nosso, denominado de fôlio real, os quais permitem assinalar que cada um deles tenha o seu próprio historial jurídico e fáctico, separado de qualquer outro*”. (...)” não se pode manter um direito real se o seu objecto mudar: não é juridicamente possível transferir o mesmo direito real para uma outra coisa”.

As descrições prediais, artigo 79º, nº 1 do CRP “*tem por fim a identificação física, económica e fiscal dos prédios*”, nº 2 “*de cada prédio é feita uma descrição distinta*”, tendo as menções previstas no artigo 82º CRP, são como uma condensação de vários elementos e vertentes da mesma realidade – o prédio – mas um composto que permite a identificação e individualização de cada prédio, (identificação física: pela localização, composição e área; identificação económica: natureza rústica, urbana ou mista, com a indicação do destino de utilização concreta dos prédios; e ainda a identificação fiscal: com a indicação do artigo da matriz predial (que deve estar em harmonia com a descrição cfr. artigo 28º CRP).

¹⁰ ARNAIZ EGUREN, Rafael, “Terreno y Edificación, Propiedad Horizontal e Prehorizontal”, Ed. Aranzadi, 2010, ISBN, 978-84-470-3470-3, pp.82/83.

¹¹ GARCIA GARCIA, José Manuel, “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo I, Madrid, Ed. Civitas, SA, 1988, p.552.

Como refere CATARINO NUNES¹², diferentemente do Cadastro que inventaria toda a realidade factual, para o registo predial “*não se descrevem águas, árvores ou arbustos, e muito menos direitos, mas apenas prédios que permanecem no comércio jurídico, visto que o registo predial é um instituto de direito privado e para o direito privado, supõe actividades económico-jurídicas particulares*”.

Nestes termos, as descrições são referenciais da identidade dos prédios, para em relação a elas incidirem os direitos, que se inscrevem.

“*A cada descrição deve ajustar-se a um e só um prédio no terreno, e a cada prédio deve corresponder uma e uma só descrição*”¹³.

As descrições são meramente referenciais da identidade do prédio e não de quaisquer menções, factos ou direitos que sobre eles possam incidir. Por isso a Jurisprudência tem decidido que os fundamentais efeitos do registo, especialmente a presunção da verdade, não são aplicáveis às descrições, mas sim às inscrições.

Porém, certo é que a descrição também já foi qualificada pelo conservador (analisadas os documentos e declarações das partes, o prédio a que dão origem, não existe do nada...e o facto de ainda existirem descrições duplicadas, não retiram o maior rigor que hoje existe, na abertura descrição e conseqüentemente criação de um prédio).

Jurisprudência recente, já proferiu acórdãos, no sentido de que as referências descritivas do registo, apesar de não serem abrangidas pelas presunções registais, ainda assim, são referenciais da identidade da realidade que manifestam.

2 – Objecto do registo predial:

O objecto do registo predial são os prédios, o centro de toda a actividade registal é o prédio, descrevem-se prédios e inscrevem-se factos jurídicos, que permitem conhecer a situação jurídica dos prédios, melhor dizendo, inscrevem-se factos e publicitam-se direitos, (factos jurídicos que se inscrevem sobre prédios).

Não pode existir uma inscrição, sem que previamente exista ou se abra uma descrição, (*ex vi* artigo 80º, nº 1 do CRP), ensina LACRUZ BERDEJO, “é a volta do prédio, que se agrupam todos os actos que dizem respeito ao imóvel e definem a sua situação jurídica”.

¹² NUNES, Catarino, “Noções de registo Predial”, p.376.

¹³ Cfr. Regesta, 1985, p.129.

O artigo 2º, nº 1 do Código do Registo Predial, tem como epígrafe, “factos sujeitos a registo”, é taxativo (e ainda estão sujeitos a registo as Ações, decisões procedimentos e providências, previstas no artigo 3º do mesmo código, CRP, ou outros que a legislação avulsa expressamente preveja).

Os factos jurídicos objecto de registo, constam de documentos escritos que os titulam, conforme artigo 43º, nº 1 do CRP, sendo factos respeitantes a prédios, portanto a bens imóveis, os títulos serão a escritura pública ou o documento particular autenticado, conforme artigo 875º do Código Civil e 22º, alínea a) do Decreto-Lei nº 116/2008.

b) Princípios Fins e Efeitos do Registo Predial:

1 – Princípios do Registo Predial:

A actividade registal é formada por um conjunto de princípios jurídicos que permitem alcançar os fins a que se destina o registo, que enuncio brevemente.

Princípio da Instância, “ *o registo efectua-se a pedido dos interessados, salvo nos casos de oficiosidade*”,(artigo 41º do CRP), sendo instruído com os documentos necessários que titulam o requerido, *ex vi* artigo 43º do CRP.

Têm de ser requeridos por quem tenha legitimidade, como se afere pelo Princípio da Legitimidade, (artigos 36º e 37º do CRP), tendo-a “*os sujeitos activos ou passivos da respectiva relação jurídica e em geral todas as pessoas que nele tenham interesse*”. Legitimidade essa que é aferida em função da posição impreterante na respectiva relação jurídica (sujeito activo ou passivo) e/ou o seu interesse directo ou indirecto no acto de registo pretendido¹⁴ e ainda de acordo com o previsto no disposto no artigo 39º do mesmo diploma.

Como estamos em sede de direito privado, deve ser o interessado fazer valer os seus direitos tomando a iniciativa do pedido do registo, preenchendo o Modelo próprio do pedido.

A que acresce actualmente, com o Princípio da Obrigatoriedade do registo, (artigos 8ºA a 8º D do CRP), com a redacção do D.L. nº 116/2008 de 4 de Julho, a obrigatoriedade legal de registar estabelece prazos para a promoção do registo, bem como sanções para o incumprimento da obrigação. Os sujeitos passivos desta obrigação são as entidades que celebram a escritura pública, autenticuem documentos particulares ou reconheçam as

¹⁴ Cfr. GUERRA, Maria Ema A. Bacelar “Código do Registo Predial, anotado”, 2ª edição, pág. 106.

assinaturas neles apostas ou quando tais entidades não intervenham no facto os sujeitos activos do facto sujeito a registo têm essa obrigatoriedade, assim como os tribunais, agentes de execução.

O Princípio da Prioridade, dispõe “*que o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem de data dos registos*”, (artigo 6º, nº1 do CRP), por esse motivo o artigo 60º, nº1 do CRP, dispõe que “*os documentos apresentados a registo são anotados no Diário impreterivelmente pela ordem das requisições*”.

Este princípio refere-se não à antiguidade do título, mas à data do próprio registo, neste caso, o princípio da prioridade permite a prevalência entre direitos reais compatíveis, como por exemplo o registo da Hipoteca, artigo 687º, nº 4 Código Civil e 2º do CRP.

Os restantes direitos reais de gozo, garantia ou de aquisição, não se constituem por efeito do registo, logo o princípio da prioridade não vigora em relação a qualquer desses direitos¹⁵.

O Princípio do Trato Sucessivo, prevê “*que o registo definitivo (...) ou a constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem transmite ou onera*”, (artigo 34º do CRP), com esta regra reflecte toda a história jurídica do prédio, desde o titular primeiramente inscrito até à actualidade, pretende estabelecer uma cadeia ininterrupta de transmissões e onerações do bem, (sendo as inscrições “encadeadas”, continuas entre si), não se podendo registar definitivamente a favor do adquirente do bem sem que exista uma inscrição prévia a favor do transmitente.

Certa corrente doutrinária, defende o entendimento de que este principio tem cariz apenas formal, não atende à validade substantiva, mas não será exactamente assim, porque é um dos princípios que está intimamente ligado aos princípios da legalidade e da presunção, como refere CATARINO NUNES¹⁶, “*é apenas formal no sentido de que o seu cumprimento é feito no momento do pedido do registo e não no momento em que foi realizado o acto, sendo também, um principio material e substantivo, pois por detrás do formalismo, está a verificação de legitimidade substantiva imposta pelo principio da legalidade e da presunção*”.

Existindo ainda quanto a este princípio, especificidades do disposto no artigo 34º, nº 2 e 3 do CRP.

¹⁵ ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho M., Estudos de Registo Predial, 2017, Edições AAFDL.

¹⁶ NUNES, Alberto Catarino, “Código do Registo predial, Anotado, pág. 236.

Quanto ao Princípio da Legitimação dispõe “*os factos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo*”, (artigo 9º, nº 1 do CRP), é complementado pelo disposto no artigo 54º, nº 2 do Código do Notariado, como ensina MOUTEIRA GUERREIRO¹⁷, “quer dizer que para titular uma aquisição ou constituir um encargo é necessário que o transmitente ou onerante, disponha do registo, prove ter previamente obtido a seu favor a inscrição do direito”.

Existem diferentes visões de enquadramento deste princípio, para certos autores o princípio da legitimação é adicional de garantia do princípio do trato sucessivo, para outros, provém do princípio da presunção de titularidade que deriva do registo¹⁸.

Pelo Princípio da Legalidade, “*compete ao conservador apreciar a viabilidade do pedido de registo, em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos actos dispositivos neles contidos*”, (artigo 68º CRP), esta disposição encerra em si, cfr. CARVALHO FERNANDES¹⁹, um conteúdo formal e um conteúdo substancial. Formal, porque controla ou verifica os aspectos formais dos títulos, que contém factos sujeitos a registo, bem como afere a legitimidade dos requerentes. Substancial, porque deve apreciar a viabilidade do pedido de registo, verificando a validade substancial dos actos a registar.

Impõe ao conservador que qualifique o pedido de registo e apenas permite que se registem os factos que respeitem a legalidade, que estejam conformes o ordenamento jurídico, (após essa qualificação conforme o caso concreto o registo pode ser definitivo, provisório por dúvidas ou por natureza, ou ser recusado).

Outro dos Princípios, é do da Especialidade e existe por necessidade de certeza do registo, tem que se aferir de vários aspectos e respeitar o carácter único, particular e específico de cada facto, objecto ou sujeito²⁰, (cfr. dispõe o artigo 93º, 1, alínea e) CRP), com a indicação de todos os elementos quanto aos sujeitos; (o artigo 82º do CRP), com os elementos identificativos do prédio (objecto do registo) e ainda (cfr. artigo 43º do CRP), titulando os factos que se pretender registar.

¹⁷ GUERREIRO, J.A. Mouteira, “Lições de Registo Predial”, 2ª Edição, Coimbra Editora.

¹⁸ LACRUZ BERDEJO e Sandro Rebudilha, “Derecho Inmobiliario Registral”, 1984, pág. 52

¹⁹ FERNANDES, Luís A. Carvalho, “Lições de Direitos Reais”, 6ª edição, Lisboa Ed. Quid Juris, 2009., pág. 117.

²⁰ GUERREIRO, Mouteira, “Lições de registo Predial”, pág. 28.

Tem que se analisar aquela realidade concreta, face aos diferentes ângulos, a qualificação corresponde a uma síntese de todos as vertentes e de todos os actos praticados por todas as entidades, é o último procedimento de controlo da legalidade (extrajudicial).

O Princípio da Fé Pública Registral, visa proteger terceiro que contrata e confia no que o registo pública, no que dele consta, “quer significar que o registo confere protecção completa e presunção *iuris et de iure*”²¹.

Quanto ao Princípio da Presunção da Verdade, dispõe a lei 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*”, (artigo 7º do CRP), presunção e de exactidão. Apesar desta presunção ser “*júris tantum*”, ilidível, por prova em contrário, ainda assim é uma presunção substantiva, (cfr. artigo 350º, nº 1 do Código Civil).

Pois, “quem beneficia da presunção decorrente da inscrição no registo predial, não precisa de provar o facto a que ela conduz”, (cfr, Acórdão da Relação de Lisboa, in Colectânea da Jurisprudência, Ano XI, Tomo V, pág. 156).

Outro dos Princípios é o da Publicidade, previsto no artigo 1º do CRP, “*o registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios...*” mas não é uma mera publicidade notícia, não se limita a informar, antes **garante as suas notícias**, determinando a eficácia dos actos e contratos que, em vistas delas se celebram²².

Destina-se a proteger os direitos dos titulares inscritos condicionando a eficácia dos actos e contratos sob os prédios a ele sujeitos (“*ex vi*” artigos 5º e 7º do CRP).

“Esta publicidade registral, é oponível a terceiros e constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define”, Ac. STJ de 06-01-1988 BMJ, nº 373, pág.532.

Outros princípios inerentes existem no registo predial, ainda o da tipicidade, só estão sujeitos a registo os factos previstos na lei; o princípio do consentimento, em que as inscrições não são impostas por lei, pressupõem necessariamente o acordo do titular inscrito.

²¹ GUERREIRO, Mouteira, “Lições de registo Predial”, pág. 26.

²² Parecer do CT da DGRN, proc. nº 47/93-RP4, in BRN 1/94, 12.

2 – Fins do Registo Predial:

Tradicionalmente, artigo 1º do CRP de 1958 e 1967, tinha como epígrafe “**Finalidade do Registo**” e dispunha o “**como fim prioritário do registo predial dar publicidade aos direitos inerentes às coisas imóveis**”.

Nesta perspectiva tradicional, a finalidade do registo predial português, configura o entendimento de que o propósito fundamental do registo predial é o de dar publicidade à situação jurídica dos prédios, dos direitos reais que incidem sobre os prédios, sendo uma publicidade organizada e racionalizada, como refere CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, “Publicidade e Teoria dos Registos”.

Porém, a actualidade é diferente, o próprio Código do Registo Predial, na presente redacção do seu artigo 1º, permite-nos tirar ilações mais abrangentes, como ensina MOUTEIRA GUERREIRO²³, vejamos, a redacção actual do artigo 1º do CRP, tem como epígrafe, não a “Finalidade”, mas os “Fins” do registo, além de que, “**O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário**”.

O registo predial tem vários fins, fins esses que destinam-se a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, não tem a única finalidade de dar publicidade, é uma das finalidades que está prevista e é essencial, mas não única, além de que já não está limitado a publicitar os direitos inerentes às coisas imóveis, os direitos reais, mas é muito mais que isso, hoje dá publicidade à situação jurídica dos prédios, que é variada, no caso concreto do nosso trabalho, publicita factos relativos a direito administrativo e do urbanismo, em que os Loteamentos Urbanos, são exemplo tipo, (por expl. publicita ainda, direitos de carácter obrigacional, contrato-promessa, da acção pauliana, entre outros), pois o que releva é a situação jurídica dos prédios, que tem a ver com os direitos reais é certo, mas também vai além e abrange outras realidades inerentes “à situação jurídica dos prédios”.

Como conclui, o referido autor “*a lei passou a querer que o registo desse a conhecer a verdade sobre qualquer inscritível situação jurídica dos prédios e não apenas, como anteriormente, a de dar publicidade aos direitos inerentes às coisas imóveis*”.

²³ GUERREIRO, J.A. Mouteira, “Equívocos do Registo Predial”, Formação CEJ,24.02.2017

Assim defende SEABRA LOPES²⁴, “a estabilidade económica e social reclama do facto a disponibilidade de mecanismos que garantam a possibilidade de conhecimento das situações jurídicas, de um conhecimento qualificado que permita obter uma certeza jurídica”.

O registo hoje “forma parte do sistema aquisitivo²⁵”. Explica MOUTEIRA GUERREIRO, que com o princípio da legitimação dispositiva, se obriga a que o transmitente ou onerante demonstre através do registo que está legitimado para poder dispôr. E ensina, ainda, MENESES CORDEIRO, que o disposto no artigo 9º, nº 1 do CRP, veio “condicionar a própria alienabilidade dos direitos à existência prévia do finalizar o processo aquisitivo, passou a ser obrigatório registar a aquisição, obrigação que recai, em primeiro lugar sobre o próprio titular”.

A actual amplitude de titulares, (nomeadamente através de documento particular autenticado), passou a exigir um controlo de verificação da legalidade do contrato mais forte, sendo que muito desses títulos, padecem das mais variadas deficiências, o que leva a um generalizado controlo de legalidade pelas Conservatórias, que passam a pedir suprimento de deficiências desses actos, cfr. artigo 73º, do CRP.

Cada vez mais o registo é o último “crivo” do controlo de legalidade.

Para concluir, o registo predial tem finalidade dar a conhecer a verdade sobre qualquer inscritível situação jurídica dos prédios, garantindo que a publicitação se faça de modo a salvaguardar a verdade da existência e da licitude dos direitos inscritos, garantindo a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Por outro lado, a força da publicidade registal, mantém-se, não é uma mera publicidade noticia, a lei atribui especial força às inscrições registais, confere-lhe Fé Pública, que dá garantia a terceiros de que a situação jurídica publicitada existe nos exactos termos em que está registada, temos uma presunção legal de verdade, exactidão e completude²⁶.

3 –Efeitos do Registo Predial:

Os efeitos da inscrição predial, são normalmente indicados como dois, conforme o sistema jurídico, o constitutivo, para o qual sem o registo o direito não existe como direito

²⁴ LOPES, Joaquim Seabra, “Direito dos Registos e do Notariado”, 7ª ed. Almedina, 2014, pág.9.

²⁵ GONZÁLEZ , Fernando Méndez, De la publicidade contractual a la titulación registral El largo proceso hacia el Registro de la Propiedad. Pmplona: Thompson, 2008, pp.27/28.

²⁶ CLARA SOTTOMAYOR, Invalidez do registo, a protecção do terceiro adquirente de boa-fé, Almedina, 2010, pp.237 ss.

real, o direito é titulado, mas o título apenas cria direitos obrigacionais, a transferência da propriedade só opera com o registo, exemplo, o sistema Alemão.

No sistema declarativo, a transferência da propriedade dá-se por mero efeito do contrato, (artigo 408º, nº 1 do Código Civil), onde se inclui o sistema jurídico Português, (ainda assim, excepcionalmente, o registo tem efeito constitutivo de direitos, por expl. no caso da Hipoteca, artigo 17º, nº2 CRP e 291º do CC; no caso do registo do Destaque, artigo 6º, nºs 4, 5 e 9 do RJUE, e ainda cfr. artigo 92º-A do RJIGT, com a aquisição de parcelas de terreno cedidas ao Município).

Quanto aos Loteamentos Urbanos, já se defende ter o registo destes instrumentos de gestão urbanística, titulados Alvará, um efeito para-constitutivo ou semi-declarativo.

O registo predial inscreve factos jurídicos que incidem sobre imóveis, o modo de aquisição dos direitos reais em Portugal, tem na base o sistema do título, (escritura pública, documento particular autenticado).

O que faz depender os efeitos reais do consenso negocial entre as partes, sendo a partir desse momento oponíveis *erga omnes*, porém é necessário garantir a sua cognoscibilidade por terceiros, o que é dado através da publicidade registal, publicidade que tem Fé Pública.

O registo definitivo faz presumir de que o direito existe e pertence ao titular inscrito nos precisos termos em que se encontra definido pelo registo.

O ónus da prova é invertido, quem tem o registo a seu favor não precisa provar que o direito lhe pertence, ao serem inscritos os factos, publicitam-se direitos de forma precisa e como nele se acham definidos, por isso MENEZES CORDEIRO²⁷ defende, “a consequência registal de um titular inscrito, *tem um efeito substantivo indirecto*, pois goza de uma presunção legal de verdade, (de que o direito existe e lhe pertence)”.

O efeito Constitutivo, (artigos 687º CC e 4º, nº 2 CRP), verifica-se quando o registo é condição da existência da própria situação substantiva a que se reporta, (caso da Hipoteca, artigo 17º, nº2 CRP e 291º do CC; o registo do Destaque, artigo 6º, nºs 4, 5 e 9 do RJUE, e ainda artigo 92º-A do RJIGT, aquisição de parcelas de terreno cedidas ao Município).

Com o efeito Consolidativo, (artigo 5º, nº 1, nº 4 CRP e 408º, nº1 do CC), o registo consolida, reforça a oponibilidade da correspondente situação substantiva, do facto registado.

Pois, antes do registo o facto apenas pode ser invocado entre as próprias partes ou seus herdeiros, com o registo a situação material (facto) também pode ser oposta a terceiros.

²⁷CORDEIRO, Meneses, “Evolução Juscientífica e Direitos Reais”, in ROA, 1985, p.108.

O efeito meramente Enunciativo, (artigo 5º, nº 2 alíneas a), b) e c) do CRP), existe quando a inscrição registal dá publicidade ao facto jurídico substantivo que tem por objecto, ou seja limita-se a informar sobre a existência da situação jurídica a que se reporta, publicidade-notícia.

O efeito Atributivo ou Aquisitivo do registo, (artigo 5º, nº 1 e 4; 17º, nº 2; 122º CRP e 291º CC), verifica-se quando reunidos os pressupostos legais, o registo goza de efeito aquisitivo, sempre que implique a aquisição de um direito em desconformidade com a realidade substantiva.

O registo definitivo, dá publicidade ao facto jurídico que tem por objecto, mas atendendo aos efeitos que lhes estão subjacentes vai mais além, dando-lhe novos atributos materiais, são os denominados os efeitos substantivos do registo predial.

Neste caso, não se limita a dar publicidade ao facto jurídico substantivo que tem por objecto, antes interfere sobre essa realidade, dando-lhe novos atributos materiais, que correspondem aos efeitos substantivos do registo predial.²⁸

Tal acontece quando o registo está em desconformidade com a realidade substantiva, (artigo 5º CRP), visa proteger terceiro, que confiou que o registo, “*os factos sujeitos a registo só produzem efeitos quanto a terceiros depois da data do respectivo registo*” e nº 4 “*terceiros para efeitos de registo, são aqueles que tenham de um autor comum direitos incompatíveis entre si*”.

A grande questão doutrinária e jurisprudencial, é a já exaustivamente debatida noção de terceiros, quem são terceiros, para a noção ampla, são todos aqueles que nos termos do artigo 4º, nº 1 do CRP, não são as partes ou seus herdeiros; para a noção restrita, artigo 5º, nº 4 do CRP, para efeitos de registo são terceiros apenas as pessoas que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.

Com o Acórdão 3/99 STJ de 18-05-1999, uniformiza-se a “definição” e “São terceiros para efeitos do artigo 5º do CRP, os adquirentes de boa-fé de um mesmo transmitente comum de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa”, (o primeiro que regista, mesmo sendo o seu título nulo, porque já foi transmitido o mesmo direito a outro adquirente, que não registou, prevalece sobre este, que adquiriu o direito substantivo, com base num título válido).

²⁸ ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas, “Estudos de Registo Predial...”, AAFDL, 2017, p.40.

Daqui decorre que o efeito protector do registo é diferente do efeito constitutivo do mesmo e talvez mais importante, como defende MÓNICA JARDIM.

III - Os Loteamentos Urbanos e do Registo Predial:

a) A natureza Jurídica dos Loteamentos Urbanos:

Os loteamentos urbanos, são actos de iniciativa pública ou privada, mas são essencialmente actos de transformação fundiária, que têm por finalidade o fraccionamento ou reparcelamento urbano para edificação urbana, conforme dispõe o artigo 2º, alínea i) do RJUE “*são acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes, destinados imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou o seu reparcelamento*”.

São actos constituídos com base num processo administrativo, que dá origem a um licenciamento do loteamento urbano, licenciamento que é titulado por um documento denominado de Alvará, estamos perante um acto administrativo e sendo essa a natureza jurídica do licenciamento do loteamento urbano, o mesmo está sujeito à disciplina geral do direito administrativo, decorrentes da lei geral e da lei especial em matéria de loteamentos urbanos, o Regime Jurídico da Edificação e Urbanização, assim como a disciplina do direito do urbanismo.

Sendo o loteamento urbano um processo de modificação predial e urbanística.

Como decorre da lei artigos 8º, nº 1, 18º, nº 1 e seguintes do RJUE, os loteamentos urbanos seguem um conjunto de procedimentos que com “a deliberação final de deferimento consubstancia a licença para a realização da operação urbanística”, *ex vi* artigo 26º do RJUE.

Exceptuam-se deste procedimento de loteamento urbano e do respectivo controlo administrativo, os Planos de Pormenor com efeitos registais, previstos no artigo 107º e 108º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), uma vez que pela sua natureza são tão “escortinados” e pormenorizados, que não carecem de mais fiscalização; os destaques, artigo 6º, nº4 e 5; artigos 6º-A e 7º, esta é uma isenção subjectiva (em função da entidade que a promove) do RJUE.

Os actos administrativos que estão na base da constituição de um loteamento urbanos, são como já referimos são o licenciamento e com controlo *à posteriori*, a comunicação prévia.

Para o caso limitamo-nos ao Licenciamento de Loteamentos Urbanos, que são actos administrativos de gestão urbanística, e como actos administrativos apenas podem ser indeferidos nos casos previstos na lei, (a entidade administrativa, que emite o título, está

subjugada ao procedimento legal que lhe é imposto pelo ordenamento jurídico, sem discricionariedade).

Ensina FERNANDA PAULA OLIVEIRA²⁹, “*A deliberação que consubstancia o deferimento do pedido de licenciamento corresponde ao momento constitutivo do procedimento administrativo em causa, embora a lei entenda que este apenas poderá produzir os respectivos efeitos após a emissão do documento que serve de título à licença: o alvará.*”

O alvará assume, a natureza jurídica de acto integrativo de eficácia do acto de licenciamento, por nada acrescentar à definição jurídica do particular perante a possibilidade de realização da operação urbanística, apenas permitindo desencadear a sua operatividade.

A licença corresponde ao verdadeiro acto administrativo que remove o limite legal ao exercício do direito de concretizar a operação urbanística e que define as condições do exercício do mesmo”.

Nestes termos, o título do acto administrativo de licenciamento de loteamento urbano é o alvará, este é uma condição de eficácia daquele acto, é o documento que serve de base ao registo predial, o titula, (cfr. artigos 2º, nº 1 alínea i) e 54º do CRP).

De igual modo, como a deliberação favorável de deferimento, em que se traduz a licença, é uma autorização constitutiva de direitos, na qual a administração constitui direitos a favor dos particulares, que sem essa autorização não lhes seriam permitidos (por estar em causa o interesse público) e simultaneamente, desencadeia benefícios para terceiros.

Defende FERNANDA PAULA OLIVEIRA³⁰, que “*do ponto de vista administrativo, os direitos e deveres no âmbito de um loteamento urbano decorrem da respectiva licença ou comunicação prévia. No caso do licenciamento, ganham eficácia com a emissão do correspondente alvará*” (...) e “*a falta de registo do alvará apenas terá consequências nas relações privadas designadamente entre o promotor do loteamento e os adquirentes dos lotes para efeitos de apuramento da responsabilidade civil, que eventualmente lhes caiba*”.

Conclui que publicidade registal é meramente declarativa.

²⁹ OLIVEIRA, Fernanda Paula, “Direito do Urbanismo, do planeamento à gestão”, AEDREL, 2019, p.268.

³⁰ OLIVEIRA, Fernanda Paula, “Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, anotado”, Almedina, 2019, p.575.

b) A natureza jurídica do Registo Predial Português:

A questão é complexa, está directamente relacionada com os fins e efeitos do registo predial, quais as consequências da inscrição registal, que direitos protege.

Há quem considere que o direito registal não tem autonomia dentro do direito civil (ROCA SASTRE, SANS FERNANDEZ) e os que defendem a sua autonomia (LACRUZ BERDEJO E LA RICA), *“principalmente porque se trata de mais um ramo que reflecte a chamada tendência desagregadora do direito – devido à especialização, para dar resposta à vida, criaram-se nos últimos tempos múltiplos ramos: direito do urbanismo; direito do trabalho (...) e porque nele se integram normas administrativas, processuais, mercantis e não apenas civis. Além disso, contem pressupostos e soluções que nem sempre são directamente determinadas pelo direito civil, mas antes por outros ramos do direito, como o processual e o administrativo. Diz-se também que tem uma componente mista de direito público e privado”*.

Ensina MOUTEIRA GUERREIRO³¹ que *“o direito imobiliário registal é um direito especial, que visa proteger o tráfego jurídico, legitimar situações, publicitar direitos. A este propósito importa fundamentalmente que os direitos inscritos no registo sejam cognoscíveis por todos, ultrapassando-se, assim, a demonstração concreta que foram conhecidos por determinado sujeito de direito. E que o acto jurídico é conhecido pelos que nele intervieram, mas é estranho e oculto para todos os que nele não tiveram intervenção”*.

É ainda, um direito formal, *no sentido de que as relações jurídicas que o registo publica são elas mesmas de natureza formal, ainda que pressuponham umas relações materiais ou substantivas que lhe sirvam de base*³². Por outro lado, podemos dizer ainda que do direito registal também fazem parte normas de natureza material.

O direito registal português é um serviço público, destinado a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, com vista à segurança do comércio jurídico imobiliário, como refere³³ *“a publicidade registal justifica-se por ser o mais eficaz instrumento de segurança jurídica na constituição, modificação e extinção de direitos reais sobre imóveis”*.

³¹ GUERREIRO, J.A. Mouteira, “Noções de Direito Registral”, 2º ed. Coimbra Editora, p.14.

³² A. GUTIERREZ, “Derecho Inmobiliario Registral”, p. 24.

³³ SOLANO, A. Manzano, “derecho Registral Inmobiliario I”, p.36.

Outros autores³⁴enquadram “*o actual sistema normativo do direito do registo predial, como ramo especial do Direito Administrativo, que rege a organização e funcionamento dos serviços do estado incumbidos de assegurar, para protecção de terceiros, a publicidade da situação jurídica dos prédios*”.

O registo predial português, regista factos, os previstos no artigo 2º, do Código do Registo Predial, factos que têm por objecto imóveis, prédios, (inscreve direitos reais titulados sobre imóveis).

Ou seja, as partes de acordo com o princípio da consensualidade, (artigo 408º, nº 1 Código Civil), realizam os mais diversos negócios jurídicos sobre imóveis, esses negócios jurídicos devem ser escritos, tendo a forma de escritura pública ou de documento particular autenticado, sendo a sua constituição e eficácia asseguradas pelo próprio título.

Com o título são apresentados a registo, por quem tenha legitimidade ou interesse, requerendo a inscrição do acto sobre o prédio devidamente identificado.

O Registo Predial Português, assenta e tem como natureza jurídica uma função declarativa, dá notícia dos factos jurídicos substantivos sobre os quais incide.

Não tem em regra efeito constitutivo, tem que existir um título – escritura, documento particular autenticado, documento administrativo (Alvará de Loteamento; certidão de Destaque), certidão de Plano de Pormenor com efeitos registais, para que o facto jurídico possa ingressar no registo.

O registo predial corresponde a procedimento para-judicial, onde o controlo de legalidade impera (artigo 68º CRP).

O conservador, verifica da legalidade do título, da legitimidade das partes, se os documentos juntos estão conforme o que a lei exige para a o facto a registar, se todos os elementos de forma e de substância constam do título.

Analisa igualmente, o que está descrito e inscrito no registo, a função de qualificar, corresponde ao derradeiro controlo de legalidade extrajudicial, com a função de verificar a legalidade do pedido, dos documentos juntos e de todos os elementos necessários para o ingresso do facto sujeito a registo e sendo a sua qualificação definitiva, o mesmo goza de fé pública.

Os direitos reais são oponíveis “*erga omnes*”, mas é preciso garantir a sua cognoscibilidade perante terceiros, para tal é dada publicidade à situação jurídica dos prédios (a que a lei atribui força jurídica especial) – a Fé Pública, que consiste em garantir

³⁴ ATAÍDE, Rui Paulo Mascarenhas, “Estudos de Registo Predial”, AAFDL, 2017, p.13

a terceiros que a situação jurídica publicitada existe nos precisos termos em que está registada.

Assim, podemos concluir que a natureza jurídica do registo predial, é variável, conforme a perspectiva por onde analisemos a realidade, atendendo aos fins a que se destina, efeitos que tem e a protecção jurídica que a inscrição predial tende alcançar.

É um ramo de direito especial, que tem efeitos declarativos, mas que em certas situações tem efeitos constitutivos, e noutras ainda é meramente enunciativo, (fortemente adaptável ao facto jurídico que visa publicitar).

Porém a razão de ser deste ramo do direito é a de inscrever factos e publicitar direitos, sendo que o pilar fundamental, como afirma MÓNICA JARDIM³⁵, “*o princípio da fé pública registal ou a forte tutela concedida aos terceiros que não depende, por qualquer forma, do facto de ser reconhecida ao registo uma função constitutiva*”.

Pois conforme daqui decorre, inscrito o direito, o mesmo existe nos termos em que é publicitado, “independente de que lhe deu origem”.

c) Loteamento Urbano e Registo Predial, efeitos:

O registo predial português, como já se referiu, tem um a função meramente declarativa, dá notícia dos factos jurídicos substantivos sobre que incide, uma vez que a sua constituição e eficácia já estão asseguradas pela validade do próprio título.

Porém, quando existem patologias quer das situações materiais subjacentes, quer do próprio registo, qual o que prevalece, a realidade substantiva ou a realidade registal?

O efeito constitutivo existe quando o facto não produz nenhuns efeitos, quer em relação às próprias partes (ou representantes) e herdeiros, quer em relação a terceiros enquanto não for registado.

A publicidade registal goza neste caso de eficácia absoluta, o registo faz parte do próprio processo de formação da situação jurídica subjectiva, sem o registo o facto jurídico não tem efeitos.

É exemplo, o registo da Hipoteca, sendo que para certos autores, como ISABEL PEREIRA MENDES, só se aplica às Hipotecas Legais e Judiciais, não às Hipotecas Voluntárias; diferente é a posição de OLIVEIRA ASCENÇÃO, considera que esse efeito registal se aplica às Hipotecas em geral.

³⁵ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa, “Efeitos Substantivos do registo predial-Terceiros para efeitos de registo”, Almedina, 2013, p.889-890.

Para FERNANDA PAULA OLIVEIRA (...), do ponto de vista administrativo, os direitos e deveres no âmbito do loteamento urbano decorrem da respectiva licença ou comunicação prévia, no caso do licenciamento, ganham eficácia com a emissão do correspondente Alvará.

O *registo predial tem uma natureza de publicidade declarativa*, pelo que não pode o adquirente de um Lote, não cumprir as regras constantes do loteamento apenas porque o mesmo não foi registado; nem pode a Câmara Municipal licenciar em violação da licença apenas porque o respectivo alvará não foi objecto do registo.

A falta do registo do Alvará apenas terá consequências nas relações privadas (entre o promotor do loteamento e os adquirentes dos lotes, para efeitos de apuramento de responsabilidade civil que possa haver).

Diferentemente, entende MOUTEIRA GUERREIRO (...), pois não é com o licenciamento que os lotes ficam imediatamente e automaticamente constituídos como prédios autónomos.

O licenciamento administrativo, (titulado através do alvará) é uma permissão, um pressuposto necessário para a autonomização descritiva dos prédios em prédios distintos, para que possa vir a ser feita e legalmente se conclua, se concretize através do seu registo e da abertura das correspondentes descrições.

Nestes termos, quando a feitura de um registo é um pressuposto indispensável para que qualquer acto subsequente possa ser praticado, o registo do mesmo – no caso do alvará de loteamento urbano – tem uma *eficácia para-constitutiva, ou constitutiva indirecta*.

Os lotes com a área e a definição com todo o pormenor e condições em que a edificação pode ser feita, indicadas no alvará só ficam constituídos como novas unidades prediais autónomas, com o registo - “Nascem como Lotes, mas terminam como prédios, com a sua descrição própria”.

Conclui-se que de facto, o efeito decorrente do registo do Alvará de Loteamento Urbano, não é meramente declarativo, nem tem efeitos constitutivos, será um “*tertium genus*”, em que a realidade administrativa, substantiva e registal – só se consolidam e ficam coincidentes – quando o acto administrativo de fraccionamento é concretizado com a criação de prédios autónomos, quando cada lote (com a sua capacidade edificativa) é individualizado e dá origem a um prédio.

O novo prédio (coincide com o lote), porém passa a ter “vida própria”, dentro dos condicionalismos urbanísticos que o licenciamento do loteamento tem. Mas é uma nova realidade jurídica, unidade predial, só com o registo se pode invocar.

De facto, verifica-se que, como bem diz MÓNICA JARDIM, alicerçando a sua afirmação com exemplos concretos, que importante efeito do registo como (cito) “o princípio da fé pública registal ou a forte tutela concedida aos terceiros não depende, por qualquer forma, do facto de ser reconhecida ao registo uma função constitutiva”.

IV – Casos Práticos, problemáticas:

1ª Questão:

Verifica-se que nos “loteamentos” muito antigos, o conceito actual de Loteamento Urbano, não existe, assim como a noção de Lote, “*tempus regit actum*”.

Os loteamentos eram fraccionamento de prédios, com desanexações sistemáticas, abrindo novas descrições (nem sequer existe a inscrição de Operação de Transformação Fundiária – Loteamento Urbano).

Porém, actualmente são requeridas actualizações a esses “loteamentos urbanos”, pelos municípios e requerentes, com indicação de alteração ao loteamento “X”, quando nem inscrição de loteamento existe, Quid juris?

De acordo com a doutrina FERNANDA PAULA OLIVEIRA e DULCE LOPES, “*estamos perante um loteamento urbano, quando a existência do elemento “destino imediato ou sucessivo para a construção” dos novos prédios ocorre no momento da divisão fundiária e não posteriormente*”, pelo que discordam da opinião segundo a qual, tendo-se procedido à divisão fundiária de um prédio estaremos perante um loteamento se ulteriormente o mesmo for destinado a edificação, ou seja, o elemento que faltava ao loteamento verifica-se posteriormente, devendo nesse momento exigir-se o controlo preventivo.

Coloca-se porém a questão, de saber qual a intenção principal dos interessados quando procedem ao fraccionamento – pretendem apenas fraccionar para realizar um negócio jurídico (venda, partilha, divisão de coisa comum, ou outro), ou se pretendem destinar as novas unidades prediais a edificação urbana.

Esta situação permite incerteza, na génese e no resultado que se pretende, é fundamental não confundir operações de transformação fundiária com operações urbanísticas.

O Loteamento é uma operação urbanística de transformação fundiária, que cabe aos municípios controlar através dos procedimentos de gestão urbanística, actualmente regulados pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

A própria noção de Lote, evoluiu ao longo dos tempos, Lote para a previsão do diploma de 1991, o Decreto-Lei nº 448, de 29 de Novembro.

O que permite concluir que perante a legislação anterior até à actual lei dos loteamentos, não existiam propriamente loteamentos, nem lote como hoje se define, pelo que requerer uma alteração de loteamento ao abrigo da actual legislação em lotes que têm uma natureza completamente diferente do que a lei actual dispõe e não deve merecer provimento.

Porém, de acordo com o princípio da economia processual, da celeridade e segurança do comércio jurídico, com base no actual título emitido pelo município – sem qualquer “irregularidade manifesta”, o que se deve, é averbar uma actualização à descrição predial – “Lote”, sobre o qual o município através de um procedimento admirativo se manifestou, criando especificações e condicionamentos urbanísticos, onde eles não existiam.

Se o município no caso concreto delibera a “alteração” e/ou “aditamento” de loteamento, deve estar a cumprir à luz do actual ordenamento urbanístico para o local, as regras que lhes são aplicadas, (até porque está sujeito ao princípio da legalidade).

O conservador deverá qualificar o pedido, fazê-lo casuisticamente, averbar na descrição em causa as alterações que lhe são solicitadas, (uma vez que não se pode alterar um loteamento que não existe inscrito, pois a técnica registal à época era da desanexação prédio a prédio sem qualquer especificação no lote, a não ser a área).

2ª Questão:

Temos uma autorização de loteamento, titulada pelo respectivo Alvará é inscrita sob um prédio rústico, sendo em consequência abertas as respectivas descrições prediais – correspondentes aos Lotes, (prédios urbanos), pretende agora o único titular inscrito, reverter a situação predial, eliminar o loteamento legalmente registado do registo, assim como os respectivos lotes, passando o prédio à anterior situação de prédio rústico, correspondendo a uma única unidade predial, (uma descrição predial).

Será permitido, em que termos?

Por exemplo, o prédio rústico descrito sob o nº 2877/Chamusca, com a área de 15720 m², composto por olival, sobreiros e pastagem, inscrito na matriz com os artigos 6 e

7 da Secção C da freguesia da Chamusca, foi alvo de Operação de Transformação Fundiária – Loteamento Urbano, (conforme Ap. 3908 de 2010-11-29, Alvará de Loteamento nº 04/2007, com 22 lotes e cedências para o domínio público).

Pela Ap. 1223 de 2013-09-13, foi cancelada a autorização de Loteamento por caducidade, (sendo averbado o cancelamento por caducidade por deliberação da Câmara Municipal datada de 22-07-2013).

Foram desanexados, os prédios descritos com o nºs 2878 a 2899 da Chamusca (Lotes nºs 1 a 22).

O titular inscrito Eugénio K., casado, adquiriu por Sucessão com Adjudicação em Partilha, todos os lotes estão em nome de Eugénio K., não têm outras inscrições sobre os lotes (novos prédios), pretende o titular reverter os prédios (que já não são lotes de terreno para construção urbana com as especificações existentes no loteamento urbano e inscritas no registo), porque alvará de loteamento caducou e transformá-lo de novo, num único prédio rústico.

Os loteamentos urbanos, como operações de transformação fundiária – criam Lotes, (com edificabilidade estabilizada), permitem o fraccionamento predial.

E caducando o alvará de loteamento, ainda assim, este produz efeitos, mantêm os efeitos do fraccionamento, as descrições abertas – com o número e individualidade própria, autónomas, ou seja os prédios daí resultantes não deixam de existir, deixam é de ser lotes para serem terrenos (que não terão viabilidade de construção).

Porém, uma operação de loteamento urbano, não tem unicamente como efeito a criação de lotes com capacidade de edificação estabilizada e o fraccionamento do predial, existem ainda áreas que são cedidas para o domínio público, (para arruamentos, passeios, espaços verdes, etc.), que passam a integrar o domínio público municipal, cancelado a licença do loteamento urbano por caducidade, como o que ficamos?

Não tendo sido feitas obras de urbanização, nem prestada qualquer caução e mantendo o mesmo titular inscrito, o que resta do loteamento cancelado.

No registo, temos descrições abertas, prédios criados e por tal facto autónomos, susceptíveis de ser alienados ou onerados, com a realidade que actualmente detêm.

Por exemplo, o Lote nº 1, tem a descrição nº 2878 da freguesia da Chamusca, com a área de 560,07 m², é um lote de terreno para construção urbana (que actualmente já será apenas um lote de terreno, no sentido de terra sem capacidade de edificação definida e

estabilizada com as condições previstas no loteamento), mas mantém a descrição com a matriz 3207, matriz urbana, com a área de 560,07 m².

Poderemos, perante esta situação reverter o/os prédios que existem actualmente e nestas condições, para um prédio único e rústico, como foi o prédio original?

Vejamos, a realidade actual, existe inscrita em nome do mesmo titular;

Não foram feitas quaisquer obras de urbanização;

As cedências para o domínio público, também não se concretizaram, o loteamento caducou, e por isso foi cancelado.

O que nos resta, uma divisão fundiária e as matrizes urbanas.

Quanto aos factos: relativamente às matrizes o titular inscrito (único), requereu perante a Autoridade Tributária, a anexação de todas as matrizes urbanas, (desconhecemos o fundamento, mas talvez com base na caducidade no alvará de loteamento), sendo criada nova matriz pela Autoridade Tributária – rústica, com o artigo 63 secção C, da freguesia da Chamusca e Pinheiro Grande, precisamente com a área de 15720 m², com olival, exactamente a área e composição do prédio rústico originário, a descrição nº 2877/Chamusca, que foi loteada, (que tem a matriz rústica 6 secção C e 7 secção C da freguesia da Chamusca).

De facto, o prédio continua como olival e sobreiros, não tem qualquer infraestrutura (urbana); matricialmente tem nova matriz rústica, o loteamento caducou, será possível reverter a situação.

Qual o Título que permite inutilizar as descrições abertas e criar uma nova descrição, um novo prédio, conforme a pretensão do titular inscrito.

Primeiro, temos que ter em atenção, que existem parcelas do domínio público que foram cedidas e cfr. Parecer do Conselho Técnico nº 69/2001, entende-se “que a caducidade do licenciamento das operações de loteamento por si só, não atinge a integração automática no domínio público municipal das parcelas de terreno”.

A caducidade não produz efeitos relativamente às cedências para o domínio público que sejam indispensáveis aos lotes para os quais haja sido deferido pedido de licenciamento para obras de edificação ou já apresentada comunicação prévia da realização dessas obras, (cfr. art. 71º, nº 7 alínea b) RJUE).

No caso concreto, não se aplica, pois não existe qualquer licenciamento para obras de edificação, e também não foram cedidos espaços para o domínio privado.

Dispõe o actual Código do Registo Predial, artigo 87º, nº 1, “que as descrições não são susceptíveis de cancelamento”, mas podem ser inutilizadas, nos casos previstos no nº 2 do artigo 87º, disposição legal que não é taxativa, podem ser inutilizadas as descrições alínea c) “de prédios totalmente anexados”.

Ora, no caso em apreço, a forma de resolver a situação, seria com o documento matricial actual, onde consta o prédio como rústico, com a matriz 63 secção C, da freguesia da Chamusca e Pinheiro Grande, (documento que foi emitido passando pelos procedimentos administrativos e cumprido os requisitos legais a que está vinculada a Autoridade Tributária e o Cadastro), devendo igualmente juntar documento emitido pelo município competente, o que emitiu o Alvará de Loteamento, caducado, em como não existe numa pretensão de entrada no município a requerer novo procedimento de autorização de loteamento, nem que existe qualquer cedência para o domínio público ou privado efectivada com base no Alvará caducado, pelo que nada tem a deliberar quanto à pretensão do requerente, relativamente à transformação fundiária que pretende – no caso será uma anexação dos lotes e todas as áreas de cedência para o domínio público – para um novo prédio, resultante da anexação de todos os lotes e dessas áreas.

Será necessário, ao titular inscrito, declarar qual a nova composição do imóvel, instruir o pedido com os documentos supra indicados e pedindo a anexação, dos prédios agora rústicos, pois a autoridade tributária já emitiu o documento matricial (tendo necessariamente que cancelar as anteriores matrizes urbanas e individualizadas, correspondentes a cada um dos lotes de terreno).

Seria esta a solução, porém é o prédio inicial, com a matriz, 6 secção C e 7 secção C da freguesia da Chamusca, correspondente ao prédio-mãe, supostamente a autoridade tributária e o cadastro, para criarem a actual matriz 63 secção C da freguesia de Chamusca e Pinheiro Grande, já eliminou estas matrizes, pois todos os artigos criados posteriormente e por próprios artigos rústicos desta descrição foram eliminados, dando origem ao novo prédio matricial, tendo igualmente que se inutilizar o prédio mãe, criando uma nova realidade predial e urbanística – o prédio rústico, com descrição próprio, resultante da anexação de todos os outros.

Nota: não coloco a questão da natureza dos imóveis a anexar, apesar de serem parcelas de terreno (urbanos), parece-me que no caso, devem estar em área rústica e o que

iremos anexar conforme matriz, são prédios rústicos (que foram sujeitos a um loteamento caducado).

Nota: não pedindo o cancelamento das descrições, primeiro porque as descrições não se cancelam, inutilizam-se, segundo porque os cancelamentos registais, vêm previstos no artigo 13º, do CRP, para casos específicos e raros, onde o que está em causa são as inscrições que incidem sobre as descrições.

3ª Questão:

É apresentado pelo Município de X, um pedido de aditamento a Alvará de Loteamento urbano, para instruir o pedido junta certidão, como o respectivo aditamento ao Alvará de Loteamento e ainda certidão de “parte da acta” *com a deliberação municipal que aprovou o Plano de Pormenor local (urbanização), que não se chama processo de loteamento, porque não está abrangido pelo D.L. nº 400/84, de 30 de Dezembro, para não haver intervenção de outras instituições que por lei tivessem que se pronunciar*” (cito).

Nestes termos, temos um aditamento a um alvará de loteamento ou a um plano de pormenor local (urbanização), será de inscrever o apresentado?

Temos um aditamento a um alvará de loteamento, que não existe, o que existe é um plano de pormenor local, que está registado.

O título emitido pelo município de aditamento ou de alteração do loteamento, não padece de qualquer nulidade manifesta, assim existe título emitido pela entidade competente o registo é pedido por quem tem legitimidade, o lote está descrito, o conservador, tem que fazer o registo de acordo como o requerido, porque, apesar de se verificar que “talvez” certas normas urbanísticas não tivessem sido verificadas...não pode deixar de elaborar o acto, (e com a inscrição predial, consolida-se o direito).

Conclusão:

O direito do urbanismo³⁶, abrange “*um conjunto de normas e institutos que disciplinam não apenas a expansão e renovação dos aglomerados populacionais, mas também o complexo das intervenções no solo e das formas de utilização do mesmo que dizem respeito às edificações, valorização e protecção das belezas paisagísticas, das parques naturais, á recuperação de centros históricos...*”.

Como entende FERNANDA PAULA OLIVEIRA, o urbanismo deve perspectivar-se como um prolongamento do ordenamento do território pois tem de ser enquadrado pelas opções estratégicas definidas pelo ordenamento do território.

Sendo a disciplina, que permite a concretização e operacionalização, dessas política de ordenamento, regula as mais importantes formas de intervenção nos solos, integrando as normas definidoras dos parâmetros urbanísticos, quer sejam emanadas pelo Estado, quer pelas autarquias locais.

Daí a relevância constitucionalmente garantida do direito do urbanismo inerente ao interesse público que lhe está associado.

Como forma de intervenção no solo, temos as operações urbanísticas de transformação fundiária – loteamentos urbanos, instituto previsto no Regime Jurídico da urbanização e Edificação (RJUE), estas operações de transformação fundiária estão sujeitas a controlo municipal, decorrem dum apertado procedimento administrativo, subordinado à lei, que tem por finalidade garantir que o ordenamento do território e os planos por ele traçados, no concreto, a nível local são executados respeitando o que interesse público que lhe é inerente.

Os loteamentos urbanos, como operações urbanísticas de fraccionamento dos solos, incluem um conjunto de parâmetros urbanísticos (de edificação, infraestruturas, etc), que só com o licenciamento podem ser executadas.

Com base no Alvará de loteamento urbano, pode registar-se a nova realidade urbanística daí recorrente, o registo da operação de loteamento urbano, permite de acordo com os princípios, fins e efeitos inerentes à actividade registal, criar novos prédios, descrições – que correspondem a Lotes – sob os quais se inscrevem os mais variados negócios jurídicos, necessários ao comércio jurídico imobiliário.

Com o loteamento urbano e o registo do mesmo, está assegurado o longo caminho, que é o procedimento administrativo “de desmembrar os imóveis” e torna-los autónomos, com condições de edificabilidade. Com o seu registo se garante e publicita que esses direitos existem o são-no exactamente como aí estão publicitados, ambos têm o mesmo objecto – o solo e o mesmo fim criar

³⁶ CORDEIRO, António, “Protecção de Terceiros em face de Decisões Urbanísticas”, Coimbra, Almedina, 1995, p.22.

realidades prediais, onde o interesse público e ambiental é respeitado, e o interesse privado é promovido, executado e protegido.

Bibliografia

- ATAÍDE, Rui Paulo Mascarenhas, “Estudos de Registo Predial”, AAFDL.
- GUERREIRO, J.A. Mouteira, “Noções de Direito Registral”, 2º ed. Coimbra Editora.
- GUERREIRO, J.A. Mouteira, “Equívocos do Registo Predial”, Formação CEJ,24.02.2017
- OLIVEIRA, Fernanda Paula, “Direito do Urbanismo, do planeamento à gestão”, AEDREL, 2019.
- OLIVEIRA, Fernanda Paula, “Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, anotado”, Almedina,2019.
- OLIVEIRA, Fernanda Paula, “As licenças de construção e os direitos de natureza privada de terceiros”, in Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Rogério Soares, Studia Iuridica, nº 61, Coimbra Editora, 2001
- JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa, “Efeitos Substantivos do registo predial-Terceiros para efeitos de registo”, Almedina
- CORDEIRO, Meneses, “Evolução Juscientífica e Direitos Reais”, in ROA, 1985.
- FERNANDES, Luís A. Carvalho, “Lições de Direitos Reais”, 6ª edição, Lisboa, Ed. Quid Juris, 2009.
- LOPES, Joaquim Seabra, “Direito dos Registos e do Notariado”, 7ª ed. Almedina, 2014.
- NUNES, Alberto Catarino, “Código do Registo predial, Anotado.
- GUERRA, Maria Ema A. Bacelar “Código do Registo Predial, anotado”, 2ª edição, pág. 106.