

O Registo das Operações de Transformação Fundiária Resultantes do Reparcelamento

DESIGNAÇÃO DO MESTRADO

Mestrado em Solicitadoria

AUTOR

Sónia Maria Marques Pereira da Cunha, Número de Aluno: 8050005

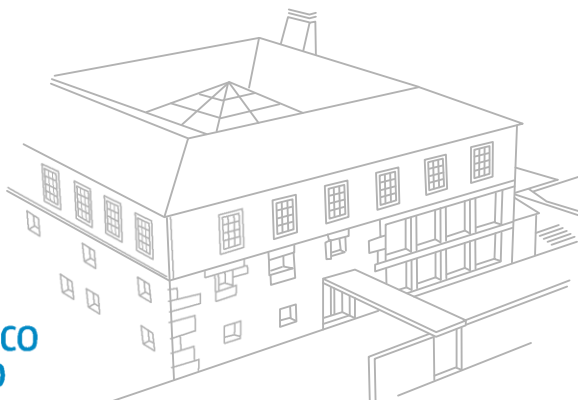
ORIENTADOR(ES)

Especialista Dr. Virgílio Félix Machado

ANO

2013

ESTGF | **POLITÉCNICO
DO PORTO**



E S C O L A S U P E R I O R D E T E C N O L O G I A E G E S T Ã O

O Registo das Operações de Transformação Fundiária Resultantes do Reparcelamento

DESIGNAÇÃO DO MESTRADO

Mestrado em Solicitadoria

AUTOR

Sónia Maria Marques Pereira da Cunha, Número de Aluno: 8050005

ORIENTADOR(ES)

Especialista Dr. Virgílio Félix Machado

ANO

2013

Dedicatória

“Aquele que triunfa não deve jamais esquecer alguém que o tenha ajudado, mantendo em mente que tem o dever de fazer o mesmo nas oportunidades que a vida lhe trará.”

Autor Desconhecido

Dedico este trabalho aos meus filhos, Zé Miguel e Mariana perante quem me penitencio pelo tempo de ausência que este mestrado causou.

Agradecimentos

A concretização deste mestrado é o ponto final de mais uma etapa na minha vida. Gostaria de agradecer a todos que de alguma forma contribuíram para que este sonho já fosse uma realidade.

Agradeço à ilustre coordenadora da Licenciatura e Mestrado em Solicitadoria da ESTGF, Professora Doutora Rosa Maria Rocha, todo o apoio e confiança que sempre teve em mim e por me encorajar a nunca desistir e querer sempre mais.

Agradeço ao meu orientador, Dr. Virgílio Félix Machado, por, desde o início, acreditar em mim e estimular o meu interesse pelo conhecimento, bem como pela paciência e partilha do saber que em muito contribuiu para a realização deste trabalho.

À Sra. Vereadora, Dra. Carla Meireles, pela amizade, força e confiança que sempre depositou em mim quer a nível académico quer profissional.

Às minhas amigas de jornada, Aureliana e Ana Luísa, pelo companheirismo ao longo destes dois anos de “luta”.

Um agradecimento muito especial aos meus pais e ao meu irmão, Sérgio, por todo apoio e incentivo para a concretização deste mestrado.

A todos o meu muito obrigado.

Resumo / Palavras-chave

O trabalho que elaboramos tem por objeto o registo das operações de transformação fundiária resultantes de reparcelamento.

No primeiro capítulo tentamos dar uma noção de urbanismo, abordamos a questão do surgimento deste direito e desenvolvemos alguns aspetos do urbanismo, designadamente no seu aspeto social e, sobretudo, na vertente política, enquanto instituto de remodelação e transformação dos solos.

O segundo capítulo trata dos planos e da necessidade da planificação. Elegemos o plano de pormenor como prioridade do nosso estudo, por poder fundar diretamente operações de transformação fundiária sem necessidade de qualquer controlo administrativo posterior e, nessa medida, ser título bastante para o registo da operação.

No terceiro capítulo atendemos aos aspetos registais, designadamente aos fins do registo e, sobretudo, às regras de funcionamento do sistema registal português, assente na descrição dos prédios e nos princípios registais. Estes constituem regras básicas para que o sistema registal português seja considerado um sistema seguro e confiável e mereça, por parte do poder decisório, dos cidadãos e dos agentes económicos, a confiança necessária e suficiente para alcançar a segurança jurídica no tráfico jurídico imobiliário. Neste âmbito, tecemos, também, algumas considerações aos efeitos do registo, mormente ao efeito consolidativo, presuntivo e aquisitivo ou tabular.

No quarto capítulo tratamos do registo da operação de transformação fundiária resultante de reparcelamento. Começamos por dar a noção de reparcelamento e as diversas formas atinentes à sua titulação. Caracterizamos os contratos de urbanização e desenvolvimento, indispensáveis à regulação dos direitos e obrigações das pessoas, singulares ou coletivas, intervenientes na operação.

Explicamos como se efetua o registo deste facto e os efeitos que se produzem com o reparcelamento.

Registo das operações de transformação fundiária resultante do reparcelamento

Terminamos como a noção de reparcelamento no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

O método utilizado assenta numa análise das questões tratadas, com recurso a autores, doutrina e jurisprudência relevantes nesta matéria.

Palavras- chave

Urbanismo, plano, planificação, regras, registo, efeitos registais, operação de transformação fundiária, reparcelamento, contrato de urbanização, contrato de desenvolvimento.

Abstract / Keywords

The work we produce has the purpose the registry of the processing operations resulting from land reparcelling.

In the first chapter we try to give a sense of urbanism, we address the question of the appearance of this right and develop some aspects of urbanism, especially in its social aspect and particularly on the political, while institute refurbishment and transformation of soil.

The second chapter is devoted to plans and the need for planning. We chose the detailed plan as a priority of our study, to be able to found directly processing operations land without any subsequent administrative control and in this respect, be a sufficient basis for the registration of the operation.

In the third chapter serve to registration aspects, particularly the purpose of the registration and, above all, the rules of operation of the Portuguese registration system, based on the description of the buildings and the rules of registry. These are the basic rules for the Portuguese registration system is considered a secure and reliable system and deserve, by the decision makers, citizens and economic agents, trust necessary and sufficient to achieve legal certainty trafficking legal estate. In this context, we weave also some considerations to the effects of registration especially the effect consolidativo, and presumptive acquisitive or tabular.

In the fourth chapter dealt with the registration of land transformation the operation resulting from reparcelling. We start with the notion of reparcelling and various forms relating to titration. We alluded to contracts of urbanization and development, essential for regulating the rights and obligations of persons, natural or legal, in the operation.

Explained with how to registry this fact and the effects that occur with the reparcelling.

Finished as the notion of reparcelling the Legal Regime of Urbanization and Construction (RJUE).

The method used is based on an analysis of the issues addressed, using authors, doctrine and jurisprudence relevant in this area.

Keywords

Urbanism, plan, planning, rules, registration effects of the register, transaction processing land, replotting, contract urbanization, development contract.

Siglas e abreviaturas

art. - artigo

cfr. - conferir

nº - número

p. - página

pp. - páginas

séc. - século

Vol - Volume

CC - Código Civil

CCDR - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

CE - Código das Expropriações

CRP - Constituição da República Portuguesa

CRPredial - Código de Registo Predial

DL - Decreto-lei

LBPOTU - Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo

PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

PMOT - Planos Municipais de Ordenamento do Território

PDM - Plano Diretor Municipal

PU - Plano de Urbanização

PP - Plano Pormenor

RAN - Reserva Agrícola Nacional

REN - Reserva Ecológica Nacional

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

Índice

Dedicatória	3
Agradecimentos	4
Resumo / Palavras-chave	5
Abstract / Keywords	7
Siglas e abreviaturas.....	9
INTRODUÇÃO	12
CAPÍTULO I: Noção de Urbanismo	14
1. Advento do direito do urbanismo.....	14
1.1. O urbanismo como facto social	16
1.2. O urbanismo como política de intervenção, remodelação e transformação dos solos ...	17
CAPÍTULO II: Os Planos	19
1. Noção	19
1.1. Necessidade de planificação	20
1.2. Características dos planos.....	23
2. O plano pormenor	26
2.1. Conteúdo	31
2.1.1. Conteúdo material.....	31
2.1.2. Conteúdo documental	32
CAPÍTULO III: Registo Predial: Fins, Princípios e Efeitos	34
1. Fins do registo	34
2. Função económica e social.....	36
3. O modo como se protegem os direitos. Alguns princípios registais	37
3.1. Princípio da especialidade	37
3.2. Princípio da eficácia	38
3.3. Princípio da oponibilidade	39
3.4. Princípio da prioridade.....	40
3.5. Princípio da presunção da verdade	42
3.6. Princípio da legitimação de direitos	42
3.7. Princípio do trato sucessivo	44
3.8. Princípio da instância.....	47
3.9. Princípio da legalidade	47
4. Efeitos do registo	49
4.1. Efeito consolidativo	50
4.2. Efeito presuntivo	50
4.3. Efeito aquisitivo ou tabular,.....	51
CAPÍTULO IV: Reparcelamento-Noção e Registo	54

Registo das operações de transformação fundiária resultante do reparcelamento

1. O registo da operação de transformação fundiária resultante do reparcelamento – facto sujeito a registo	54
2. Noção de reparcelamento	61
3. A Iniciativa da operação de reparcelamento	63
4. O Registo da operação de reparcelamento	64
5. Natureza da aquisição no âmbito do reparcelamento.....	68
6. O reparcelamento no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE)	69
7. Perequação compensatória	72
Conclusões.....	75
Bibliografia	77
Legislação.....	79
Doutrina.....	80
Webgrafia	80

INTRODUÇÃO¹

Confesso que hesitei bastante na escolha do trabalho a apresentar para concluir mais uma etapa do meu percurso académico, neste caso a obtenção do grau de mestre em Solicitadoria.

Na verdade, todos temos uma ideia, que me parece verdadeira, que a matéria dos registos, sobretudo no que respeita ao registo predial, apresenta dificuldades acrescidas e este trabalho versa, justamente, de registos. Acresce, ainda, a esta evidente dificuldade, o facto de o tema ser o registo das operações de transformação fundiária resultantes do reparcelamento, matéria que não foi abordada na licenciatura e com a qual tive contato, apenas, nas aulas do mestrado.

Mas a dificuldade da questão tornou-se para mim um desafio, essencialmente por duas ordens de razões. Por um lado, parece-me compreensível que todo o ser humano deseje ter todas as suas necessidades básicas realizadas, sendo uma delas, a existência de uma habitação condigna, em termos de higiene, salubridade, dentro de um alinhamento paisagístico e ambiental e com fáceis acessos. Infelizmente a satisfação destas necessidades ainda não constituem a regra no território português, embora muito se tenha caminhado de alguns anos até aqui, quer na evolução da legislação publicada quanto ao direito do urbanismo e território, quer quanto à execução urbanística a cargo, essencialmente, das autarquias, mas também dos particulares ou em conjunto entre autarquias e particulares. Mas a verdade é que ainda vemos, pelo nosso país, edifícios que a todos espanta, pelo seu posicionamento fora do alinhamento, com uma arquitetura que nos faz duvidar se o autor do projeto terá as habilitações necessárias para o efeito, ou se haverá mesmo algum projeto, construções de extremo mau gosto que nos leva a pensar, ainda que por momentos, que a sociedade portuguesa ainda não evoluiu o suficiente para evitar que estas coisas aconteçam. As expressões “pato bravo” e “quem vier atrás que feche a porta” que povoam o nosso quotidiano, têm aqui um significado especial.

A outra razão que me levou à escolha deste tema prende-se com o facto de exercer funções numa Câmara Municipal e ter percebido, desde logo, que estes conhecimentos me poderiam ser muito úteis.

¹ Este trabalho encontra-se redigido segundo as normas do novo acordo ortográfico.

Assim, no primeiro capítulo ocupamo-nos do aparecimento do urbanismo, pondo em evidência, por um lado, as necessidades sociais sentidas pelo aumento da população em consequência do desenvolvimento económico e, por outro, apontamos os principais diplomas que regulamentam o urbanismo como política de intervenção, remodelação e transformação dos solos.

O capítulo segundo trata da noção dos planos bem como da caracterização dos mesmos com especial incidência sobre o plano de pormenor, considerando que este é título suficiente para o registo da operação de transformação fundiária desde que contenha a informação suficiente para elaborar o registo. Para este efeito, realçamos o que o plano deve conter mormente no que respeita ao conteúdo material e documental.

Como se trata de um trabalho que versa sobre o registo de um facto sujeito a registo predial dedicamos o terceiro capítulo à análise dos fins do registo, sua função económica e social, às regras básicas de funcionamento do sistemas registal português, isto é, aos princípios que enformam o registo predial e, ainda, aos efeitos resultantes do registo predial, designadamente o efeito consolativo, presuntivo e aquisitivo ou tabular.

Por fim, o quarto capítulo é dedicado à operação de transformação fundiária resultante do reparcelamento. Começamos por a elencar como facto sujeito a registo, damos a noção da mesma e abordamos a respetiva titulação. Caracterizamos os contratos que obrigatoriamente devem acompanhar a referida operação - contrato de urbanização ou desenvolvimento. Descrevemos os efeitos do reparcelamento e terminamos com uma referência ao reparcelamento previsto no Regime Jurídico de Edificação e Urbanização.

CAPÍTULO I: Noção de Urbanismo

1. Advento do direito do urbanismo

A formação do direito do urbanismo em Portugal, à semelhança do que aconteceu na Europa, foi lenta, não sendo possível estabelecer um período histórico que marque o seu nascimento. No entanto, pode afirmar-se que “foi no século XX, sobretudo depois da 2ª Guerra Mundial, que, em consequência do fenómeno da explosão da urbanização, se foi constituindo um verdadeiro corpo de normas e princípios jurídicos em quantidade e complexidade crescentes, tendo como objeto específico a resolução de problemas urbanísticos”².

Em Portugal, até ao terramoto de 1755, não existiam limitações ao direito e à liberdade de construir, entendendo-se, nessa altura, que quem tinha um terreno podia construir como quisesse e na altura que achasse conveniente, tendo, apenas, como limitação a proteção dos direitos dos proprietários dos prédios vizinhos.

A consciencialização da importância de regulamentar o urbanismo apenas surgiu depois do referido terramoto de 1755 que destruiu grande parte da baixa da cidade de Lisboa. Após esta tragédia, foram criadas e aprovadas várias restrições ao princípio da liberdade de edificação.

Foi com Marquês de Pombal, no reinado de D. José I, que foi aprovado, com força de lei, o Alvará de 12 de maio de 1758, para reconstrução da baixa lisboeta que tinha sido sucumbida pelo terramoto. Este documento continha, além do mais, disposições sobre o alinhamento e alargamento das ruas, o modo de construção dos edifícios bem como a sua altura. No entanto, as referidas medidas urbanísticas apenas eram de aplicação obrigatória à cidade de Lisboa, continuando a existir, no resto do país, liberdade de construção e edificação.

Após a revolução liberal, em pleno séc. XIX, assistiu-se a um agravamento das limitações ao princípio da liberdade de edificação, através do reconhecimento aos municípios de importantes funções no domínio do urbanismo, passando estes a ter competência para a elaboração de regulamentos e posturas tendo em vista alcançar uma boa planificação urbanística. Neste período, é de realçar a existência

² CORREIA, Fernando Alves – *Manual de Direito do Urbanismo*, Vol. I. Coimbra: Almedina, 2012, p.158.

de planos de alinhamento, como instrumentos dominantes de execução urbanística.

Embora sem deixar marcas relevantes, foram importantes os planos gerais de melhoramentos das cidades de Lisboa e Porto, bem como de outras regiões do reino, uma vez que as Câmaras, ao abrigo do Decreto de 31 de Dezembro de 1864, podiam reclamar junto do Governo a elaboração desses planos “cujo objetivo fundamental era o de programar a construção e a abertura de novas ruas, praças, jardins e edificações, de modo a garantir as condições de higiene, estética, comodidade e liberdade de circulação do público”³.

Foi, porém, no séc. XX, que se verificou, efetivamente, o grande desenvolvimento do direito do urbanismo português assente em várias ideias, a saber: a existência de uma nova conceção do plano urbanístico como um instituto que engloba todos os fins relacionados com a ocupação, uso e transformação do solo; o reforço das atribuições das autarquias, em particular dos municípios, no domínio do urbanismo, mais concretamente na elaboração e aprovação de planos urbanísticos de âmbito municipal, realização de infraestruturas urbanísticas, licenciamento de operações de loteamento e de obras particulares, adoção de medidas de combate à especulação do solo urbano, entre outras; a criação de legislação abrangendo os diferentes aspetos da atividade urbanística, a qual foi sofrendo alterações ao longo dos tempos. A título de exemplo, poder-se-á mencionar o regime jurídico dos solos urbanos e urbanizáveis, a disciplina jurídica das edificações urbanas e as regras e princípios a que obedece o controlo administrativo da atividade urbanística dos particulares, designadamente as operações de loteamento e construção de edifícios.

O urbanismo português no séc. XX foi também influenciado pelo importante papel ativo e dinâmico da Administração Pública, quer ao nível governamental, quer ao nível autárquico que, de uma forma integrada, aumentou a sua intervenção, podendo mencionar-se, a título de exemplo, entre outros, a formação das bases gerais da política de ordenamento do território e desenvolvimento urbano e o apoio, o acompanhamento e o controlo da atividade de planificação urbanística dos municípios.

³ CORREIA, Fernando Alves – *Manual de Direito do Urbanismo ...*, p.161.

Verifica-se, por fim, nos últimos anos, que o direito do urbanismo quantitativo vem cedendo lugar ao direito do urbanismo qualitativo⁴, até mesmo à formação de um direito do urbanismo de concertação através da participação dos particulares na atividade administrativa do urbanismo.

1.1. O urbanismo como facto social

Entre os vários sentidos que o direito do urbanismo comporta, iremos referir-nos, neste trabalho, apenas ao urbanismo como facto social e, posteriormente, ao urbanismo como política de intervenção, remodelação e transformação dos solos.

O urbanismo como facto social resulta do aumento da população das cidades, e tem-se verificado continuamente, quer pelo próprio aumento da população que nelas habita, quer pelo fluxo migratório das populações rurais que sempre se verificou.

É importante neste momento, embora não seja consensual, percebermos a diferença entre o “urbano” e o “rural”.

Uma distinção possível prende-se com mentalidades, ou seja, o povo das aldeias, das zonas rurais, aqueles que se dedicam à agricultura têm uma mentalidade mais enraizada à terra, às suas tradições e aos seus costumes, construindo e criando de acordo com o meio envolvente. Por sua vez, a população dita urbana tem uma mentalidade mais aberta e receptiva à novidade, adaptando-se ao meio que a rodeia, desvalorizando, por vezes, as leis da natureza.

O crescimento constante das cidades levantou problemas que nem sempre foram resolvidos em tempo oportuno, dando lugar a um crescimento desordenado e caótico. Em consequência da ausência de um planeamento eficaz, o aumento do preço dos terrenos para construção, a escassez de habitações, a construção de habitações sem obediência a padrões mínimos de higiene, segurança e estética, sem rede de esgotos, abastecimento de água e eletricidade e a quase ausência de

⁴ De acordo com o escrito de CONDESSO, Fernando – *Resenha diacrónica e sincrónica da normação urbanística – In Direito do urbanismo: Noções fundamentais*. (Lições). Colaboração de Catarina Alexandra Azevedo Condesso. Lisboa: Quid Juris, 1999, em Portugal “evolui-se de um urbanismo quantitativo das três primeiras décadas do pós - guerra para um urbanismo qualitativo, visando a melhoria do espaço urbano, defesa do meio ambiente e da qualidade de vida, proteção do património construído antigo e paisagístico, levando a um reforço de regulamentação, salvaguardando e protegendo o meio físico existente”.

arruamentos deram origem ao aparecimento de *bairros operários* e *bairros de lata*, com condições de vida degradantes e desumanas.

Foram estes e outros fatores que foram surgindo, ao longo do tempo, que causaram o aparecimento de um conjunto de preceitos jurídicos, que viriam a formar o direito do urbanismo, tendo em vista a resolução das inaceitáveis condições sociais em que, por vezes, se vivia.

1.2. O urbanismo como política de intervenção, remodelação e transformação dos solos

Para o registo predial, o que mais interessa é o urbanismo como uma política, isto é, como um conjunto de objetivos e de meios de natureza pública, tendo em vista a ocupação, utilização e transformação racional do solo urbano.

A definição dos objetivos desta política é feita pelo legislador, desde logo através da Constituição da República (CRP), como resulta do art. 165º, nº 1, alínea z), que inclui na reserva relativa de competência legislativa da Assembleia da República a matéria respeitante às “bases do ordenamento do território e do urbanismo” – incumbência que foi concretizada, por um lado, pela Lei n.º 48/98, de 11 de agosto⁵, e pela própria Administração Pública, ao prever-se na CRP, no seu art. 65º, nº 4⁶, um conjunto de opções em matéria de ocupação, uso e transformação do solo, para serem consagradas em planos territoriais.

Nos termos do nº 2 do art. 1.º da Lei de Bases 48/98, de 11 de agosto, a política de ordenamento do território e de urbanismo define e integra as ações promovidas pela Administração Pública, visando assegurar uma adequada organização e utilização do território nacional, na perspetiva da sua valorização, designadamente no espaço europeu, tendo como finalidade o desenvolvimento económico, social e cultural integrado, harmonioso e sustentável do País, das diferentes regiões e aglomerados urbanos.

⁵ Lei nº 48/98, de 11 de agosto, alterada pela Lei nº 54/2007, de 31 de agosto - Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBOTU).

⁶ Art. 65.º, nº 4 da CRP – “O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procedem às expropriações dos solos que se revelem necessários à satisfação de fins de utilidade pública urbanística”.

Registo das operações de transformação fundiária resultante do reparcelamento

O art. 7.º da mesma Lei refere que a política de ordenamento de território e de urbanismo assenta no sistema de gestão territorial, organizado num quadro de interação coordenada, em três âmbitos ou interesses distintos: o âmbito nacional, o âmbito regional e o âmbito municipal.

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território⁷ (PNPOT) constitui um instrumento de desenvolvimento territorial de natureza estratégica que estabelece as grandes opções com relevância para a organização do território nacional.

⁷ Lei nº 58/2007, de 4 setembro, retificada pela Declaração de Retificação nº 80 - A/2007, de 7 de setembro e pela Declaração de Retificação nº 103 - A/2007, de 2 de novembro. Aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território.

CAPÍTULO II: Os Planos

1. Noção

A noção de plano não é consensual suscitando opiniões diferentes na doutrina.

Para FERNANDO ALVES CORREIA “O plano urbanístico é, certamente, a técnica capital do urbanismo. O plano aparece como um documento onde são recolhidas muitas das técnicas já anteriormente utilizadas (o alinhamento, o zonamento, a expansão e renovação das cidades, etc.), colocando-as ao serviço de um determinado espaço e tendo em conta as características específicas deste”⁸.

Já para K. OBERMAYER plano é “o acto (Ausarbeitung) de um órgão administrativo que, através de diferentes medidas interligadas, visa a realização de uma determinada situação de ordenamento (Ordnungszustand)”⁹.

Não muito distante deste é o conceito apresentado por M. IMBODEN, para quem “o plano é um instrumento ou um meio de coordenação de actos ou de decisões individuais”¹⁰.

O administrativista H. MAURER considera que “a multiplicidade de planos que nos oferece o actual Estado de Direito Social - os quais se distinguem de acordo com a sua origem, círculo de destinatários, conteúdo, âmbito de aplicação, duração, eficácia e vinculação jurídica – exclui a aceitação de um conceito jurídico único e abrangente do plano”¹¹.

Os termos plano e planificação são, atualmente, muito utilizados na linguagem jurídico-administrativa, podendo, por vezes, até ser confundidos ou, até mesmo entendidos como sinónimos. Em boa verdade, planificação é uma atividade que tem como fim a procedência de um plano, sendo este o resultado da referida atividade.

8 CORREIA, Fernando Alves – Manual de Direito do Urbanismo ..., p. 35

9 OBERMAYER, K. - Der Plan als verwaltungsgrechtliches Institut, in VVDStRL, 18, Berlim, W. de Gruyter, 1960, p.150 citado por CORREIA, Fernando Alves – Manual de Direito do Urbanismo ..., p. 245.

10 IDEM - Ibidem, p. 245.

11 H. MAURER, Allgemeines verwaltungsrecht,, p. 388, citado por CORREIA, Fernando Alves – Manual de Direito do Urbanismo ..., p. 244.

O plano teve grande expressão aquando da passagem do Estado Liberal de Direito, do séc. XIX, para o Estado Social de Direito uma vez que, hoje em dia, a Administração Pública tem grande responsabilidade no apoio ao desenvolvimento económico e social, de promoção da justiça social e de prestação social, tornando-se o plano, neste sentido, num instrumento essencial da ação administrativa.

Os planos administrativos são muito abrangentes, podendo falar-se em dois tipos de planificação: uma planificação política, que se situa no âmbito legislativo e uma planificação governamental, que diz respeito à atividade do governo. No entanto, a doutrina indica, como mais importantes, outros dois tipos de planos frequentemente interligados, ou seja, os planos socioeconómicos e os planos territoriais. Esta ligação entre a planificação territorial e económica está bem patente nos objetivos elencados no art. 90º da CRP ao referir que “os planos de desenvolvimento económico e social têm por objetivo promover o crescimento económico, o desenvolvimento harmonioso e integrado de sectores e regiões, a justa repartição individual e regional do produto nacional, a coordenação da política económica com as políticas social, educativa e cultural, a defesa do mundo rural, a preservação do equilíbrio ecológico, a defesa do ambiente e a qualidade de vida do povo português”.

1.1. Necessidade de planificação

A planificação como atividade exercida pela Administração Pública não é um fenómeno dos tempos atuais, podendo dizer-se que é tão antiga como a vida do homem em sociedade, como, aliás, afirma FERNANDO ALVES CORREIA¹².

Os planos urbanísticos, enquanto atos de criação e de aplicação do direito, constituem um instrumento de programação e de coordenação de decisões administrativas com incidência na ocupação do solo, impedindo, assim, uma evolução e desenvolvimento urbanístico arbitrário e por vezes ilegal.

A definição dos planos urbanísticos são também vantajosas para os particulares na medida em que, definidas as regras de ocupação, uso e transformação do solo, os mesmos passam a saber qual a utilização que podem dar aos seus terrenos, para além de inspirar confiança nos agentes interessados

¹² CORREIA, Fernando Alves – *Manual de Direito do Urbanismo* ..., p. 233.

nas operações de transformação fundiária, uma vez que ficam informados, entre outros, do índice de edificabilidade.

No entanto, deve ter-se presente que, mesmo com a criação de instrumentos de planeamento, como é o caso do Plano Diretor Municipal (PDM) não se conseguiu resolver a deficiente situação urbanística que ainda hoje se vive.

A precária situação urbanística que existe em Portugal, resulta de uma multiplicidade de fatores, cujas causas não podem ser imputadas, exclusivamente, à Administração Pública ou aos particulares.

FERNANDA PAULA OLIVEIRA chega afirmar que “Ao contrário do que se possa pensar, a responsabilidade por uma ocupação territorial deste tipo não pode ser imputada em exclusivo aos municípios, enquanto autores daquele tipo de planeamento. Com efeito, a dispersão provocada pelos planos municipais não decorreu de uma opção consciente destas entidades, tendo sido, antes, e em grande medida, o resultado das insuficiências da legislação urbanística que conformou os planos directores municipais de primeira geração, e, muito particularmente, da política dos solos existentes, melhor dito, da sua ausência ou insuficiência”¹³.

Este tipo de planeamento que admite uma ocupação urbanística ampla, ainda que conforme com o PDM, potenciou um crescimento das cidades de uma forma casuística, ou seja, ao sabor de cada promotor ou proprietário provocando, assim, licenciamentos dispersos e desgarrados uns dos outros, causando uma configuração desordenada do território.

Em face desta realidade, tornou-se necessário legislar no sentido de evitar e corrigir todos os erros cometidos. É em resultado desta necessidade que foi publicada a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo (LBPOTU), seguida de três diplomas fundamentais: O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial¹⁴ (RJGIT); O Regime Jurídico de Urbanização e

¹³ OLIVEIRA, Fernanda Paula – Novas Tendências do Direito do Urbanismo - De um urbanismo de expansão e de segregação a um urbanismo de contenção de reabilitação e de coesão social. Coimbra: Almedina, 2012, p. 43.

¹⁴ DL nº 380/99, de 22 de setembro e alterado pelos DL nº 53/2000, de 7 de abril e 310/2003, de 10 de dezembro, pela Lei nº 58/2005, de 29 de dezembro, pela Lei nº 56/2007, de 31 de agosto, pelo DL nº 316/2007, de 19 de setembro, Retificação nº 104/2007, de 6 de novembro, pelo DL nº 46/2009, de 20 de fevereiro, pelo DL nº 181/2009, de 7 de agosto, e pelo art. 8º do DL nº 2/2011, de 6 de janeiro. Estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Edificação¹⁵ (RJUE) e o Código das Expropriações¹⁶ (CE), diplomas estes fundamentais nesta matéria embora não inteiramente articulados entre si nem com a Lei dos Solos, anteriormente mencionada.

Os planos urbanísticos têm como principais funções: a inventariação da realidade existente, fazendo, para o efeito, por exemplo, o levantamento cartográfico da situação fundiária existente dos terrenos; o carácter conformador do território e do direito de propriedade por uma nova caracterização do direito de propriedade, através do zonamento¹⁷ e da definição de regras e parâmetros de uso dos solos, com reflexos na sua situação registal; o enquadramento da gestão urbanística efetivando a execução material e jurídica dos planos.

Os planos não podem contrariar certos tipos ou categorias de solos, ou seja, a classificação do solo, nos termos enunciados no art. 15º da LBOTU e do art. 72º do RJGT que assenta na distinção entre solo urbano e solo rural.

Assim sendo, e como decorre do art. 72º, nº 2, alínea b) do RJGT, o solo urbano é o que se destina ao processo de urbanização e edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados¹⁸ ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano¹⁹. O solo rural é todo aquele que tem vocação para atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou mineiras, espaços naturais de proteção ou de lazer.

A definição da atividade dominante, bem como das categorias relativas a solos rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional, dependem de aprovação de um regulamento²⁰ de acordo com o art. 155º, nº 1º, alínea b), RJGT .

¹⁵ DL nº 555/99, de 16 de dezembro e alterado pelo DL nº 177/2001, de 4 de junho, pela Lei nº 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pela Lei nº 60/2007, de 4 de setembro, pelo DL nº 18/2008, de 29 de janeiro, pelo DL nº 116/2008, de 4 de junho, pelo DL nº 26/2010, de 30 de março, e pela Lei nº 28/2010, de 2 de setembro. Estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

¹⁶ Lei nº 168/99, de 18 de setembro, alterada pela Lei nº 13/2002, de 19 de fevereiro, Retificação nº 18/2002, de 12 de abril, pela Lei nº 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pela lei 67-A/2007, de 31 de dezembro e pela Lei 56/2008, de 4 de setembro. Aprova o Código das Expropriações.

¹⁷ O zonamento é um instrumento de ordenamento do território, que consiste em delimitar áreas idênticas sobre as quais são fixadas regras para o uso, ocupação e transformação do solo.

¹⁸ Solo que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva.

¹⁹ Um perímetro urbano é uma porção contínua de território classificada como solo urbano.

²⁰ Decreto Regulamentar nº 11/2009, de 29 de maio. Estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo, de definição de utilização dominante, bem como das categorias relativas ao solo rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional.

No entanto, esta classificação, entre solos rurais e urbanos é distinta de prédios rústicos e prédios urbanos à luz da lei civil²¹. Assim sendo, é a menção de cariz fiscal que deve constar da descrição dos prédios prevista no art. 82º, nº 1, alínea b) CR Predial²².

1.2. Características dos planos

O DL nº 380/99, de 22 de setembro (RJGT) que regulamentou e desenvolveu a Lei de Bases nº 48/98, de 11 de agosto, instituiu um sistema de gestão territorial, no sentido de planeamento do território em que assenta a política de ordenamento do território e urbanismo, o qual se organiza, como se disse, num quadro de interação coordenada, que abrange os interesses nacional, regional e municipal. Esta Lei viu o seu conteúdo alterado ao longo dos tempos, por forma a retificar e colmatar algumas situações mal resolvidas no mesmo diploma.

A sua primeira alteração ocorreu com a publicação do DL nº 53/2000, de 7 de abril, seguindo-se o DL nº 310/2003, de 10 de dezembro. Dois anos depois, a Lei nº 58/2005 de 10 de dezembro veio, também, alterar o RJGT, seguindo-se a Lei nº 56/2007, de 31 de agosto.

Apesar destas constantes alterações, as mais significativas foram introduzidas pelo DL n.º 316/2007, de 19 de setembro, objeto da Declaração de Retificação nº 104/2007, de 6 de novembro e, posteriormente, pelo DL nº 181/2009, de 7 de agosto, que atenderam aos seguintes fatores: simplificação e agilização de procedimentos; descentralização de competências para os municípios; desconcentração de competências no âmbito da Administração central; reforço dos mecanismos de concertação dos interesses públicos e destes com os interesses privados subjacentes aos processos de planeamento; clarificação e diferenciação de conceitos da dinâmica dos planos e clarificação da finalidade, conteúdo e tipologia dos instrumentos de gestão territorial.

O objeto do RJGT encontra-se definido no seu art. 1º e pretende-se através dele desenvolver as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo,

²¹ De acordo com o art. 204º, nº 2 Código Civil (CC) “Entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro”.

²² A natureza rústica, urbana ou mista do prédio.

bem como definir o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional e municipal do sistema de gestão territorial, e, por último, definir o regime geral do uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

A política de ordenamento do território e de urbanismo assenta no sistema de gestão territorial, como dispõe o art. 2º do mesmo regime e este abrange três ordens de interesses que integram os mencionados âmbitos nacional, regional e municipal.

O âmbito nacional realiza-se através de vários instrumentos, designadamente, através do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT); dos Planos sectoriais com incidência territorial; e Planos especiais de ordenamento de território.

Os instrumentos de planeamento a nível nacional para além de terem como fim a prossecução de interesses comuns a todo o território nacional, estabelecem as diretrizes a considerar no ordenamento regional e local, conforme dispõe o art. 7º nº 2, alínea a), da LBOTU.

O âmbito regional concretiza-se através dos planos regionais de ordenamento do território. Os instrumentos de âmbito regional definem o ordenamento do espaço regional estabelecendo, ao mesmo tempo, as linhas orientadoras do ordenamento municipal, de acordo com o art. 7º nº 2, alínea b), da LBOTU.

Finalmente, o âmbito municipal efetua-se através dos seguintes instrumentos:

- Planos intermunicipais de ordenamento do território;
- Planos municipais de ordenamento do território, que compreendem:
 - Os planos diretores municipais (PDM);
 - Os planos de urbanização (PU);
 - Os planos de pormenor (PP).

Os instrumentos de âmbito municipal definem, de acordo com as diretrizes de âmbito nacional e regional e com as opções próprias de desenvolvimento

estratégico, o regime de uso do solo e a sua programação, conforme dispõe o art. 7º nº 2, alínea c), da LBOTU.

Pela caracterização de cada um dos instrumentos, poder-se-á concluir que o sistema estabelece uma ordem hierárquica dos vários níveis de planeamento, referindo-se ao nacional que define orientações ao nível regional, sendo que este último, por sua vez, estabelece linhas orientadoras para o nível municipal, que as concretiza de acordo com os interesses que lhe cabe prosseguir.

Os planos municipais constituem um instrumento de programação e coordenação de decisões administrativas individuais com incidência na ocupação e no aproveitamento do território municipal mas enquanto ato de criação e aplicação do direito.

Não é obrigatório seguir uma ordem sucessiva dos vários escalões do planeamento municipal, ou seja, a lei admite que possa ser elaborado um plano de pormenor a partir de um plano diretor municipal sem que, entretanto, tenha havido um plano de urbanização, tal como pode existir um plano de urbanização sem ser precedido de um plano de pormenor.

Os planos de pormenor são elaborados pela Câmara Municipal sob o acompanhamento de uma Comissão de Coordenação que abrange todas as entidades representativas dos interesses subjacentes ao plano em causa. A partir do momento em que é aprovada a proposta de elaboração de um plano, a mesma deve tornar-se pública para que os particulares possam emitir opinião e sugestões ou manifestar discordância face à proposta em discussão.

Todos os planos urbanísticos vinculam as entidades públicas, no entanto há que ressaltar que apenas os planos especiais e os planos municipais de ordenamento do território têm a potencialidade de produzir efeitos relativamente aos particulares.

2. O plano pormenor

O plano de pormenor pode titular uma ou várias operações de transformação fundiária²³.

O plano de pormenor constitui um instrumento urbanístico através do qual se desenvolvem e concretizam propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

Neste sentido, até à aprovação de um plano de pormenor, várias etapas têm de ser cumpridas, sob pena de não aprovação do mesmo.

Assim, no que respeita aos trabalhos preparatórios para a elaboração do plano de pormenor, a Câmara Municipal elabora uma proposta técnica de desenvolvimento do plano, ponderando para o efeito a qualificação e a avaliação ambiental, como decorre do art. 3º, nº 1 e 2 do DL 323/2007, de 15 de junho, podendo mesmo, nesta fase, pedir parecer ambiental à CCDR²⁴ territorialmente competente.

A Câmara Municipal começa, em reunião obrigatoriamente pública, por deliberar²⁵ a elaboração do plano pormenor e define, nos termos do artigo 91 – A, nº 2 do RJIGT, se se trata de um plano de intervenção no espaço rural, de um

²³ Cfr. Preâmbulo do RJIGT “ Com efeito, reconhecida a identidade funcional entre muitos planos de pormenor e as operações de loteamento e reparcelamento urbano e de estruturação da compropriedade, justifica-se salvaguardada a autonomia da vontade dos proprietários, que o plano de pormenor possa fundar directamente a operação de transformação fundiária, seja o fracionamento ou o emparcelamento das propriedades”.

²⁴ Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional.

²⁵ Esta deliberação deve estabelecer os prazos de elaboração do plano e ser publicada na 2ª Série do Diário da República e ao mesmo tempo divulgada, por avisos, no órgão de comunicação social, mais lido na terra, e também publicada na página do município na internet dando lugar a um período mínimo de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, por parte dos cidadãos (art. 77º, nº 2 RJIGT).

plano de pormenor de reabilitação urbana ou de um plano de pormenor de salvaguarda²⁶.

Após a elaboração da proposta do plano, a Câmara Municipal envia-a à CCDR juntamente com os pareceres eventualmente emitidos e o relatório ambiental.

A CCDR e as entidades representativas com interesses na aprovação do plano avaliam e analisam o proposto pelo Município por forma a pronunciarem-se favorável ou desfavoravelmente em relação ao documento apresentado.

Caso esta pronúncia seja desconforme ao que estava apresentado, a Câmara terá de reformular a proposta do plano em função das decisões tomadas nas reuniões de concertação e abrir novo período de discussão pública, através de aviso publicado na 2ª Série de Diário da República, comunicação social e na página da internet do Município, da qual consta a indicação do período de discussão, das eventuais sessões públicas a que haja lugar e dos locais onde se encontra disponível a proposta, o respetivo relatório ambiental, o parecer da comissão de acompanhamento ou a ata de conferência decisória, os demais pareceres eventualmente emitidos, os resultados da concertação, bem como a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, como decorre do art. 77º, nº 3 RJIGT²⁷.

O direito de participação dos particulares comprova a ideia de que a prossecução do interesse público não pode ser imposta de forma unilateral e

²⁶ O plano pormenor de salvaguarda tem como objetivo principal proteger e valorizar património classificado de interesse nacional, publico ou municipal ou em vias de classificação. O conteúdo do plano de pormenor de salvaguarda é definido nos termos previstos na Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, assim sendo, e de acordo com o nº 3 do art. 53º da referida Lei, "O conteúdo dos planos de pormenor de salvaguarda será definido na legislação de desenvolvimento, o qual deve estabelecer, para além do disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial:

- a) A ocupação e usos prioritários;
- b) As áreas a reabilitar;
- c) Os critérios de intervenção nos elementos construídos e naturais;
- d) A cartografia e o recenseamento de todas as partes integrantes do conjunto;
- e) As normas específicas para a protecção do património arqueológico existente;
- f) As linhas estratégicas de intervenção nos planos económico, social e de requalificação urbana e paisagística".

Para efeitos de registo, "os prédios classificados nos termos do artigo 15.º da presente lei, ou em vias de classificação como tal, devem ter esta qualidade inscrita gratuitamente no respectivo registo predial" conforme prescrito no nº 1 do art. 39º, da Lei 107/2001, de 8 de setembro.

²⁷ Havendo espaço a uma redefinição da RAN ou REN, a planta de condicionantes a submeter à discussão pública deverá conter a nova delimitação da RAN devidamente aprovada pela Comissão Regional da Reserva Agrícola, em momento anterior à elaboração da ata de Conferência dos Serviços, e a proposta de nova fixação de REN aprovada por Resolução Conselho de Ministros antes da aprovação do plano em Assembleia Municipal, sob pena de ilegalidade.

autoritária sem serem considerados os interesses dos privados, caso contrário não estaria garantida a participação dos cidadãos na elaboração dos instrumentos de gestão territorial, violando assim o preceituado no art. 65º, nº 5 da CRP.

Finalizado o período de discussão pública, a Câmara pondera e divulga, nomeadamente através da comunicação social e da respetiva página da internet, os resultados e elabora a versão final da proposta para aprovação. O plano é depois aprovado pela Assembleia Municipal, mediante proposta apresentada pela Câmara Municipal²⁸ concluindo-se, desta forma, a fase de elaboração de um plano de pormenor, sendo que este, após a sua entrada em vigor, vincula as entidades públicas e direta e imediatamente os particulares (art. 3º, nº 2 do RJIGT).

Depois de aprovado o plano em Assembleia Municipal, a Câmara remete para publicação²⁹, na 2ª Série do Diário da República, a deliberação municipal que aprovou o plano, bem como o regulamento, a planta de implantação e a planta de condicionantes, de acordo com o art. 148º, nº 4, alínea d) e art. 92º, nº 1, alíneas a), b) e c), ambos do RJIGT para que, desta forma, o plano obtenha eficácia.

Para efeitos de registo predial, assume especial relevância o plano de pormenor, referido nos artigos 90º e seguintes do RJIGT, porquanto, se o mesmo tiver um conteúdo suficientemente denso, isto é, se contiver todos os elementos necessários para o registo da operação de transformação fundiária, poderá constituir título bastante para o registo desta, dispensando-se qualquer outro procedimento administrativo de controlo prévio.

A lei vem, assim, reconhecer a identidade funcional entre muitos planos de pormenor e as operações de loteamento, justificando-se, deste modo, que o plano de pormenor possa fundar diretamente a operação de transformação fundiária, seja o fracionamento ou o emparcelamento das propriedades.

O plano de pormenor abrange áreas contínuas do território municipal correspondentes, designadamente, a uma unidade ou subunidade de planeamento e gestão ou a parte delas (art. 90º, nº 3 do RJIGT).

²⁸ Cfr. art. 79º, nº 1 do RJIGT.

²⁹ De acordo com o art. 81º, nº 2, alínea c) o prazo que medeia entre a aprovação do plano de pormenor e a publicação no Diário da República não pode ser superior a dois meses.

De acordo com o art. 119º do RJIGT, os planos de execução e as operações urbanísticas são executados através dos sistemas de compensação, de cooperação e de imposição administrativa, sendo a execução desenvolvida no âmbito de unidades de execução delimitadas pelo Município, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados.

A Câmara Municipal pode, em fase posterior, por despacho do Presidente da Câmara ou no momento em que elabora o plano, delimitar uma ou mais unidades de execução, que consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística identificando todos os prédios abrangidos, como plasmado no art. 120º, nº 1 do RJIGT.

Cabe sempre à Câmara Municipal a delimitação de uma unidade de execução ainda que por iniciativa dos interessados. A unidade de execução pode corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por um plano de pormenor ou a parte desta (artigos 85º, nº 1, alínea I), 119º, nº 2 e 120º, nº 3 do RJIGT).

Cada unidade de execução pode estar associada a um fundo de compensação o qual terá, de acordo com o art. 125º do RJIGT, os seguintes objetivos: liquidar as compensações devidas pelos particulares e respetivos adicionais; cobrar e depositar em instituição bancária a quantias liquidadas; liquidar e pagar as compensações devidas a terceiros. O fundo de compensação é gerido pela Câmara Municipal com a participação dos interessados nos termos a definir em regulamento³⁰.

Parece poder concluir-se, pelo que se acaba de expor, o seguinte:

a) O plano de pormenor pode titular uma ou várias operações de transformação fundiária;

b) As transformações fundiárias estabelecidas num determinado plano podem consistir em loteamento, estruturação da compropriedade ou reparcelamento;

³⁰ É o caso do Projeto de Regulamento dos Fundos de Compensação do NDT-B da UP12 do Plano Diretor Municipal de Lagoa, publicado na 2ª Série do Diário da República - nº 121, de 25 de junho de 2009.

c) O efeito real da individualização jurídica³¹ dos lotes e parcelas resultantes da transformação fundiária, decorre direta e imediatamente do plano de pormenor, mais concretamente da publicação que lhe confere eficácia.

A possibilidade do plano pormenor ser título bastante para o registo da operação de transformação fundiária aparece, desde logo, anunciada no preâmbulo do DL nº 316/2007, de 19 de setembro, onde pode ler-se: “As mesmas exigências de simplificação e de eficiência levam ao reconhecimento expresso da possibilidade dos planos de pormenor com um conteúdo suficientemente denso procederem a operações de transformação fundiária relevantes para efeitos de registo predial e inscrição matricial, dispensando-se um subsequente procedimento administrativo de controlo prévio. Com efeito, reconhecida a identidade funcional entre muitos planos de pormenor e as operações de loteamento e de reparcelamento urbano e de estruturação da compropriedade, justifica-se, salvaguardada a autonomia da vontade dos proprietários, que o plano de pormenor possa fundar diretamente a operação de transformação fundiária, seja o fracionamento ou o emparcelamento das propriedades. Por seu turno, a sustentabilidade do processo urbanístico justifica a alteração introduzida em matéria de reparcelamento, clarificando-se a possibilidade de outras entidades interessadas participarem na operação e beneficiarem da adjudicação das parcelas decorrentes da operação, nos termos dos adequados instrumentos contratuais”. Considerando esta possibilidade, atualmente, podemos equiparar os planos de pormenor às já conhecidas operações de loteamento, previstas no art. 2º alínea j) do RJUE.

Assim, o plano de pormenor, para ter eficácia real e servir de base ao registo predial, deve ter um conteúdo suficientemente denso e a vontade concordante dos proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os prédios abrangidos. Sem esta vontade não se produzirá qualquer efeito real e não poderá efetuar-se qualquer registo. Na verdade o princípio do trato sucessivo, consagrado no art. 34º do CRPredial e a que adiante faremos referência, exige intervenção de todos os proprietários e demais titulares de direitos reais.

³¹ Criação dos lotes para o mundo jurídico.

2.1. Conteúdo

2.1.1. Conteúdo material

De acordo com o art. 91º do RJIGT, no que respeita ao conteúdo material, o plano de pormenor deve adotar um conteúdo apropriado às condições da área territorial a que respeita, devendo conter, entre outras:

“a) A definição e caracterização da área de intervenção identificando, quando se justifique, os valores culturais e naturais a proteger;

b) As operações de transformação fundiária necessárias e a definição das regras relativas às obras de urbanização;

c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes;

d) A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas;

h) A implantação das redes de infra-estruturas, com delimitação objectiva das áreas a elas afectas;

i) Os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva e a respectiva localização no caso de equipamentos públicos”.

Como já se referiu, os planos de pormenor detêm, nos termos da lei, um conteúdo material flexível, o qual depende das condições da área territorial a que se aplica, que terá de ser uma área contigua do território nacional, bem como dos objetivos que, com o mesmo plano, os municípios pretendem alcançar, objetivos esses aclarados nos respetivos termos de referência e na deliberação da sua elaboração³². Atualmente, tendo em conta a modalidade específica do plano de pormenor, isto é, *plano de pormenor de salvaguarda*³³, *plano de intervenção em*

³² Cfr. OLIVEIRA, Fernanda Paula – *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial* - Comentado. Coimbra: Almedina, 2012, p. 342.

³³ Ver em que consiste o plano de pormenor de salvaguarda na nota 26.

*espaço rural*³⁴ ou *plano de pormenor de reabilitação urbana*³⁵, o legislador associa conteúdos próprios em função de determinada finalidade, correspondentes a regimes legais relativos à salvaguarda de certos interesses públicos. Admite, ainda, que os planos de pormenor possam ter efeitos registais, nos termos do art. 92º- A, do RJGT.

No entanto, como já referimos, há uma certa flexibilidade relativamente ao conteúdo material do plano de pormenor, porque a enumeração prevista no art. 91º, do RJGT é meramente exemplificativa. Ou seja, se, por exemplo, estiver em causa um plano de pormenor de salvaguarda, o RJGT remete para a Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, que, por sua vez, remete para legislação complementar, que veio a ser aprovada pelo DL nº 309/2009, de 23 de outubro, definindo, assim, os termos orientadores desta modalidade de plano de pormenor.

Diferente seria se estivesse em causa a elaboração de um plano de pormenor para uma área de expansão integrada em perímetro urbano, neste caso, o mesmo, deve conter as menções constantes no art. 91º, do RJGT.

2.1.2. Conteúdo documental

No que respeita ao conteúdo documental, o plano de pormenor deve ser acompanhado, para efeitos de registo predial, pelas peças escritas e desenhadas que suportem cada uma das operações de transformação fundiária. Estas peças

³⁴ De acordo com os nsº 3 e 4 do art. 91 - A do RJGT "O plano de intervenção no espaço rural abrange solo rural e estabelece as regras relativas a:

- a) Construção de novas edificações e reconstrução, alteração, ampliação ou demolição das edificações existentes, quando tal se revele necessário ao exercício das actividades autorizadas no solo rural;
- b) Implantação de novas infra-estruturas de circulação de veículos, animais e pessoas, e de novos equipamentos públicos ou privados de utilização colectiva, e a remodelação, ampliação ou alteração dos existentes;
- c) Criação ou a beneficiação de espaços de utilização colectiva, públicos ou privados, e respectivos acessos e áreas de estacionamento;
- d) Criação de condições para a prestação de serviços complementares das actividades autorizadas no solo rural;
- e) Operações de protecção, valorização e requalificação da paisagem.

O plano de intervenção no espaço rural não pode promover a reclassificação do solo rural em urbano, com excepção justificada das áreas expressamente destinadas à edificação e usos urbanos complementares".

³⁵ De acordo com os nsº 5 e 6 do art. 91 - A " O plano de pormenor de reabilitação urbana abrange solo urbano correspondente à totalidade ou a parte de:

- a) Um centro histórico delimitado em plano director municipal ou plano de urbanização eficaz;
- b) Uma área crítica de recuperação e reconversão urbanística;
- c) Uma área de reabilitação urbana constituída nos termos da lei.

O plano de pormenor de reabilitação urbana pode delimitar áreas a sujeitar à aplicação de regimes específicos de reabilitação urbana previstos na lei".

escritas encontram-se elencadas nas alíneas a) a g) do nº 3 do art. 92º do RJIGT e são:

- a) Planta do cadastro original;
- b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
- c) Planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios;
- d) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com indicação da respectiva área, área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, área de construção, volumetria, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, número de fogos e utilização dos edifícios e dos fogos;
- e) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- f) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação e de construção dos equipamentos de utilização colectiva;
- g) Quadro de transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

O plano de pormenor deve, ainda, ser constituído por um regulamento; uma planta de implantação e uma planta de condicionantes. Por fim, deve ser acompanhado por um relatório fundamentado das soluções adotadas e por um relatório ambiental, no caso de a respetiva elaboração estar sujeita a avaliação ambiental estratégica, bem como por um programa de execução das ações previstas e pelo respetivo plano de financiamento.

CAPÍTULO III: Registo Predial: Fins, Princípios e Efeitos

Antes de abordarmos o registo das operações de transformação fundiária resultantes do parcelamento, iremos tecer algumas considerações ao sistema registal português, designadamente referindo os seus fins e a sua função económica e social. Faremos, ainda, alusão a alguns princípios registais que, pela sua importância, não podem ser excluídos deste trabalho e concluiremos este capítulo abordando alguns dos efeitos que do registo resultam.

1. Fins do registo

A necessidade de dar a conhecer os direitos que se constituem sobre imóveis, em especial os direitos reais de garantia, levou a que, desde muito cedo, se criassem mecanismos capazes de alcançar esse fim. Os capitalistas que investiam os seus capitais necessitavam de um instituto que lhes garantisse o reembolso do capital investido, sem correrem o risco de serem preteridos, em consequência da existência de outros direitos não conhecidos.

Por isso, os atos de transmissão e oneração, nas civilizações antigas, eram acompanhados de formalismos ou rituais como forma de os dar a conhecer ou publicitar. Este tipo de publicidade evoluiu de uma publicidade rudimentar, designada por publicidade negocial, que consistia em formalidades ou ritos que acompanhavam os negócios jurídicos, para uma publicidade edital, própria da Idade Média, que consistia em proclamações feitas às populações, ou em editais afixados em locais públicos, até à publicidade registal. Esta surgiu com o desenvolvimento do conceito de Estado, a partir do século XVI, e o aparecimento do Estado moderno, imbuído dos ideais de segurança, justiça e bem-estar.

O valor da segurança jurídica assumiu-se como princípio a que os ordenamentos jurídicos tiveram que sujeitar-se com consequências, igualmente, no direito registal.

Foi a partir da Época Moderna, que as coisas começaram a ter uma função económica e social, o que originou que a publicidade registal, ainda que pouco desenvolvida, se transformasse numa publicidade mais elaborada e que tem em vista a segurança do comércio jurídico.

Como refere ISABEL PEREIRA MENDES³⁶ é ao Registo Predial, instituição de direito privado, organizado administrativamente, que compete a publicidade registal, tendo por objetivo garantir a segurança jurídica no campo do direito privado, e, mais especificamente, no setor do Direito Imobiliário, evidenciada expressamente em compilações e Códigos.

Como refere a mesma autora³⁷, o que está em causa é uma segurança global e não individual, que visa o tráfego jurídico imobiliário no seu conjunto, o que exige uma organização complexa, norteada por certos princípios, com uma técnica específica e uma metodologia assente num entrelaçar de factos jurídicos à volta de um objeto.

Segundo MOUTEIRA GUERREIRO³⁸ foi a necessidade de dar a conhecer os factos, atos e contratos a quem neles não foi partes nem neles teve intervenção que motivou a necessidade da criação de um instrumento que proporcionasse esse conhecimento.

Os fins do registo encontram-se legalmente definidos no art. 1º do CRPredial, destinando-se o registo, essencialmente, a dar publicidade à situação jurídica dos prédios tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

A segurança que se visa alcançar depende da publicidade feita pelo registo dos factos registados. Esta publicidade não se confunde com qualquer outra publicidade, designadamente a publicidade que se realiza por anúncios televisivos ou nos painéis publicitários, que se esgota em si mesmo sem qualquer outra consequência. Ao contrário, da publicidade registal resultam importantes efeitos jurídicos, principalmente o da oponibilidade, impossível de conseguir-se sem aquela^{39, 40}.

³⁶ MENDES, Isabel Pereira – *Estudos sobre Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 2003, p. 14.

³⁷ MENDES, Isabel Pereira – *Estudos sobre Registo Predial...*, p. 15.

³⁸ GUERREIRO, J. A. Mouteira- *Temas Registo e Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p.18.

³⁹ ALMEIDA, Carlos Ferreira de – *Publicidade e Teoria dos Registos*. Coimbra: Almedina, 1966, p.50, define a publicidade registal como “o conhecimento ou cognoscibilidade pelo público, atingida por meios específicos e com a intenção própria de provocar esse conhecimento”.

⁴⁰ FERNANDES, Luís A. Carvalho – *Lições de Direitos Reais*. Lisboa: Quid Juris 2009, p. 92, refere que “Nos tempos modernos, essa publicidade, que por isto mesmo se diz provocada, faz-se mediante a inscrição de certos factos em livros ou registos próprios, que são guardados ou conservados, por um serviço público”.

2. Função económica e social

Nas sociedades desenvolvidas, os fins do registo não se limitam, apenas, em dar publicidade à situação jurídica dos prédios, estando-lhe reservadas importantes funções que abrangem quer a economia do país quer o quotidiano da população em geral.

Vem sendo reconhecido, a nível mundial, que o funcionamento regular da economia depende, cada vez mais, de instituições que garantam, de forma eficiente, os direitos de propriedade.

Entre outras razões, sobressai a informação acerca da situação jurídica dos prédios de que os agentes económicos necessitam para poderem contratar com segurança. Se não souberem a quem pertencem os direitos sobre os bens objeto das transações, poderão correr riscos e se esses riscos forem muito elevados, poderão mesmo inviabilizar as transações. Todos estes riscos poderão ser evitados pelo acesso a uma informação registal rigorosa e confiável. Deste modo, o registo predial facilita as regras de mercado, contribuindo, de forma decisiva, para o seu bom funcionamento e para o crescimento económico⁴¹.

A influência do registo sobre a economia percebe-se, ainda melhor, se imaginarmos uma sociedade sem qualquer sistema registal. Nesse caso os eventuais compradores teriam que gastar muito tempo e muito dinheiro para saberem a quem pertenciam os bens que queriam negociar. De facto, não é apenas olhando para um prédio que se fica a saber a quem pertence ou que encargos incidem sobre ele. Poderia até acontecer que os custos inerentes a esta informação fossem de tal forma elevados que não compensassem os lucros resultantes do negócio, fazendo que o mesmo não se efetuasse.

A informação que se obtém do registo é igual para todas as partes envolvidas no negócio, quer seja o comprador ou o vendedor, o credor ou devedor, assim se evitando comportamentos especulativos, especialmente gravosos no mercado dos imóveis.

⁴¹ Cfr. MÉNDEZ GONZÁLEZ, *Fernando P.* - *La Funcion Económica de Los Sistemas Registrales* - Apresentação feita no XII Congresso Internacional de Direito Registral. <http://cartorios.org/2012/06/a-funcao-economica-dos-sistemas-registrais/> (consultado em 20 de março de 2013).

Os sistemas registais proporcionam, também, um outro bem fundamental: a paz social. Por um lado, existe muito pouca conflitualidade acerca do que o registo publicita. Não é frequente ver-se em Tribunal uma ação pondo em causa o que o registo publica. Para viver em paz, os cidadãos necessitam de um sistema que lhes garanta e conserve de forma eficiente os seus direitos. A Constituição da República Portuguesa⁴² garante aos cidadãos o direito à propriedade privada bem como à sua defesa. É, entre outros instrumentos, através do Registo Predial, instituto de segurança jurídica, que se cumpre este desígnio constitucional.

3. O modo como se protegem os direitos. Alguns princípios registais

O sistema registal português contém regras ou princípios cujo cumprimento permite que se alcancem os fins que lhe são apontados.

Estas regras constituem orientações essenciais que fundamentam o sistema registal português.

Pela sua importância, abordaremos os princípios da eficácia, oponibilidade, prioridade, presunção de verdade, legitimação de direitos, trato sucessivo, instância e legalidade e seguiremos, de perto, a obra do conhecido autor MOUTEIRA GUERREIRO⁴³.

3.1. Princípio da especialidade

O princípio da especialidade é afluído por diversas disposições do CRPredial e exige que todos os elementos do registo devam ser certos e determinados, quer se trate dos sujeitos, do objeto ou dos factos a inscrever.

Os sujeitos são identificados nos termos da alínea e) do nº 1 do art. 93^{o44}. Pode acontecer, no entanto, que os sujeitos, no momento em que se efetua o registo, não se encontrem identificados com todos os elementos que o mencionado preceito exige. No entanto, a sua identificação terá que ser sempre certa e determinável, como dispõe o nº 3 do mesmo artigo, sob pena do registo ser inviável.

⁴² Cfr. Art. 62º da CRP.

⁴³ GUERREIRO, J. A. Mouteira - *Temas de Registo e de Notariado...*, p. 26 e ss. .

⁴⁴ “A identificação dos sujeitos ativos do facto inscrito, pela menção do nome completo, número de identificação fiscal, estado e residência das pessoas singulares, ou da denominação ou firma, número de pessoa colectiva e sede das pessoas colectivas, bem como a menção do nome do cônjuge e do regime de bens do casamento, se os sujeitos forem casados, ou, sendo solteiros, a indicação de serem maiores ou menores.”

O objeto do registo é o prédio e este é descrito com as menções constantes do artigo 82º do CRPredial necessárias à identificação do prédio, de forma a evitar a duplicação de descrições. Aliás, um dos deveres do conservador, no momento de qualificação do pedido de registo, consiste na verificação da identidade do prédio. Se o registo for lavrado gerando incerteza acerca da identidade do prédio, tal registo é nulo, como dispõe o art. 16º alínea c) do CRPredial.

Não é possível, conseqüentemente, abrir uma descrição sem ter por objeto um prédio, isto é, não é possível descrever uma universalidade dado o seu caráter ideal.

Os factos que se pretendem inscrever devem, também, estar determinados, com a indicação da sua espécie, da causa e das cláusulas que, porventura, se encontram convencionadas.

É também por respeito a este princípio que por cada prédio deve ser aberta uma descrição e a cada facto deve corresponder uma inscrição. O que está em causa, é o rigor registal, a inteligibilidade do registo, pressupostos lógicos da segurança jurídica que o registo visa alcançar.

3.2. Princípio da eficácia

Este princípio define o valor da inscrição registal e os efeitos que da mesma resultam, tanto para as partes como para terceiros.

Este princípio encontra-se aflorado no artigo 4º do CRPredial que contempla duas situações distintas. De acordo com o número um, o facto sujeito a registo, ainda que não registado, produz plenamente os seus efeitos entre as partes. O número dois excetua da regra do número um os factos constitutivos de hipoteca cuja eficácia, entre as próprias partes, carece da realização do registo.

Considerando que, regra geral, os factos produzem os seus efeitos, embora apenas entre as próprias partes, independentemente de registo, considera-se que o sistema registal português é um sistema de registo declarativo, e só exceccionalmente é constitutivo de direitos.

No nosso sistema jurídico, regra geral, a aquisição de direitos sobre imóveis dá-se por mero efeito do contrato, como resulta do nº 1 do art. 408.º do CCivil. Vigora, assim, o princípio consensual inspirado fortemente no Código napoleónico. O registo apenas é absolutamente necessário para a constituição de hipotecas cuja

eficácia, entre as próprias partes, depende da realização do registo. As hipotecas judicial e legal nem sequer existem sem o registo.

Atualmente, existem outros casos em que o registo é constitutivo, como é o caso do registo do destaque de uma parcela de terreno para construção, a que respeitam os n.ºs 4, 5 e 9 do artigo 6.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e, ainda, o registo de aquisição das parcelas de terreno cedidas ao Município, no âmbito do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, que se integram no património municipal com o registo, como refere o artigo 92º- A do respetivo regime.

Podemos, assim, concluir que o sistema registal português não é puramente declarativo, uma vez que também pode, em alguns casos, ser constitutivo de direitos.

3.3. Princípio da oponibilidade

É o art. 5º do CRPredial que trata dos efeitos do registo e da sua eficácia perante terceiros. Nos termos do seu número um, os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois de registados. Bem se compreende que assim seja, pois só após o registo é que o facto se torna conhecido, pelo que, por regra, o facto registado deve prevalecer sobre o que não foi registado, ainda que constituído em momento anterior.

O conceito de terceiro é, porventura, o conceito que mais tem ocupado a doutrina e a jurisprudência portuguesas. Prova disso são os Acórdãos do STJ 15/97 publicado no Diário da República, de 4 de julho de 1997, e 3/99 publicado no Diário da República, de 10 de julho de 1999. O primeiro consagrou a conceção ampla de terceiros para efeitos de registo ao definir terceiros para efeitos de registo predial “os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito arredado por qualquer facto jurídico anterior e não registado ou registado posteriormente”. O segundo reviu a posição do primeiro e definiu que “terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5º do CRPredial, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa”. Perante estas duas conceções – ampla e restrita – o legislador tomou posição e aditou o n.º 4 ao artigo 5º do CRPredial considerando que

“terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”. Apesar da definição legal não exigir expressamente o contributo da boa fé, como aconteceu com o Acórdão 3/99, parece que a oponibilidade apenas opera em relação ao adquirente de boa fé. Aliás, a exceção do nº 3 do art. 5º do CRPredial “a falta de registo não pode ser oposta aos interessados por quem esteja obrigado a promover-lo nem pelos herdeiros deste” justifica, de algum modo, a exigência da boa fé⁴⁵.

Na prática, reveste-se de grande importância a questão de se saber quem é terceiro para efeitos de registo.

Admitamos que o proprietário inscrito **A** transmite a **B** o seu direito de propriedade sobre um prédio mas este não regista. Mais tarde, **A**, beneficiando da aparência registal, por existir incompleição do registo, aliena o seu direito a **C** que regista. **B** e **C**, são terceiros para efeitos de registo, porque adquiriram do mesmo autor direitos incompatíveis, pelo que deve prevalecer a aquisição de **C**. Dá-se, aqui, um desvio à regra da consensualidade, pois **C** adquiriu pelo registo – a chamada aquisição tabular – e não pelo título, pois **A** quando transmitiu a **C** não tinha qualquer direito para transmitir porque este já pertencia a **B**.

Existem outras disposições que se referem, igualmente, aos efeitos do registo, designadamente ao efeito aquisitivo, como sejam os artigos 17º, n.º 2 e 122º do CRPredial e 291º do CCivil, mas que neste contexto não cabe analisar.

3.4. Princípio da prioridade

O princípio da prioridade está previsto no art. 6º do CRPredial e estabelece no nº 1 que o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes. Adota-se a máxima latina “*prior in tempore, potior in jure*”, ou seja, o que é primeiro no tempo é melhor no direito. Aqui não se trata da prioridade da aquisição ou criação do direito, mas sim da prioridade daquele que regista em primeiro lugar que ganha prevalência em relação àquele que registou posteriormente, ainda que a criação do seu direito seja anterior.

⁴⁵ NUNES, Alberto Catarino - *Código do Registo Predial Anotado*. Coimbra: Biblioteca Jurídica Atlântida, 1968, p. 218.

Esta regra ou princípio impede, igualmente, o registo definitivo de um facto incompatível com o anteriormente registado, ainda que constituído em momento anterior, como é o caso do registo das aquisições. Porém, se a relação entre o facto já registado e o facto que se pretende registar for conciliável, como acontece com os direitos reais de garantia, então já não há impedimento ao registo do facto, mas uma graduação prioritária.

A regra prevista no nº 3 desta norma tem um valor económico relevante, sobretudo para o credor hipotecário, pois permite que o registo convertido posteriormente em definitivo conserve a prioridade que tinha como provisório.

É a apresentação do facto no livro diário que determina a prioridade do registo. O nº 1 do artigo 6º do CRPredial proclama que a prioridade se estabelece por ordem da data dos registos. Ora, atento o disposto no nº 1 do artigo 77º do CRPredial, a data dos registos é a da apresentação, pelo que é esta, com a sua data e número de ordem, que fixa o grau prioritário do registo. Não releva, para o efeito, o momento em que o registo venha a ser efetuado, a prioridade do mesmo resulta sempre da apresentação.

O nº 3 do mesmo artigo 6º do CRPredial contém aquilo a que os autores apelidam de “reserva de prioridade”. O registo convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório o que permite ao titular do respetivo registo provisório, quer seja provisório por dúvidas, quer seja provisório por natureza, gozar de imediata proteção do seu direito.

Também o nº 4 do artigo acima mencionado contém idêntica regra de reserva de prioridade, mas, neste caso, para a hipótese da recusa do registo. Se o registo tiver sido indevidamente recusado e tiver, afinal, que ser efetuado, é-lhe atribuída a prioridade correspondente à apresentação. Para isso, a lei estabeleceu um mecanismo capaz de avisar os interessados de que existe um ato recusado, cujo mérito ainda não se encontra decidido ou cujo prazo para impugnar a decisão não se esgotou.

A recusa é anotada na ficha – art. 69º, nº 3 do CRPredial, bem como a interposição de recurso – art. 148.º, nº 1 do CRPedial. É através destas anotações que se publicita que houve uma recusa, mas que pode, em sede de impugnação, dar lugar a um registo com a prioridade correspondente à apresentação.

3.5. Princípio da presunção da verdade

Um dos mais importantes efeitos que resultam do registo consiste na presunção de verdade. Dispõe o artigo 7º do CRPredial 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.

MOUTEIRA GUERREIRO⁴⁶ prefere designar este princípio como da “presunção de verdade e presunção de exatidão”. Para este autor, estas designações não são equivalentes. O artigo exprime na sua primeira parte – “o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito” o princípio da presunção de verdade e na segunda parte – “nos precisos termos em que o registo o define” – o da exatidão.

Presume-se, pois, que aquilo que o registo publicita é verdadeiro, podendo, no entanto, esta presunção ser elidível, mas, enquanto não o for, isto é, enquanto não for provado o contrário tem de considerar-se que o que consta do registo é verdadeiro.

Resulta deste facto que a proteção oferecida pela inscrição registal não é absoluta, é relativa, é, pois, uma presunção *juris tantum* e não *jure et de jure*. A presunção registal filia-se na presunção substantiva, prevista no nº 1 do art. 350º do CCivil, e possibilita ao titular inscrito um modo fácil de fazer valer o seu direito de propriedade, se e quando o mesmo for posto em causa ou em crise.

3.6. Princípio da legitimação de direitos

O princípio da legitimação de direitos encontra-se consagrado no artigo 9º do CRPredial e apenas foi introduzido na ordem jurídico-registal portuguesa em 1984, mais propriamente com a entrada em vigor ao CRPredial vigente, que, como se sabe, entrou em vigor no dia 1 de outubro de 1984.

Segundo este princípio, quem quiser alienar o seu direito deverá estar legitimado, pelo registo, para o fazer, ou seja, quem quiser alienar ou onerar um prédio, deve demonstrar que esse mesmo prédio se encontra definitivamente registado a seu favor. Este princípio também se encontra consagrado no artigo 54º, do CNotariado, pois ele dirige-se, essencialmente, a quem titula ou autentica

⁴⁶ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Temas de Registos e Notariado ...*, p. 40.

documentos que contenham factos sujeitos a registo.

Até àquela data, 1 de outubro de 1984, a legitimação do alienante era feita perante o notário, a maior parte das vezes, apenas com base nas declarações prestadas por esse mesmo alienante. Facilmente se compreenderá que a introdução do princípio constituiu um admirável avanço no caminho para alcançar a segurança jurídica. A prova apresentada ao titular deixou de ser apenas aquela que resultava das declarações do alienante, para passar a ser a autêntica, aquela que resulta do registo.

Mas, se por uma lado se ganhou em termos de segurança jurídica, por outro lado, o princípio veio condicionar a própria alienação, dificultando-a, porque passou a ser necessário mais um trâmite que até aí não existia. Ciente das dificuldades que se iriam levantar, em consequência da existência de um sistema registal totalmente facultativo, pelo menos na maior parte dos concelhos, o legislador de 1984 introduziu algumas exceções ao princípio, no sentido de facilitar a fluidez do tráfico sobre imóveis. A exceção prevista na alínea a) do nº 2 do art. 9º do CRPredial não tem correspondência no CNotariado. A aquisição em consequência de expropriação traduz-se numa aquisição originária pela entidade expropriante sendo indiferente para o registo o titular inscrito. Aliás, este apenas tem direito à justa indemnização. Os outros atos a que respeita a mesma alínea, constituem atos judiciais, cabendo ao juiz do processo averiguar a respetiva legitimação.

A exceção prevista na alínea b) do nº 2 do art. 9º dispensa o registo a favor do alienante ou onerante se este tiver adquirido no mesmo dia os bens transmitidos ou onerados. A razão de ser desta norma é a de facilitar a celebração de negócios jurídicos, uma vez que será praticamente impossível, que no mesmo dia se efetue o registo a favor do alienante a tempo deste ainda poder dispor a favor de terceiro.

A exceção prevista na alínea c) do nº 2 do art. 9º dispensa o cumprimento do princípio se for provado e justificado que o disponente corre perigo de vida. Trata-se de uma situação muito rara pois aquele que se encontra em perigo de vida pode, mais facilmente, passar uma procuração e não estará, em princípio, com disposição para pensar em negócios.

A exceção prevista no nº 3 coincide com a alínea b) do art. 55º do CNotariado. Até 1984, o registo predial já era obrigatório num reduzido número de

concelhos, sendo, como se referiu, facultativo na maior parte do País. Naqueles concelhos onde registo era facultativo, permite-se que o proprietário que queira dispor do seu prédio, o possa fazer sem o prévio registo a seu favor, desde que se trate da primeira transmissão, após 1 de outubro de 1984 e apresente documento comprovativo do seu direito ou então, justifique simultaneamente o seu direito. Quer dizer, a lei permite que, neste contexto, o alienante se legitime pelo título em vez do registo.

3.7. Princípio do trato sucessivo

O princípio do trato sucessivo, constitui, a par da legitimidade e representação, um dos pressupostos do registo, tal a importância que legalmente lhe é conferida na construção de um sistema registal fiável e credível. Como ensina SEABRA MAGALHÃES⁴⁷ ele significa, fundamentalmente, que o ingresso tabular de um facto jurídico supõe o registo do facto imediatamente anterior, que daquele constitui a causa ou o suporte. Isto supõe o encadeamento dos factos jurídicos daqui resultando uma continuidade ininterrupta dos registos.

Como refere MOUTEIRA GUERREIRO⁴⁸, trata-se de um dos mais importantes princípios para que o registo possa alcançar um elevado grau de credibilidade e de certeza, porque é através deste princípio, continua o mesmo autor, que é possível concretizar-se na ordem tabular a essencial regra jurídica de que o direito já tem de existir em quem o transmite.

A maior parte da doutrina refere-se ao princípio do trato sucessivo como sendo de cariz meramente formal, isto é, que não atende à validade substantiva. Segundo CATARINO NUNES⁴⁹, o trato sucessivo 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 ato, sendo, também, um princípio material ou substantivo, pois há, por detrás do formalismo, a verificação da legitimidade substantiva imposta pelo princípio da legalidade e da presunção.

⁴⁷ MAGALHÃES, Jorge de Seabra – O Trato Sucessivo - Aspectos gerais da sua problemática, in *Regesta* n.º 27. Boletim da Associação Portuguesa de Conservadores dos Registos. 1982, p. 145.

⁴⁸ GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado* ..., p. 48.

⁴⁹ NUNES, Alberto Catarino – *Código do Registo Predial anotado* ..., p. 236.

O princípio do trato sucessivo apresenta duas vertentes, a primeira traduzida nos números 1 a 3 do artigo 34º do CRPredial e a segunda no número 4 da mesma norma.

A primeira vertente respeita à inscrição prévia ou primeira inscrição relativa a prédios não descritos ou descritos mas sem inscrição em vigor. O primeiro registo sobre um prédio é, regra geral, o registo de aquisição da propriedade. Assim, para que possa ser lavrado um outro registo, seja de aquisição ou de constituição de encargos, é necessário que, previamente, o prédio se encontre inscrito a favor do transmitente ou onerante. Porém, o nº 1 do artigo 34º do CRPredial estabelece uma importante exceção a esta regra, porquanto os encargos que não sejam constituídos por negócio jurídico podem ser registados sem o registo prévio de aquisição, como é o caso o registo da penhora, arresto, hipoteca legal, hipoteca judicial, entre outros.

O nº 2 do artigo 34º do CRPredial foi aditado pelo Decreto-Lei nº 116/2008, de 4 de julho, e dispõe para a aquisição de direitos. A regra continua a ser a mesma, isto é, o registo de aquisição a favor do adquirente só é possível se previamente o direito estiver registado a favor do transmitente. Porém, se for apresentado o documento comprovativo do direito do transmitente, já será possível o registo a favor do adquirente sem o prévio registo a favor do transmitente⁵⁰.

O nº 3 do artigo 34º do CRPredial foi, igualmente, introduzido pela reforma de 2008 e respeita à aquisição de direitos com base em partilha. Neste caso, dispensa-se, sempre, a inscrição prévia em nome dos autores da herança ou dos ex-cônjuges, tratando-se de partilha do património conjugal.

A segunda modalidade respeita às inscrições subsequentes e, naturalmente, tem por objeto apenas prédios descritos com registo de aquisição em vigor. Neste caso, para ser possível efetuar nova inscrição definitiva, seja uma inscrição de aquisição ou qualquer outra, é sempre necessário que se verifique a intervenção do respetivo titular inscrito. Se, porventura, for pedido o registo de um facto sem que

50 O princípio do trato sucessivo foi apenas instituído “como regra condicionante da inscrição de qualquer ato dispositivo”, pelo Código de 1959, que entrou em vigor em 1 de janeiro de 1960. Assim, para se efetuar o primeiro registo era necessário que o título fosse anterior àquela data de 1 de janeiro de 1960, pelo que podia ser necessário que o interessado, para obter o registo a seu favor, tivesse que fazer diversos registos recuando até essa mesma data.

se verifique aquela intervenção, o registo terá que ser qualificado como provisório por dúvidas, podendo ser convertido em definitivo se for efetuado o registo em falta, dentro do prazo de vigência do registo⁵¹.

A parte final do nº 4 do art. 34º do CRPredial “salvo se...” não constitui uma exceção ao princípio, trata-se antes da sua confirmação, pois sendo o ato submetido a registo consequência de outro anteriormente registado, é nesse ato anterior que reside o correspondente efeito real. É o que acontece na aquisição em processo executivo, que é consequência do registo de penhora anteriormente registada. Mesmo que o proprietário/executado disponha do bem penhorado a favor de outrem que registre esse facto, o registo de aquisição a favor do adquirente na venda judicial será sempre possível, porquanto o facto aquisitivo é consequência do registo da penhora, fazendo com que o registo a favor daquele adquirente caduque.

O art. 35º do CRPredial vem, atualmente, dispensar a inscrição intermédia em nome dos titulares de bens ou direitos que façam parte de herança indivisa. Assim, se os herdeiros pretenderem vender a terceiro um prédio ainda integrado na herança indivisa estão dispensados de, previamente, proceder ao registo em comum e sem determinação de parte ou direito.

Tem sido muito discutida a questão de saber se, existindo um único herdeiro, também é dispensada a inscrição intermédia em seu nome. No Proc.º 90/2009 SJC-CT⁵², defendeu-se que a dispensa tanto se aplica quer exista uma pluralidade de herdeiros quer exista um só. O que conta é que a herança (indivisa) ainda não se encontre partilhada, quer houvesse, em princípio, que proceder à partilha por haver vários herdeiros, quer não houvesse por haver apenas um herdeiro. Haverá, pois, dispensa da inscrição intermédia, quando haja aquisição direta e imediatamente para os herdeiros ou herdeiro, em consequência da simples vocação e aceitação da sucessão a título universal.

É sempre necessário, porém, provar, ou em sede de registo ou em sede de titulação, que os transmitentes são os únicos herdeiros do autor da herança,

⁵¹ O registo provisório por dúvidas vigora pelo prazo de 6 meses, conforme art. 11º, nº 3, do CRPredial .

⁵² Cfr Instituto dos Registos e Notariado - *Processo 90/2009 SJC- CT: Procedimentos simplificados de sucessão hereditária e de divórcio com partilha. Esclarecimentos vários.*

devido constar, do extrato da inscrição, que os sujeitos passivos são herdeiros ou meeiro e herdeiros do autor da herança, titular inscrito.

3.8. Princípio da instância

Para que seja efetuado um registo é necessário, regra geral, que seja feito o pedido desse mesmo registo, ou seja, o registo é feito a pedido de quem tem legitimidade para o fazer ou o possa fazer porque tem poderes de representação. Trata-se do princípio da instância, que exige esse mesmo pedido. Os casos de oficiosidade constituem a exceção e são apenas os casos previstos na lei. O princípio da instância pressupõe, deste modo, um pedido que, normalmente, se efetua em impresso de modelo aprovado, podendo, atualmente, ser feito verbalmente, por via eletrónica, por telecópia ou por via imediata.

De entre os casos de registo oficioso, é de salientar a introdução, em 1984, da inscrição cumulativa necessária, a que se refere o artigo 97º, nº 1 do CRPredial, nos termos da qual devem ser registados, oficiosamente, todos os factos que se encontrem acompanhados com um registo de aquisição. Esta regra teve um alcance prático muito grande porque, até àquela data, os registos acompanhados de uma aquisição tinham que ser, igualmente, requeridos e, se não o fossem, tinha que ser recusado o registo de aquisição. Ora, isto provocava inúmeras recusas porque os interessados desconheciam esta obrigação e, como se compreende, não podia ser efetuado apenas o registo de aquisição, deixando o respetivo encargo por registar. Com a entrada em vigor do atual Código tudo se alterou e os factos sujeitos a registo, desde que acompanhados com um registo de aquisição, passaram a ser registados oficiosamente.

3.9. Princípio da legalidade

Por último, referimos o princípio da legalidade. Este princípio pode apresentar dois sentidos distintos. Os conservadores são funcionários públicos, embora beneficiários de um regime especial, por as funções exercidas não poderem ser desempenhadas pela generalidade dos funcionários públicos e estão, por isso mesmo, subordinados ao princípio da legalidade. É outro, porém, o alcance do princípio da legalidade consagrado no artigo 68º do CRPredial. Segundo

CARVALHO FERNANDES⁵³ o princípio da legalidade encerra em si mesmo um conteúdo formal e um conteúdo substancial. No primeiro caso, o conservador controla ou verifica os aspetos formais dos títulos que contêm factos sujeitos a registo, bem como afere da legitimidade dos requerentes do registo. Já no segundo caso, isto é, na verificação do conteúdo substancial, o conservador deve apreciar a viabilidade do pedido do registo, verificando a validade substancial dos atos a registar. Na sugestiva expressão do mesmo autor, o conservador tem, neste sentido, uma função próxima do juiz.

A qualificação feita pelo conservador é independente e imparcial e, por isso, como refere GARCIA GARCIA⁵⁴ (citado por MOUTEIRA GUERREIRO), se diz que apesar da função do conservador não ser judicial, deve ser exercida de modo semelhante.

Este princípio 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.

Nos termos do disposto no art. 68º do CRPredial, na apreciação da viabilidade do pedido deve o conservador atender, essencialmente: a) às disposições legais e regulamentares que se apliquem ao caso; b) ao que está titulado, ou seja, ao que consta dos documentos que foram apresentados e c) à situação jurídica do prédio.

Deve, ainda, o conservador ter em especial atenção quatro questões: a) a da identidade do prédio, isto é, saber se o pedido respeita ao mesmo prédio que consta dos documentos e da descrição que porventura exista⁵⁵; b) a legitimidade dos interessados⁵⁶; c) a regularidade formal dos títulos, ou seja os requisitos extrínsecos e formais dos documentos; e d) a validade substantiva dos atos dispositivos que estão titulados.

Em consequência da qualificação do pedido, pode o registo ser lavrado definitivamente, ser lavrado como provisório por dúvidas ou por natureza e dúvidas ou ser recusado.

⁵³ FERNANDES, Luís A. Carvalho – *Lições de Direitos Reais*, 6ª edição. Lisboa: Quid Juris. 2009, p. 117.

⁵⁴ Citado por Mouteira Guerreiro, in GUERREIRO, J.A. Mouteira - *Temas de Registos e Notariado ...*, p. 54.

⁵⁵ Os elementos da descrição predial constam do art. 82º do CRPredial.

⁵⁶ À legitimidade se referem os artigos 36º a 39º do CRPredial.

O cumprimento do princípio da legalidade, de forma imparcial e sem qualquer tipo de comando, seja hierárquico, político ou judicial, é absolutamente fundamental para que os efeitos resultantes do registo sejam credíveis e mereçam a confiança pública.

4. Efeitos do registo

Encerramos este capítulo referindo os principais efeitos que resultam do sistema registal português.

Os fins do registo predial, como já se aludiu, encontram-se assinalados no artigo primeiro do respetivo Código, que refere que o registo predial tem como principal desígnio dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança jurídica do comércio dos imóveis. O registo predial deve assegurar, igualmente, uma reconciliação com a realidade física e material dos prédios com vista a revelar a história, quer fáctica quer jurídica, dos prédios objeto mediato do registo⁵⁷.

A história jurídica do prédio, desde que seja estabelecido o trato sucessivo, obtém-se através do cumprimento do princípio do trato sucessivo, na modalidade da continuidade das inscrições⁵⁸, que exige a intervenção do titular inscrito para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, numa cadeia ininterrupta de sujeitos ativos e passivos que obtiveram poderes de disposição ou oneração sobre os prédios.

O conteúdo das inscrições registais reflete-se nas situações jurídicas privadas que lhes servem de base, pelo que do registo, também, resultam efeitos substantivos.

⁵⁷ É justamente por esta razão que as descrições prediais são insuscetíveis de cancelamento, conforme dispõe o artigo 87º, nº 1 do CRPredial.

⁵⁸ Cfr. Art. 34º nº 4 do CRPredial.

4.1. Efeito consolidativo

Como já se disse, o sistema registal português é um sistema predominantemente declarativo, pois os efeitos dos negócios produzem-se por mero efeito do contrato⁵⁹.

No entanto, como resulta do artigo 4º, nº 1 do CRPredial, os factos sujeitos a registo mas que ainda não se encontrem registados, apenas produzem efeitos entre as partes ou seus herdeiros, produzindo efeitos perante terceiros apenas depois de registados.

Ora, enquanto o adquirente não registar a sua aquisição, o registo permanece desatualizado ou incompleto⁶⁰, publicitando uma situação jurídica que não coincide com a realidade, podendo o titular registal proceder a dupla alienação, porque goza da aparência registal resultantes das regras do registo.

Só a partir do registo da respetiva aquisição é que o adquirente fica protegido contra ulteriores vendas do alienante e contra ónus ou encargos sobre o prédio que não sejam da sua responsabilidade.

Por isso, não sendo o registo predial, na maior parte dos casos, constitutivo de direitos, tem este efeito consolidativo, na medida em que consolida o direito na esfera jurídica do adquirente, impedindo a alienação do prédio adquirido e que sobre ele se constituam quaisquer ónus ou encargos sem a sua intervenção.

4.2. Efeito presuntivo

O efeito presuntivo é proclamado pelo artigo 7º do CRPredial e dele resulta 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. Esta presunção é, no nosso sistema registal, ilidível por prova em contrário. Trata-se, pois, de uma presunção *juris tantum* que, por isso mesmo, pode ser afastada.

A destruição da presunção registal ou tabular pode acontecer quando o registo é declarado inexistente ou nulo, cujo regime se encontra estabelecido nos artigos 14º a 17º do CRPredial ou quando se comprove que, apesar do registo ser

⁵⁹ Art. 408º do CCivil.

⁶⁰ Cfr. ASCENÇÃO, José de Oliveira – A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo. Braga: *Cadernos de Direito Privado*, nº 31 julho/setembro 2010, p. 6.

válido em si mesmo, os documentos que serviram de base ao registo são substancialmente inválidos, o que provoca o seu cancelamento, por se verificar uma invalidade substantiva do registo.

Por vezes, esta presunção pode tornar-se inilidível, designadamente quando se verificam os pressupostos previstos no artigo 17º, nº 2 do CRPredial a que, a seguir, faremos referência.

4.3. Efeito aquisitivo ou tabular^{61, 62}

Os casos em que se pode adquirir pelo registo ou, dito de outra forma, os casos em do registo resulta um efeito atributivo ou tabular são os que constam dos artigos 5º, 17º, nº 2 e 122º do CRPredial e do artigo 291º do CCivil⁶³.

Para que funcione o efeito atributivo do art. 5º do CRPredial é necessário que haja incompleição do registo, isto é, que o registo esteja desconforme com a realidade substantiva⁶⁴.

O artigo 5º do CRPredial consagra o princípio da oponibilidade e, como também já se aludiu, os factos sujeitos a registo só produzem efeitos perante terceiros depois de registados.

Esta norma tem por objetivo proteger o terceiro que confiou no registo, ou melhor, na aparência do registo que estava desconforme com a realidade substantiva, e celebra um negócio juridicamente inválido com o titular inscrito e regista a sua aquisição.

Mas esta proteção apenas é disponibilizada aos terceiros. Depois de muita polémica, quer na doutrina quer na jurisprudência, que, aliás, persiste, o legislador definiu quem são terceiros para efeitos de registo e são-no, segundo a definição

⁶¹ Cfr. GONÇALVES, Gabriel Órfão – *Aquisição Tabular*. Lisboa: Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa. 2007.

⁶² ACÓRDÃO do Tribunal da Relação de Coimbra-processo nº 207/09.5TBTMR.C1 de 08-11-2011 disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/4f8dd7763f8c46008025795000408ce8?OpenDocument&Highlight=0,207%2F09>. (consultado em 17-02-2013).

⁶³ RAMOS, José Luís Bonifácio – O artigo 5.º do Código do Registo Predial e a compra e venda imobiliária, Revista *O Direito* Lisboa: Almedina nº 143, 2011, V, pp. 965 - 991, considera que do artigo 5º do CRPredial apenas resulta o efeito consolidativo ou confirmativo e não o efeito atributivo ou aquisitivo.

⁶⁴ ASCENSÃO, José de Oliveira – *A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo ...*, p. 3.

legal, nº 4 do art. 5º do CRPredial, apenas aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si. É o caso da dupla alienação, consentida por incompleição do registro. **A**, titular inscrito, vende o prédio a **B** que não registra. Mais tarde o mesmo **A**, que continua a figurar no registro como titular, aliena o mesmo prédio a **C** que registra. Ora, **B** e **C** são terceiros para efeitos de registro, pois adquiriram do mesmo autor **A** um direito incompatível. Neste caso, **C**, pseudo-adquirente, pois nada adquiriu em termos substantivos, será mantido no seu direito por força do funcionamento das regras do registro, designadamente o mencionado nº 4, dando-se, aqui, a chamada aquisição tabular, aquisição pelo modo ou aquisição pelo registro. O registro assume, neste caso, um efeito constitutivo porquanto o pseudo-adquirente nada adquiriu pelo título, mas pelo registro.

Como também já foi referido, a presunção derivada do registro é *juris tantum*, ilidível, pois, por prova em contrário. Porém, em certas situações esta presunção pode tornar-se inilidível ou *volver juris et de jure*. É o caso do art. 17º nº 2 do CRPredial. Existindo um registro nulo e se alguém de boa-fé adquirir um prédio, a título oneroso, com base nesse registro nulo e registrar a aquisição antes de registada a ação de nulidade, fica consolidado o seu direito, não podendo a situação jurídica assim constituída ser impugnada, tornando-se a presunção inilidível.

Os efeitos da declaração de nulidade são os que constam do art. 289º do Código Civil e, sendo aquela declarada, deve ser restituído tudo o que tiver sido prestado. Porém, o art. 291º do mesmo Código consagra um desvio a esta regra, quando a restituição tenha por objeto bens imóveis ou móveis sujeitos a registro. Neste caso, de acordo com o nº 1 do mencionado artigo 291º do CCivil, a declaração de nulidade não prejudica os direitos adquiridos sobre aqueles bens, se tiverem sido adquiridos a título oneroso, por terceiro de boa-fé e se o registro de aquisição for anterior ao registro da ação de nulidade ou anulação ou ao registro do acordo entre as partes acerca da invalidade do negócio. Também nesta situação, aquele que adquiriu com base em negócio nulo, será mantido no seu direito. Mas, para que isso aconteça, é necessário que registre a sua aquisição antes do registro da ação de declaração de nulidade. O nº 2 desta norma vem, no entanto, impor um prazo de três anos, para que a aquisição pelo registro funcione. Se, porventura, o

adquirente registou a sua aquisição, e, posteriormente, mas dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio, for registada a ação de declaração de nulidade, seguir-se-á a regra geral da destruição em cadeia dos negócios jurídicos e o adquirente já não será protegido pelo registo, apesar de ter efetuado o registo de aquisição antes do registo da ação.

A regra que justifica a aquisição, neste caso, pelo registo resulta da fé pública registal. Aquele que, de boa-fé, adquiriu a título oneroso de quem constava do registo como proprietário, não pode ficar prejudicado pelo facto da aquisição do transmitente ser declarada nula.

Existe instabilidade na doutrina, no que respeita às espécies de nulidades que resultam do artigo 17º, nº 2 do CRPredial e do art. 291º do CCivil. Para uns o art. 17º, nº 2 do CRPredial apenas atende às nulidades registais que se encontram taxativamente enumeradas no art. 16º CRPredial; ao passo que o art. 291º, nº 2 do CCivil apenas respeita às nulidades substantivas.

ISABEL PEREIRA MENDES⁶⁵ sustenta que as duas normas se completam e que o artigo 17º, nº 2 do CRPredial diz respeito quer às nulidades substantivas, quer às registais. OLIVEIRA ASCENÇÃO⁶⁶ considera que o artigo 17º, nº 2 do CRPredial consagra o princípio da fé pública registal, assumindo o registo um efeito atributivo do direito e que os requisitos são os mesmos quer para o artigo 17º, nº 2 do CRPredial, quer para o artigo 291º, nº 2 CCivil, ou seja, para que o efeito atributivo se produza com o registo, é necessário:

- a) Que exista um registo inválido a favor do transmitente, quer se trate de uma invalidade registal quer se trate de uma invalidade substantiva;
- b) Que o terceiro adquirente esteja de boa fé;
- c) Que seja uma aquisição a título oneroso;
- d) Que o terceiro registe a sua aquisição antes do registo da ação e nulidade do registo inválido;
- e) Que a ação não seja proposta e registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio.

⁶⁵ MENDES, Isabel Pereira – *Código do Registo Predial Anotado...*, p. 169.

⁶⁶ ASCENÇÃO, José Oliveira- *A desconformidade do registo predial com a realidade o efeito atributivo...*, p.12.

CAPÍTULO IV: Reparcelamento-Noção e Registo

1. O registo da operação de transformação fundiária resultante do reparcelamento – facto sujeito a registo

Longe vão os tempos em que o proprietário tinha a liberdade de fazer tudo o que lhe aprouvesse sobre o seu prédio, quer ao nível da divisão fundiária, do emparcelamento ou da afetação económica do mesmo, sem qualquer espécie de controlo prévio por parte da Administração Pública. Esta liberdade era consentida, por um lado, pela conceção de um direito de propriedade suficientemente amplo e quase sem restrições e, por outro lado, pela ausência de uma atividade urbanística capaz de adaptar e moldar o conteúdo daquele direito às necessidades das populações.

O resultado desta falta de controlo prévio deu origem ao aparecimento de áreas urbanas sem o mínimo de qualidade, quer ao nível paisagístico, da acessibilidade, das infraestruturas bem como de outros equipamentos absolutamente necessários ao bem-estar de quem constrói naqueles espaços urbanos.

Foi, também, esta falta de controlo que originou o aparecimento de áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), áreas estas constituídas por prédios ou conjunto de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, foram objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção. As situações eram tão graves que levaram o legislador a aprovar um processo de reconversão urbanística cujo regime foi aprovado pela Lei nº 91/95, de 2 de setembro.

Embora lentamente, foi-se percebendo que era necessário pôr cobro a estas situações, tendo em vista a necessidade de preservar direitos básicos das populações, como seja o acesso a uma habitação condigna.

Mas, à medida que os instrumentos legislativos iam sendo ajustados, assistiu-se a um certo conflito entre as normas urbanísticas e os direitos dos proprietários.

Tendo como finalidade o interesse público, o direito do urbanismo pode, por diversas vezes, sacrificar o interesse privado à consecução daquele, chegando mesmo, se necessário, à expropriação dos terrenos e edifícios que sejam

necessários à execução urbanística. É certo que o expropriado deverá receber a justa compensação, como prevê o Código das Expropriações, mas bem se percebe que esta compensação, nalguns casos, será sempre insuficiente, sobretudo quando em causa se levantem outros valores que não apenas os valores materiais.

Atualmente, como refere MERCEDES FUERTES⁶⁷, citada por FERNANDA PAULA, é a execução urbanística que define o conteúdo do direito de propriedade, delimita a sua extensão e especifica as suas faculdades e aproveitamento. O próprio uso do solo, os modelos da ocupação humana, a organização e redes e sistemas urbanos, bem como a qualidade ambiental são estabelecidos em planos municipais de ordenamento do território, como o determina o artigo 69º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Como reconhece aquela autora, a proteção conferida pelo registo predial, nomeadamente ao direito de propriedade, não pode deixar de acompanhar esta realidade, não sendo desejável “que a instituição registal se desenvolva e se mantenha como uma ilha isolada, com a pretensão de proteger as transmissões dos direitos imobiliários totalmente alheia ao conteúdo actual dos referidos direitos e ao particular regime dos mesmos resultantes do ordenamento urbanístico”.

Esta coordenação entre o registo predial e o direito do urbanismo apresenta, muitas vezes, dificuldades acrescidas, desde logo, como faz notar MOUTEIRA GUERREIRO⁶⁸, porque o direito registal é instrumental do direito substantivo e os efeitos que dele resultam são os decorrentes dos factos registados e não os que respeitam à execução urbanística.

O reparcelamento do solo urbano (e o seu registo), tema central do presente trabalho, constitui um instrumento de execução dos planos que se insere, justamente, na execução urbanística. Entendemos, por isso, antes de abordar, concretamente, o registo das operações de transformação fundiária resultantes de reparcelamento, fazer referência àquela execução urbanística.

Uma das maiores inovações no âmbito da execução urbanística assenta na mudança de paradigma no que respeita à programação do planeamento territorial.

⁶⁷ OLIVEIRA, Fernanda Paula – Mercedes Fuertes - Urbanismo Y Publicidad Registral, 2ª ed, Revista e Ampliada, Marcial, Pons, Madrid/Barcelona, 2001, 295 páginas, *in Revista Cedoua*, nº 12, Ano VI - 2.03, p. 93.

⁶⁸ GUERREIRO, Mouteira – *Temas de Registo e Notariado...*, p. 377.

De facto, foi a ausência desta, que, em grande medida, originou um crescimento casuístico e disperso. Atualmente, de acordo com o disposto no artigo 118º do RJIGT são os Municípios que programam, coordenam e controlam as operações urbanísticas, através dos sistemas legalmente previstos. Esta programação conta, também, com a colaboração de entidades públicas e privadas, devendo os particulares concretizar e adequar as suas pretensões às metas e prioridades previstas nos planos municipais. Como refere FERNANDA PAULA OLIVEIRA⁶⁹ “...numa nova lógica, o município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial de acordo com o interesse público, os objetivos e prioridades estabelecidas nos planos municipais de ordenamento do território; os particulares têm de concretizar e adequar-se às suas pretensões às metas e prioridades neles estabelecidas, participando no financiamento das infraestruturas e equipamentos públicos municipais e intermunicipais”. Criou-se, deste modo, um novo modelo de gestão territorial, assente na programação da execução dos planos, com soluções conjuntas resultantes de parcerias entre a Administração Pública e os privados.

No âmbito dos sistemas de execução dos planos e das operações urbanísticas, assumem especial relevância as unidades de execução.

As unidades de execução são delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimentos dos proprietários interessados, e consistem em porções de território demarcadas para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial ou de uma operação urbanística. As unidades de execução surgiram com a publicação do RJIGT em 1999 (DL nº 380/99, de 22 de setembro), não tendo desde então sofrido alterações no conteúdo do seu articulado, apesar das modificações introduzidas neste Regime Jurídico.

A unidade de execução comporta várias fases, a primeira das quais corresponde à delimitação ou seja à fase de identificação da porção de território onde se irá concretizar a operação urbanística ou, dito de outro modo, à identificação dos limites dentro a qual se concretizará aquela operação urbanística. Seguir-se-á a fase do licenciamento do reparcelamento e, depois, a aprovação das obras de urbanização.

⁶⁹ OLIVEIRA, Fernanda Paula – *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Comentado...* , p. 430.

As unidades de execução devem ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a disponibilizar terrenos destinados a espaço públicos, equipamentos e zonas verdes.

Regra geral, é o plano de pormenor que serve de base às unidades de execução, podendo estas corresponder a toda a área do plano ou a parte dele. Sendo os planos de pormenor facultativos, pode haver situações em que estes não existam. Nestes casos, deve a Câmara Municipal promover, previamente à aprovação da unidade de execução, um período de discussão pública em termos análogas aos previstos para o plano de pormenor.

As unidades de execução são, em regra, mais céleres e mais flexíveis do que o plano de pormenor, estas apenas contemplam a execução e não a programação. Na opinião de DULCE LOPES⁷⁰ “as unidades de execução têm vindo a revelar-se instrumentos privilegiados de execução sistemática e coordenada dos planos, inclusive de planos diretores municipais”.

Segundo FERNANDA PAULA OLIVEIRA⁷¹ as unidade de execução são “mais céleres porque são execução, enquanto o plano de pormenor, por ser um instrumento de planeamento, não dispensa, em regra, a fase posterior de concretização e licenciamento das operações urbanísticas de reparcelamento que o concretizam (repetem). Para além de que a elaboração dos planos de pormenor têm de cumprir uma tramitação procedimental mais formalizada (ainda que atualmente mais simplificada) por contraposição com a tramitação mais célere e informal da delimitação das unidades de execução. Mais flexíveis, porque o desenho urbano (que identifica os lotes a distribuir) é, em regra, o resultado da contratualização entre os vários intervenientes, feito, por isso, à medida do que terá de ser distribuído (em função dos benefícios a que cada um tem direito e dos encargos a que cada um tenha ou possa assumir), enquanto o plano de pormenor, por ter natureza regulamentar, apresenta um desenho urbano fechado que inibe ou dificulta a concertação, para além de que qualquer desvio às suas previsões (desenhadas ao pormenor) implica a necessidade de desencadear um

⁷⁰ LOPES, Dulce - *Planos de Pormenor, unidade de execução e outras figuras de programação urbanística em Portugal*, in Revista de Direito Regional e Local. Braga: Cejur, n. 03 julho/dezembro, 2008, p.13.

⁷¹ OLIVEIRA, Fernanda Paula - *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Comentado...*, p. 431.

procedimento de alteração envolto de alguma morosidade, ou determina, em caso de incumprimento, a nulidade por violação do plano”.

Opinião idêntica tem a autora DULCE LOPES ao referir que “as unidades de execução passaram a ser vistas como mecanismos que “substituíam”, com vantagens, a rigidez dos planos de pormenor, por permitirem uma maior flexibilidade e margem de concertação com os interessados. Efetivamente, as dificuldades de gestão tendo por base planos de pormenor, aliadas à gravidade da violação das prescrições dos mesmos, conduziram a que se colocasse em destaque a figura das unidades de execução como formas privilegiadas de programação dos planos”⁷².

Os sistemas de execução urbanística - de compensação, de cooperação e de imposição administrativa - encontram-se diretamente relacionados com a ordem de prioridades definidas pelo Município, adotando-se o sistema de imposição administrativa apenas quando falhe ou não seja possível a iniciativa dos particulares ou, pelo menos, a sua cooperação.

Assim, o sistema de compensação é, nos termos do art. 122º do RJIGT, da responsabilidade dos particulares compreendidos por cada unidade de execução. Os particulares deverão juntar-se procedendo, entre si, à distribuição compensatória de benefícios e encargos resultantes do plano e executar as suas previsões depois de terem prestado as compensações ao Município de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal. Tal significa que o licenciamento da intervenção urbanística deverá ficar condicionado à associação de todos os proprietários que, a acontecer, obrigará a soluções de conjunto e determinará a obrigatoriedade de estes arcarem com os custos de infraestruturização da intervenção urbanística a realizar na unidade de execução.

Os direitos e obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização, como resulta do art. 131º, nº 8 do RJIGT.

Tratando-se, por sua vez, do sistema de cooperação, a iniciativa de execução pertence ao Município com a cooperação dos particulares interessados, conforme art. 123º, do RJIGT. Note-se que, se todos os particulares abrangidos pela unidade de execução estiverem interessados em cooperar, este sistema é muito idêntico ao

⁷² LOPES, Dulce - *Planos de Pormenor, unidade de execução* ..., p.13.

sistema da compensação, mas, se houver algum particular que não concorde com o procedimento da cooperação, poderá o Município substituí-lo, adquirindo o prédio em causa, através da expropriação, e subseqüentemente responsabilizando-se pelas obras de urbanização que cabiam ao particular.

Finalmente, se o sistema for o de imposição administrativa, tanto a iniciativa como a tarefa de execução do plano são da responsabilidade do Município, conforme art. 124º do RJIGT. O Município pode atuar diretamente ou concessionar a urbanização através de um concurso público. Neste sistema, deverão os proprietários subscrever o acordo proposto pelo Município, ou, caso não o façam, deverão ser expropriados.

Os instrumentos de execução dos planos são os que se encontram enumerados nos artigos 126º a 134º do RJIGT, assumindo especial relevância a expropriação, a reestruturação da compropriedade e o reparcelamento.

De acordo com o art. 128º do RJIGT, a Administração pode expropriar os terrenos e edifícios que sejam necessários à execução dos planos municipais de ordenamento do território. A aquisição por esta via tem o seu fundamento no interesse público que visa proteger e prosseguir.

O legislador reconhece, deste modo, a utilidade pública da execução de plano municipal de ordenamento do território, para efeitos de expropriação. Considerando o princípio da proporcionalidade, apenas podem ser objeto de expropriação o que for necessário à execução dos planos.

A expropriação propriamente dita é precedida pela declaração de utilidade pública, momento em que se define e justifica o interesse em expropriar.

A competência para a declaração de utilidade pública das expropriações por parte do Município, para efeitos de concretização de um plano de pormenor eficaz, é da respetiva Assembleia Municipal. O ato declarativo de utilidade pública e a sua renovação são sempre publicados, na 2ª Série do Diário da República e notificados aos expropriados e demais interessados, devendo ser averbados no registo predial⁷³.

⁷³ Cfr. art. 14º e art. 17º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei nº 168/99, de 18 de setembro, alterado pela Lei nº 56/2008, de 4 de setembro.

Porém, a proteção do interesse privado não pode ser desconsiderada, pelo que, sempre que haja lugar a uma expropriação, há recurso ao pagamento de uma justa indemnização⁷⁴. De referir, ainda, que, se o expropriado verificar que foi dado um fim diverso àquele que deu origem à expropriação, tem direito à reversão nos termos do art. 5º e art. 74º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei nº 168/99, de 18 de setembro, alterado pela Lei nº 56/2008, de 4 de setembro.

A reestruturação da propriedade, enquanto instrumento de execução dos planos, está regulada no art. 129º do RJIGT. Trata-se de uma operação urbanística de transformação fundiária cujo fundamento radica no facto da Administração Pública ter necessidade, para a boa execução do plano, de alinhar e alargar vias públicas, modificar lugares públicos ou anexar prédios.

Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o(s) proprietário(s) não der(em) cumprimento⁷⁵ à notificação feita para esse fim, de acordo com o art. 128º, nº 2 alínea, d) do RJIGT, podem ser expropriados pela Administração Pública. Porém, se estas circunstâncias se verificarem em relação a um conjunto de prédios de diversos proprietários, o Município pode apresentar uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o(s) edifício(s) que substituir(em) os existentes. No entanto, há quem entenda, ao analisar o art. 129º do RJIGT, que o legislador “claramente aponta no sentido de que a reestruturação da propriedade pode ser promovida em alternativa ao funcionamento dos sistemas da cooperação ou da imposição administrativa”⁷⁶.

A reestruturação da propriedade consiste, assim, no emparcelamento de prédios com diferentes proprietários ou com diferentes regimes de compropriedade e é, conseqüentemente, uma operação urbanística de transformação fundiária que tem como resultado a alteração da divisão inicial dos prédios envolvidos.

Após a anexação, surge um novo regime de compropriedade cujas quotas passam a pertencer aos proprietários ou comproprietários dos prédios anexados.

⁷⁴ Cfr. art. 1º e art. 23º do Código das Expropriações..., pp.1 e 8.

⁷⁵ No prazo de 18 meses – Este prazo refere-se ao início das obras de acordo com o art. 128º, nº 3 do RJIGT.

⁷⁶ CARVALHO, Jorge; OLIVEIRA, Fernanda Paula Marques – *Perequação Taxas e Cedências...*, p. 24.

Na estruturação da compropriedade apenas existe um lote, mas poderá haver parcelas cedidas ao Município, bem como a adjudicação de quotas no novo prédio.

Trata-se de um facto sujeito a registo e, de acordo com o art. 92º- A, nº 1 e nº 3 do RJIGT, a certidão do plano de pormenor⁷⁷ constitui título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes da operação de estruturação da compropriedade.

Nas situações de estruturação da compropriedade o registo depende da apresentação, respetivamente, do acordo de estruturação da compropriedade, ou do contrato de urbanização ou do contrato de desenvolvimento conforme prevê o art. 131º, nº 8 do RJIGT⁷⁸.

Apesar de na estruturação da compropriedade apenas existir a constituição de um lote, pode também ser cedidas parcelas ao Município. Neste caso, não se pode falar em transmissão mas antes na substituição de bens em determinado património.

Do registo deve constar a identificação dos comproprietários, a identificação do lote e as parcelas cedidas ao Município.

Passamos, agora, a analisar o reparcelamento enquanto instrumento de execução dos planos.

2. Noção de reparcelamento

O reparcelamento do solo urbano, de acordo com as disposições do plano previstas nos artigos 131º a 134º do RJIGT, é o instituto que maior atenção merece “justificada pelo seu lato âmbito de aplicação e pelo seu relevo enquanto mecanismo indireto de perequação”⁷⁹.

A operação de reparcelamento constitui um instrumento de execução dos planos e, de acordo com o art. 131º nº 1 do RJIGT consiste no agrupamento de terrenos localizados dentro de perímetros urbanos delimitados em plano municipal

⁷⁷ Cfr. http://www.fd.uc.pt/cenor/images/textos/publicacoes/20100730_plano_pormenor.pdf p.11 (consultado em 16 de maio de 2013).

⁷⁸ “As relações entre os proprietários e entre estes e outras entidades interessadas são reguladas por contrato de urbanização, sendo as relações entre estes e o município reguladas por contrato de desenvolvimento urbano”.

⁷⁹ Cfr. OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce – *Implicações Notariais e Registais das Normas Urbanísticas*. Coimbra: Almedina, p. 33.

de ordenamento do território e na sua posterior divisão ajustada àquele, com adjudicação das parcelas resultantes aos primitivos proprietários ou a outras entidades interessadas na operação.

FERNANDO ALVES CORREIA define-a como uma operação de “reorganização de terrenos, edificados ou não, situados em regra no âmbito territorial de aplicação de um plano, de modo a constituir lotes de terreno que, pela sua localização, forma e extensão, se adaptem aos fins de edificação ou a outro tipo previsto no plano”⁸⁰.

Nas palavras do mesmo autor^{81,82}, em causa, está “um processo de reordenamento dos terrenos” que se traduz numa nova divisão que, em regra, afeta “terrenos pertencentes a vários proprietários” sendo, “acima de tudo, um instituto de remodelação ou de recomposição predial que se caracteriza por três etapas: agrupamento dos terrenos (massa de concentração), a sua nova divisão (massa de distribuição) e, por fim, a partilha dos lotes entre os interessados primitivos proprietários ou terceiros interessados na operação”.

JOÃO BASTOS, relator do parecer emitido no Processo n. 148/2002 DJS-CT⁸³, sustenta e adere, igualmente, ao entendimento de que o reparcelamento engloba as três etapas acima referidas.

Da análise aos artigos 131º a 134º do RJIGT podemos, ainda, concluir que as operações de reparcelamento passam por várias fases que não podemos descurar: a avaliação de terrenos à data do início do processo, segundo o critério do seu valor ou da respetiva área; agrupamento dos terrenos; e, por fim, a divisão ajustada às previsões do plano, ou seja a partilha dos lotes resultantes de acordo com o critério da proporcionalidade ou através da compensação.

⁸⁰ Cfr. CORREIA, Fernando Alves – *Estudos de Direito do Urbanismo*. Coimbra: Almedina, pp. 72 a 74.

⁸¹ CORREIA, Fernando Alves – *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*. Coimbra: Almedina, 2001 pp. 629-630.

⁸² CORREIA, Fernando Alves – *Manual de Direito do Urbanismo*, Vol II, Coimbra: Almedina, 2010, pp.105 e ss. .

⁸³ Proc.º 148/2002 – Reparcelamento previsto no RJIGT. Efeitos. Registabilidade do facto, *in* BRN 2/2003, p. 31.

3. A Iniciativa da operação de reparcelamento

São três os modos pelos quais pode iniciar-se a operação de reparcelamento: a) por iniciativa dos particulares, diretamente ou conjuntamente com outras entidades interessadas; b) por iniciativa da Câmara Municipal, isoladamente ou em cooperação; c) pode constar de plano de pormenor.

Se a iniciativa pertencer aos particulares, a operação inicia-se com a apresentação de requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal, instruído com o projeto de reparcelamento e subscrito por todos os proprietários dos terrenos abrangidos. No caso de haver outras entidades interessadas, quer o requerimento quer o projeto de reparcelamento, também terão de ser subscrito por estas. Esta situação não levanta conflitos entre os interessados, porque os interesses de cada um já se encontram devidamente acautelados no projeto apresentado. A operação assim iniciada é licenciada pela Câmara Municipal. Os direitos e obrigações entre os proprietários e entre estes e outras entidades interessadas que emergem desta operação são reguladas por contrato de urbanização, cumprindo-se, assim, um dos objetivos do reparcelamento que é o de distribuir equitativamente, entre os proprietários, os benefícios e encargos resultantes do plano.

Pertencendo a iniciativa à Câmara Municipal, a operação de reparcelamento inicia-se com a aprovação da delimitação da área a sujeitar a reparcelamento. Neste caso, bem se percebe que possa haver dissidentes, isto é, proprietários que não estejam de acordo com o projeto de reparcelamento. São duas as soluções legalmente previstas para ultrapassar este desacordo. Pode a Câmara Municipal proceder à aquisição por via do direito privado ou, se não fôr possível, pode proceder à expropriação invocando a utilidade pública. Esta operação será, depois, aprovada pela Câmara Municipal. As relações entre os proprietários e o Município são, neste caso, reguladas por contrato de desenvolvimento.

A operação de reparcelamento pode, ainda, constar de plano de pormenor. A publicação do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro, veio admitir, expressamente, que o plano de pormenor possa constituir título do reparcelamento, incluindo para efeitos de registo. Com resulta do nº 10 do art. 131º, do RJIGT, a

operação de reparcelamento em área abrangida por plano de pormenor que contenha as menções constantes das alíneas a) a d), h) e i), do nº 1 do art. 91º, do RJIGT, pode concretizar-se através dos contratos de urbanização ou desenvolvimento e registo.

4. O Registo da operação de reparcelamento

A questão do registo da operação de reparcelamento levanta, em nosso modesto entender, problemas muito delicados.

O registo predial é um instituto de segurança jurídica, cujos fins, elencados no art. 1º do CRPredial, consistem, essencialmente, em dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. Ora, a situação jurídica de cada um dos prédios envolvidos na operação de reparcelamento será, a maior parte das vezes, muito diversa uns dos outros. Haverá prédios com titularidades distintas, uns registados em compropriedade, outros onerados, enfim, um conjunto de situações muito díspares. Por outro lado, um dos efeitos do reparcelamento consiste na substituição, com plena eficácia real, dos antigos terrenos pelos novos lotes ou parcelas, como dispõe a alínea b) o nº 1 do art. 133º, do RJIGT. A operação de reparcelamento, como já se referiu, é, principalmente, um instituto de remodelação ou recomposição predial da qual resulta uma transformação fundiária complexa com formação de novos prédios em substituição dos antigos. Ela produz, deste modo, efeitos reais e constitui um facto sujeito a registo obrigatório, como consagra a alínea d) do nº do artigo 2º do CRPredial.

As dificuldades no modo como fazer o registo adensam-se, quando se verifica que da operação de reparcelamento resulta uma multiplicidade de efeitos reais. Desde logo, parece legítimo que nos interroguemos se devem ser feitos tantos registos quantos os prédios envolvidos na operação, se o registo pode ser feito de forma faseada ou se a dita operação deve ser registada a coberto de um só pedido de registo e uma só apresentação registal.

A resposta a estas questões demanda que se apure, com rigor, o momento em que se produzem os efeitos reais resultantes da operação de reparcelamento.

Quando a operação de reparcelamento surge por iniciativa dos particulares ou da Câmara Municipal, podemos considerar que o processo comporta três etapas: agrupamento de terrenos, nova divisão em lotes ou parcelas e adjudicação destes aos primitivos proprietários, como consta, aliás, do nº 1 do art. 131º, do RJIGT. Parece-nos, porém, que a substituição, com plena eficácia real, dos antigos terrenos pelos novos lotes ou parcelas não ocorre com a adjudicação. Esta constitui apenas uma fase que contribui para o ato final, o licenciamento ou a aprovação da operação, conforme os casos. Por si só a adjudicação não produz o efeito real da substituição. Para que este efeito real se produza é necessário que a operação seja licenciada ou aprovada. Damos, assim, como assente, que apesar da operação de reparcelamento contemplar as três referidas etapas, os efeitos reais do reparcelamento produzem-se no mesmo momento, seja com o licenciamento seja com a aprovação.

O registo predial, como resulta do art. 43º, nº 1, do CRPredial, apenas permite o registo de factos constantes de documentos que legalmente os comprovem. Ora, parece-nos claro que, no caso de licenciamento o registo deverá ser feito com base em alvará emitido pela Câmara Municipal. No caso de aprovação, o título para registo consistirá num documento administrativo que a comprove. Em qualquer dos casos, deverá constar dos títulos as menções exigidas pelo art. 44º do CRPredial, designadamente a identificação dos prédios envolvidos na operação, respetivas titularidades, ónus e encargos, a descrição da nova situação fundiária, com identificação das novas parcelas e titularidades.

Tal como refere JOÃO BASTOS⁸⁴, considerando que os efeitos resultantes da operação de reparcelamento se produzem no mesmo momento, o registo deve obedecer a um só pedido de registo a que corresponderá, evidentemente, uma só apresentação. Com base nesse pedido será aberta uma descrição resultante da anexação de todos os prédios que corresponde à massa de concentração. Como é referido pelo mesmo autor, João Bastos, esta anexação pode realizar-se mesmo que os prédios a anexar tenham titularidades diferentes ou encargos diversos, pois o facto que se vai inscrever – o registo da operação de transformação fundiária resultante de reparcelamento – provoca ele mesmo, direta e imediatamente, a recomposição fundiária.

⁸⁴ Proc.º 148/2002 – BRN .º 2/2003, p. 33;

Na ficha da descrição resultante da anexação de todos os prédios, inscrever-se-á o reparcelamento o que determina a abertura da descrição das parcelas. Sobre estas parcelas inscrever-se-ão, então, os factos e direitos que definem a situação jurídica de cada novo prédio e que constam do respetivo título.

Como já referimos, o Decreto-Lei nº 316/2007, de 19 de setembro veio possibilitar que o plano de pormenor⁸⁵ possa constituir título do reparcelamento.

Para efeitos de registo predial, o plano de pormenor passou a assumir especial relevância porquanto, se o mesmo tiver um conteúdo suficientemente denso, poderá constituir título suficiente para se proceder ao registo da operação de transformação fundiária, dispensando-se qualquer procedimento administrativo de controlo prévio.

A lei veio, deste modo, reconhecer a identidade funcional entre muitos planos de pormenor e as operações de loteamento e reparcelamento, justificando-se, assim, que o plano de pormenor possa constituir diretamente a operação de transformação fundiária seja o fracionamento ou seja o emparcelamento das propriedades.

Nos termos do nº 10 do art. 131º, do RJIGT, o registo da operação de reparcelamento far-se-á, neste caso, com base na certidão do plano de pormenor que contenha as menções das alíneas a) a d), h) e i) do nº 1 do artigo 91º, do RJIGT, e que seja acompanhada das peças escritas e desenhadas enunciadas no nº 3 do artigo 92º, do mesmo diploma. Além disso, deve verificar-se a vontade concordante de todos os proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os prédios abrangidos pela operação, devendo apresentar-se, para efetuar o registo do reparcelamento, o contrato de urbanização ou desenvolvimento, como impõe o nº 3 do art. 92º - A, do RJIGT.

⁸⁵ O plano de pormenor constitui um instrumento urbanístico através do qual se desenvolvem e concretizam propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação de infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral. O plano de pormenor vincula as entidades públicas e direta e imediatamente os particulares, conforme art. 3º, nº 2 do RJIGT, e é aprovado pela Assembleia Municipal, sob proposta apresentada pela Câmara Municipal, como decorre do art. 79º, nº 1 do RJIGT.

No que respeita ao momento em que se produz o efeito sub-rogatório real, com a verificação da substituição, com plena eficácia real, dos antigos terrenos pelos novos lotes ou parcelas, entendemos que, no caso da operação constar de plano de pormenor, aquele efeito decorre direta e imediatamente da publicação, no Diário da República, da planta de implantação, da planta de condicionantes e das deliberações municipais que aprovou o plano de pormenor, como dispõe o art. 148º, nºs 1 e 4, alínea d), do RJIGT.

No que respeita ao modo como o registo deve ser efetuado, mantemos o entendimento que acima expressamos quando o título seja o alvará ou documento administrativo que comprove o reparcelamento.

Tal como refere MOUTEIRA GUERREIRO⁸⁶, não pode a parte final do citado nº 10, do art. 131º, do RJIGT, ser interpretada de forma literal, designadamente na remissão que faz para os artigos 92º- A e 92º- B, do mesmo diploma. Estas normas contêm uma redação pouco feliz, quando referem, designadamente, que o registo incide apenas sobre as inscrições prediais de que o requerente seja titular inscrito. De facto, sendo a operação unitária, não pode registar-se apenas sobre os prédios do requerente, mas abrange as descrições de todos os prédios envolvidos na operação de reparcelamento.

De salientar que em qualquer dos casos, o registo efetua-se sem necessidade de qualquer intervenção notarial. Como refere MERCEDES FUERTES⁸⁷, citada por FERNANDA PAULA OLIVEIRA, os atos da Administração, como atos de autoridade, constituem título bastante para o ingresso do facto no registo, sujeito, no entanto, ao controlo da legalidade por parte do conservador.

Nos termos do nº 3 do art. 92º- B, do RJIGT, a certidão do plano de pormenor deve identificar a forma e o montante da caução de boa execução das obras de urbanização referentes aos lotes a individualizar nos termos do artigo 92º- A, do RJIGT. No caso de não ter sido indicada e fixada, a caução é prestada por primeira hipoteca legal sobre aqueles lotes. Assim, por força do artigo 97º, nº 1 do CRPredial, que consagra a regra da inscrição cumulativa necessária, entendemos

⁸⁶ GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Temas de Registos e Notariado* ..., p. 383.

⁸⁷ OLIVEIRA, Fernanda Paula – Mercedes Furtés - Urbanismo Y Publicidad Registral, 2ª ed, Revista e Ampliada, Marcial, Pons, Madrid/Barcelona, 2001, 295 páginas, *in Revista Cedoua...*, p. 97.

que com o registo da operação de reparcelamento deve, igualmente, ser efetuado o registo de hipoteca legal, se a ele houver lugar.

Por fim, não podem ser descurados os aspetos fiscais que da operação possam resultar e a que o registo não pode alhear-se por imperativos legais. Deve ser exigido, para o registo, a prova da inscrição na matriz de todos os novos prédios ou parcelas, em obediência ao disposto no nº 1 do art. 31º do CRPredial.

Por outro lado, decorre do artigo 72º, nº 1, do mesmo diploma, que nenhum ato sujeito a encargos de natureza fiscal pode ser definitivamente registado sem que se mostrem pagos ou assegurados os direitos ao fisco o que levanta a questão de saber se da operação de reparcelamento surge aquela obrigação fiscal, designadamente, pagamento de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas (IMT). Com algumas reticências sustentamos que, no caso de se verificar apenas a substituição dos antigos terrenos pelos novos, não haverá lugar à sujeição daquele imposto. No entanto, se outras entidades tiverem participado na operação, adquirindo lotes ou parcelas, então o registo não poderá ser efetuado sem que, simultaneamente, se comprove o pagamento do IMT. Julgamos mesmo que o mais adequado será dar conhecimento à Administração Fiscal de toda a operação de reparcelamento.

5. Natureza da aquisição no âmbito do reparcelamento

Consabidamente, a aquisição pode ser originária ou derivada. Na primeira⁸⁸, o direito adquirido não depende da existência ou da extensão de um direito anterior, que pode até não existir e, no caso de existir, o direito não foi adquirido por causa desse direito, mas apesar dele⁸⁹. Na segunda, o direito adquirido funda-se ou filia-se na existência de um direito na titularidade de outra pessoa. Segundo MOTA PINTO, a existência anterior desse direito e a sua extinção ou limitação é que gera a aquisição do direito do novo titular, é que são a causa dessa aquisição. Questão delicada, mas de interesse registal inquestionável, é a de saber qual a natureza jurídica da aquisição ou aquisições do direito de propriedade que se produzem com a operação de reparcelamento. Trata-se á de uma aquisição derivada ou originária? Num primeiro momento, poderemos ser tentados a defender que

⁸⁸ PINTO, Carlos Alberto da Mota – *Teoria Geral do Direito Civil*, 3.^a edição atualizada – Coimbra. Coimbra Editora. 1985, p. 360.

⁸⁹ É o caso, por exemplo, da aquisição com base na usucapião (art. 1127º do CC).

estamos perante uma aquisição derivada. De facto, o direito de propriedade sobre os novos prédios adquiridos pelos antigos proprietários ou por outras entidades que participaram na operação derivam do direito dos antigos proprietários e demais titulares de direitos reais. Porém, considerando os efeitos que se produzem com a operação de reparcelamento, parece-nos ser de abandonar esta ideia.

Ainda que os adquirentes dos prédios ou parcelas sejam apenas os antigos proprietários, o direito adquirido tem por objeto uma realidade que já não corresponde ao antigo prédio, antes de constituída a massa. Os antigos prédios, ao formarem a massa, perdem a sua identidade, o seu desenho, como que desaparecem para dar origem a uma nova realidade. Estes prédios, na sugestiva expressão de MOUTEIRA GUERREIRO, morrem⁹⁰ para constituírem uma amálgama de que hão-de nascer outros prédios. Por outro lado, também os direitos que incidiam sobre os antigos prédios deixam de onerar a nova realidade predial. Pode-se, então, concluir que, formada a massa de concentração, nada resta dos prédios anteriores, quer no que respeita à sua configuração gráfica quer no que respeita aos direitos registados e que sobre eles incidiam. Por outro lado, é a própria lei, nomeadamente o n.º 5 do artigo 92.º - A, do RJIGT, que vem confirmar o entendimento de que se trata, neste caso, de uma aquisição originária. De facto, de acordo com este preceito, é dispensada a menção do sujeito passivo nas aquisições por estruturação da compropriedade ou por reparcelamento.

6. O reparcelamento no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE)

Neste trabalho não podemos deixar de fazer uma alusão ao reparcelamento previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

O art. 2.º, alínea i) do RJUE define «Operações de loteamento» como as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subseqüentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento. A questão coloca-se, precisamente, em descortinar a noção de reparcelamento aqui empregue com a que é utilizada no âmbito do RJIGT, designadamente no art. 131.º. A operação urbanística de loteamento consiste, sempre, numa divisão ou num reparcelamento.

⁹⁰ GUERREIRO, J.A. Mouteira - *Temas de Registos e Notariado*p.381.

Para FERNANDA PAULA OLIVEIRA e outras⁹¹, o reparcelamento urbano é uma operação urbanística de transformação fundiária que ocorre sempre que estejam em causa vários prédios sobre os quais se pretende efetuar uma alteração da respetiva divisão com vista à criação de novos prédios destinados a edificação urbana. Comparativamente com a situação originária, pode haver aumento ou diminuição do número de prédios, desde que da operação não resulte apenas um só lote, pois, neste caso, estaríamos perante uma operação de emparcelamento, excluída, atualmente, da noção de operação de loteamento.

Ainda segundo as mesmas autoras, nesta noção genérica de reparcelamento cabe, igualmente, a operação de reparcelamento prevista no RJIGT como um instrumento de execução dos planos municipais do ordenamento do território, encontrando-se estes reparcelamentos perspetivados como autênticos instrumentos de execução dos planos. Do ponto de vista procedimental, as operações de reparcelamento que não sejam antecedidas de plano de pormenor com efeitos registais, ficam sujeitas às regras procedimentais determinadas pelo RJUE.

Mas, porventura, de interpretação mais difícil, é a norma do artigo 4º, nº 3, do RJUE, que estabelece que “a sujeição a licenciamento dos atos de reparcelamento da propriedade de que resultem parcelas não destinadas imediatamente a urbanização ou edificação depende da vontade dos proprietários”.

Ora, se a transformação fundiária resultante de reparcelamento, nos termos dos artigos 131º e seguintes do RJIGT, pode ser da iniciativa quer da Câmara, quer dos particulares interessados na operação, resultando em lotes que se destinam imediatamente à urbanização ou à edificação, no âmbito do RJUE, no artigo em análise, a operação de transformação fundiária depende, exclusivamente, da vontade dos particulares, ou seja, a transformação fundiária que apenas dê origem a parcelas não destinadas imediatamente a edificação urbana é reparcelamento e não um loteamento para efeitos da sua sujeição a controlo preventivo por parte do Município. Por outro lado, a noção de reparcelamento pressupõe, sempre, a existência de vários prédios pertencentes a donos diferentes, pelo que a formação da massa de concentração implica, também, neste caso, a realização de negócios

⁹¹ OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda – *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*, 2012. 3.ª edição. Coimbra: Almedina, 2012, p. 71.

para que se consiga a necessária homogeneidade jurídica, permitindo-se, deste modo, a anexação dos vários prédios envolvidos na operação. Posteriormente, é permitida a criação de novos prédios, sem qualquer controlo prévio por parte da Administração Pública, desde que os novos prédios não sejam destinados à urbanização ou edificação.

A interpretação desta norma não tem sido pacífica. FERNANDA PAULA e outras⁹² sustentam que esta operação de reparcelamento não é um loteamento para efeitos de sujeição a controlo prévio por parte do Município, cabendo a estes controlar as operações urbanísticas.

A instabilidade gerada à volta da dificuldade de interpretação, levou a que o Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local tomasse posição nesta matéria, disponível no sítio <http://www.dgaa.pt>⁹³. Parece-nos evidente que o legislador pretendeu, deste modo, por um lado, facilitar a vida dos cidadãos, permitindo a prática de atos jurídicos dos quais podem resultar a transformação fundiária, sem necessidade de controlo preventivo por parte da Administração Pública e, por outro, dar maior autonomia às Câmaras Municipais no que respeita à gestão do espaço. Porém, esta solução pode potenciar fugas aos loteamentos, bastando que, para isso, os interessados declarem, no momento da divisão fundiária, que não pretendem destinar os prédios para edificação, deixando-se para momento posterior o respetivo licenciamento. Parece-nos, apesar de julgarmos que

⁹² OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda – *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*, 3.ª edição...p. 61.

⁹³ A solução interpretativa foi feita nos seguintes termos:

Solução interpretativa:

Os atos de reparcelamento da propriedade de que resultem parcelas destinadas imediatamente a urbanização ou edificação estão sujeitos, desde logo, a licenciamento (o que terá como consequência a desnecessidade do licenciamento da operação de loteamento aquando da futura urbanização ou edificação), ou posteriormente, aquando da urbanização ou edificação.

Fundamentação:

i) Dispõe o artigo 4º, nº 3 do RJUE que «a sujeição a licenciamento dos atos de reparcelamento da propriedade de que resultem parcelas não destinadas imediatamente a urbanização ou edificação depende da vontade dos proprietários».

ii) Por seu turno, o artigo 2º, alínea l) do RJUE define as operações como «as ações que tenham por objetivo ou por efeito a constituição de um ou vários lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento» - constata-se, assim, que o loteamento não exige a destinação imediata dos prédios à edificação urbana, a qual pode ocorrer subsequentemente.

iii) Atendendo à possibilidade da edificação urbana não ter lugar imediatamente após o ato de reparcelamento, o artigo 4º, nº 3 do RJUE veio permitir aos proprietários optarem por licenciar a operação de loteamento aquando do reparcelamento, ou em momento posterior, aquando da urbanização ou edificação.

o legislador tomou as melhores opções, que esta situação merece ponderação e, eventualmente, ser afastada.

7. Perequação compensatória

Um dos objetivos do reparcelamento consiste, como resulta da alínea b) do nº 1 do art. 131º, do RJIGT, na distribuição equitativa, entre proprietários, dos benefícios e encargos resultantes do plano. Na verdade, a planificação urbanística gera, muitas vezes, desigualdades ao atribuir, por exemplo, diferentes utilizações a terrenos com aptidões idênticas. É o caso, como refere JORGE CARVALHO E FERNANDA PAULA⁹⁴ de duas propriedades vizinhas em que uma é afetada à habitação e a outra a zona escolar. Esta opção cria fortes desigualdades no que respeita à perceção das respetivas rendas fundiárias.

O princípio da igualdade, constitucionalmente consagrado, obriga toda a Administração Pública, sendo, assim, imperativo constitucional a introdução de medidas compensatórias entre os vários proprietários dos prédios abrangidos pelo reparcelamento, para afastar ou, pelo menos, minimizar, as desigualdades derivadas dos planos.

Ao princípio da equidade se refere, também, a Lei de Bases⁹⁵, ao referir-se, expressamente, na alínea e) do seu artigo 5º à “justa distribuição dos encargos e benefícios da aplicação dos instrumentos de gestão territorial”, concretizado pelo art. 18º, nº 1, do mesmo diploma, que determina a obrigação de integração nos instrumentos de gestão territorial diretamente vinculativos dos particulares de “mecanismos equitativos de perequação compensatória destinados a assegurar a redistribuição entre os interessados dos encargos e benefícios deles resultantes, nos termos a estabelecer na lei”.

Em suma, pretende-se, com os mecanismos de perequação compensatória, como já se referiu, corrigir ou atenuar as desigualdades introduzidas pelos instrumentos de planeamento territorial.

O dever de perequação restringe-se aos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares que são, nos termos do art. 3º, nº 2, do RJIGT, os

⁹⁴ CARVALHO, Jorge; OLIVEIRA, Fernanda Paula Marques – *Perequação Taxas e Cedências*. Almedina. Coimbra. 2008, p. 32;

⁹⁵ LBOTU (Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo)

planos municipais do território e os planos especiais de ordenamento do território. Bem se percebe que assim seja, na medida em que são estes instrumentos que, de forma direta, introduzem desigualdades entre os interesses dos particulares.

A perequação compensatória deve ser perspectivada quer do ponto de vista dos benefícios quer do ponto de vista dos encargos e com ela apenas se pretende corrigir as desigualdades que o plano provoca.

Os Municípios gozam de uma margem dilatada de discricionariedade quanto à determinação e conformação dos concretos mecanismos de perequação, sendo os constantes do art.138º, do RJGT, meramente exemplificativos. Absolutamente necessário é que os que venham a ser introduzidos, nos instrumentos de gestão territorial, cumpram os objetivos legalmente fixados.

O artigo 140º, do RJGT, prevê um mecanismo de perequação permitindo que os proprietários que, de acordo com as disposições do plano, possam construir acima da edificabilidade média, possam adquirir o excesso a essa potencialidade àqueles que, igualmente nos termos do plano, disponham de um direito concreto de construção inferior à mesma. Estas transações, além de terem que ser obrigatoriamente comunicadas à Câmara Municipal, estão sujeitas a inscrição no registo predial.

Tal como FERNANDA PAULA⁹⁶ não vemos como esse registo possa ser efetuado, considerando que lei registal não foi alterada quanto a este aspeto. É certo que sempre se poderá defender que este facto pode ingressar no registo por inscrição, mas estas visam definir a situação jurídica dos prédios e não é isso que está em causa. Poder-se-á defender, também, que o facto pode ingressar nas tábuas por averbamento ou anotação. Seja qual fôr a solução que aqui se defenda, cremos que é chegado o momento de refletirmos sobre a questão de saber se o registo predial português está preparado para responder às exigências que o direito do urbanismo levanta, especialmente no que respeita aos factos sujeitos a registo.

Inclinamo-nos, com alguma ousadia, pela negativa. Apesar das várias etapas que materializam a operação de reparcelamento, o nosso sistema registal, apenas

⁹⁶ OLIVEIRA, Fernanda – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Comentado..., p. 480.

sujeita a registo aquela operação, isto é, a publicidade registal fica restringida ao registo do reparcelamento que se efetua nos termos sobreditos.

O reparcelamento dos solos implica, como refere MERCEDES FUERTES⁹⁷, uma verdadeira “revolução de direitos imobiliários”. Os prédios perdem a sua configuração para integrar a massa de concentração; as descrições desaparecem para dar origem a uma nova descrição; os antigos proprietários podem vir a receber prédios ou parcelas que não correspondem aos seus antigos prédios; parcelas que são adquiridas pelo Município ou por entidades interessadas na operação. Ora, considerando a necessidade de informação registal que os agentes económicos e cidadãos necessitam para poder contratar em segurança, pensamos que é útil e necessário que o registo predial passe a sujeitar a registo outros factos, designadamente: a) registo através de uma anotação sobre todos os prédios que integram uma unidade de execução, logo que esta se encontre delimitada, publicitando-se deste modo, que aqueles estão afetos a fins urbanísticos. Aliás, semelhante registo já existe, mas no âmbito do processo de expropriação. Como já referido, nos termos do art. 17º do Código das Expropriações, o ato declarativo da utilidade pública deve ser averbado no registo predial. Naturalmente que não se trata, neste caso, de qualquer expropriação, mas com este registo, dar-se-ia a conhecer a possíveis sujeitos que viessem a adquirir os prédios envolvidos na operação de reparcelamento, que o prédio adquirido estava sujeito àqueles fins específicos e, conseqüentemente, sujeito à aludida *revolução de direitos imobiliários*; b) dever-se-iam registar sobre todos os prédios, os mecanismos de perequação decorrentes da operação, quer fossem os legalmente previstos no art. 138º, do RJGT, ou os que fossem deliberados pela Câmara Municipal; com este registo ficava-se a saber qual a quota de custos e encargos que cabe a cada prédio, o que nos parece fundamental para a decisão de contratar.

⁹⁷ OLIVEIRA, Fernanda Paula – Mercedes Fuertes - Urbanismo Y Publicidad Registral, 2ª ed, Revista e Ampliada, Marcial, Pons, Madrid/Barcelona, 2001, 295 páginas, *in Revista Cedoua...*, .p. 95.

Conclusões

Face ao exposto, podem tirar-se as seguintes conclusões:

I - A regulamentação urbanística, em Portugal, foi desencadeada pela necessidade da reconstrução da baixa lisboeta, destruída pelo terramoto de 1755, pelo que bem se pode afirmar que foi a partir daí que se tomou consciência da importância daquela regulamentação.

II - Os planos constituem instrumentos indispensáveis à programação e coordenação de decisões administrativas tendo em vista a ocupação do solo e um racional desenvolvimento urbanístico.

III - O funcionamento do sistema registal português assenta em regras básicas ou princípios registais, que não constituindo princípios gerais de direito são fundamentais para que os efeitos registais se produzam.

IV - A transferência do direito de propriedade sobre bens imóveis dá-se por mero efeito do contrato, acolhendo o nosso ordenamento jurídico o princípio da consensualidade. Porém, observados certos requisitos, pode o registo ter um efeito atributivo do direito ou aquisição tabular.

V - Atualmente é a execução urbanística que define o conteúdo do direito de propriedade, delimita a sua extensão e especifica as suas faculdades e aproveitamento.

VI – As unidades de execução consistem em porções de território demarcadas para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial ou de uma operação urbanística e “substituem”, com vantagens a rigidez dos planos de pormenor por permitirem uma maior flexibilidade com os interessados.

VII – O reparcelamento da propriedade consiste numa operação única mas complexa, da qual resultam uma multiplicidade de efeitos reais e que se desenvolve em três fases: a formação do solo unitário que resulta da anexação de prédios pertencentes a donos diferentes; cedência de parcelas ou terrenos para integrarem zonas verdes, infraestruturas e outros equipamentos, daqui resultando a *massa de distribuição* e posterior partilha ou adjudicação das parcelas ou lotes aos antigos proprietários dos terrenos ou a terceiros, de acordo com o critério

estabelecido nos contratos de urbanização ou desenvolvimento, conforme a iniciativa da operação pertença apenas aos particulares ou a estes e ao município.

VIII – A operação de reparcelamento pode iniciar-se a pedido dos particulares, diretamente ou conjuntamente por outras entidades, ou por iniciativa da Câmara Municipal, isoladamente ou em cooperação. Pode igualmente constar em plano de pormenor.

IX - Após a publicação do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 17 de setembro, o plano de pormenor passou a ser título bastante para o registo da operação, desde que:

1. A informação nele contida seja suficientemente densa para efeitos de registo;
2. Se encontre salvaguardada a vontade de todos os proprietários dos prédios envolvidos na operação.

X – Considerando que os efeitos resultantes da operação de reparcelamento se produzem no mesmo momento, o registo da mesma deve obedecer a um só pedido a que corresponderá uma única apresentação.

XI - Tendo em conta que da operação de reparcelamento resultam factos sujeitos a encargos de natureza fiscal não deve o registo daquela ser efetuado sem pelo menos se provar que a administração fiscal teve conhecimento daquela operação.

XII – Pretende-se com os mecanismos de perequação compensatório corrigir ou atenuar as desigualdades que os instrumentos de planeamento territorial possam originar.

XIII - A prossecução da segurança jurídica demanda que outros factos sejam acolhidos pelo registo predial em consequência da *revolução de direitos imobiliários* que da operação de reparcelamento resultam.

Bibliografia

ALMEIDA, Carlos Ferreira de – *Publicidade e Teoria dos Registos*. Coimbra: Almedina, 1966.

ASCENSÃO, José de Oliveira – *A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo*. Cadernos de Direito Privado, nº 31, Braga: Cejur, Julho/Setembro 2010, pp.3-21. ISSN:16457242.

CARVALHO, Jorge; OLIVEIRA, Fernanda Paula Marques – *Perequação Taxas e Cedências – Administração Urbanística em Portugal*. Coimbra: Almedina. ISBN: 9789724018263.

CONDESSO, Fernando- *Resenha diacrónica e sincrónica da normação urbanística - In Direito do Urbanismo: Noções Fundamentais*. (Lições). Colaboração de Catarina Alexandra Azevedo Condeso. Lisboa: Quid Juris, 1999.

CORREIA, Fernando Alves – *As Grandes Linhas da Recente Reforma do Direito do Urbanismo Português*. Coimbra: Almedina, 2000. ISBN: 9724007456.

CORREIA, Fernando Alves – *Direito do Ordenamento do Território e do Urbanismo – Legislação Básica*, 9ª Edição. Coimbra: Almedina, 2011. ISBN: 9789724045757.

CORREIA, Fernando Alves – *Manual de Direito do Urbanismo*, Vol. I. Coimbra: Almedina, 2012. ISBN: 9789724035710.

CORREIA, Fernando Alves – *Manual de Direito do Urbanismo*, Vol. II. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN: 9789724041377.

CORREIA, Fernando Alves – *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*. Coimbra: Almedina. ISBN: 9724004694.

FERNANDES, Luís A. Carvalho – *Lições de Direitos Reais*. Lisboa: Quid Juris, 2009. ISBN:9789727244287.

GALVÃO, Sofia de Serqueira – *Imediata Exequibilidade do Regime Jurídico Aplicável a Modalidades Simplificadas de Plano de Pormenor*, in *Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente*. Coimbra: Almedina, n. 20 Dezembro, 2003, pp.97-102. ISBN: 2087293368.

GONÇALVES, Gabriel Órfão – *Aquisição Tabular*. Lisboa: Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa. 2007.

GONZÁLEZ, *Fernando P. Méndez*.-*La Funcion Económica de Los Sistemas Registrales*- Apresentação feita no XII Congresso Internacional de Direito Registral <http://cartorios.org/2012/06/a-funcao-economica-dos-sistemas-registrais/> (consultado em 20 de março de 2013).

GUERREIRO, J.A. Mouteira – Efeitos Registrais decorrentes da Execução Urbanística, in *Direito Regional e Local*. Braga: Cejur n.º 2, abril/junho, 2008.

GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Temas de Registo e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN: 9789724041186.

HAROUEL, Jean-Louis – *História do Urbanismo*, 4ª edição. Papyrus Editora, 2004. ISBN: 8530801040.

LOPES, Dulce-Planos de Pormenor, unidade de execução e outras figuras de programação urbanística em Portugal, in *revista de Direito Regional e Local*. Braga: Cejur, n.03. Julho/Setembro, 2008, pp. 8-17. ISSN: 16468392.

MAGALHÃES, Jorge de Seabra – O Trato Sucessivo- Aspectos gerais da sua problemática. Regesta n.º 27 in *Boletim da Associação Portuguesa de Conservadores dos Registos*, 1982.

MENDES, Isabel Pereira – *Estudos sobre Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 2003. ISBN: 9789724019444.

NUNES, Alberto Catarino – *Código do Registo Predial anotado*. Coimbra: Biblioteca Jurídica Atlântida, 1968.

OLIVEIRA, Fernanda Paula – A Alteração Legislativa ao Regime Jurídico de Urbanização e Edificação: uma lebre que saiu gato ...? in *revista de Direito Regional e Local*. Braga: Cejur, n. 00 Outubro/Dezembro, 2007, pp. 53-69. ISSN: 16468392.

OLIVEIRA, Fernanda Paula – *Loteamentos Urbanos e Dinâmica das Normas de Planeamento*. Coimbra: Almedina, pp. 103 - 109. ISBN: 9789724039527.

OLIVEIRA, Fernanda Paula – *Novas Tendências do Direito do Urbanismo*-De um urbanismo de expansão e de segregação a um urbanismo de contenção de reabilitação e de coesão social. Coimbra: Almedina, 2012. ISBN: 9789724049588.

OLIVEIRA, Fernanda Paula – *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*- Comentado. Coimbra: Almedina, 2012. ISBN: 9789724047782.

OLIVEIRA, Fernanda Paula – Mercedes Fuertes - Urbanismo Y Publicidad Registral, 2ª ed, Revista e Ampliada, Marcial, Pons, Madrid/Barcelona, 2001, 295 páginas, in *Revista Cedoua*, nº 12, Ano VI - 2.03. ISBN: 9780127410937.

OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce – *Empreendimentos Turísticos, Planeamento e Registo Predial: A Concretização De Um Desígnio Nacional*, in *Boletim Da Faculdade De Direito*. Coimbra: Coimbra Editora, STUDYA IVRIDICA 96, AD HONOREM-4.

OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce – *Implicações Notariais e Registas das Normas Urbanísticas*. Coimbra: Almedina. ISBN: 972402345.

OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda – *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*, 3.^a edição. Coimbra: Almedina, 2012. ISBN: 9789724045573.

PINTO, Carlos Alberto da Mota – *Teoria Geral do Direito Civil*, 3.^a edição atualizada. Coimbra: Coimbra Editora, 1985.

RAMOS, José Luís Bonifácio – *O artigo 5.º do Código do Registo Predial e a compra e venda imobiliária* in *Revista O Direito* nº 143º. Lisboa: Almedina, 2011, pp. 965-991. ISSN: 08734372.

ROSSA, Walter – *A Urbe e o Traço, Uma Década de Estudos Sobre o Urbanismo Português*. Coimbra: Almedina. ISBN: 9724017982.

Legislação

Constituição da República Portuguesa. Coimbra: Almedina, 2005. ISBN: 972402623X.

Código de Registo e Notariado, 6.^a edição. Coimbra: Almedina, 2007. ISBN: 9789724033327.

DL nº 380/99, de 22 de setembro e alterado pelos DL nº53/2000, de 7 de abril e 310/2003, de 10 de dezembro, pela Lei nº 58/2005, de 29 de dezembro, pela Lei nº 56/2007, de 31 de agosto, pelo DL nº 316/2007, de 19 de setembro, Retificação nº 104/2007, de 6 de novembro, pelo DL nº 46/2009, de 20 de fevereiro, pelo DL nº 181/2009, de 7 de agosto, e pelo art. 8º do DL nº 2/2011, de 6 de Janeiro. Estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

DL nº 555/99, de 16 de dezembro e alterado pelo DL nº 177/2001, de 4 de junho, pela Lei nº 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pela Lei nº 60/2007, de 4 de setembro, pelo DL nº 18/2008, de 29 de janeiro, pelo DL nº 116/2008, de 4 de junho, pelo DL nº 26/2010, de 30 de março, e pela Lei nº 28/2010, de 2 de setembro. Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio. Estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo, de definição de utilização dominante, bem como das categorias relativas ao solo rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional.

Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, alterada pela Lei n.º 13/2002, de 19 de fevereiro Retificação n.º 18/2002, de 12 de abril, pela Lei n.º 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pela lei 67-A/2007, de 31 de dezembro e pela Lei 56/2008, de 4 de Setembro. Aprova o Código das Expropriações.

Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro. Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural.

Lei n.º 58/2007, de 4 setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de setembro e Retificação n.º 103-A/2007, de 2 de novembro. Aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território.

MESQUITA, M. Henrique-*Código Civil, 16ª edição*. Coimbra: Coimbra Editora, 2009. ISBN: 9789723216691.

Doutrina

Proc.º 148/2002 – Reparcelamento previsto no RJIGT. Efeitos. Registabilidade do facto – *in* BRN 2/2003. Reparcelamento previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial -Efeitos-Registabilidade do facto.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 59/2006, de 15 de Maio de 2006 publicada na SÉRIE I-B, número 93, páginas 3373 a 3378.

Webgrafia

http://www.fd.uc.pt/cenor/images/textos/publicacoes/20100730_plano_pornor.pdf,

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/4f8dd7763f8c46008025795000408ce8?OpenDocument&Highlight=0,207%2F09>

Registo das operações de transformação fundiária resultante do reparcelamento