

**P.º n.º C.P. 1/2011 SJC-CT Propriedade horizontal de conjuntos de edifícios.
Titulação e registo.**

PARECER

1. A propósito do que dispõe o artigo 1438.º-A do Código Civil é colocado o problema de saber como lidar com o registo da constituição de propriedade horizontal sobre conjuntos imobiliários, formulando-se, concretamente, as seguintes questões:

- Se o registo da constituição de propriedade horizontal sobre um conjunto de edifícios deve ser efectuado com base numa única apresentação, dando lugar a uma inscrição no prédio "mãe", acompanhada da transcrição da cota respectiva em todas as fracções autónomas, ou devem ser feitas e anotadas tantas apresentações quantos os edifícios «ditos subordinados e subordinantes», com a possibilidade de o regime múltiplo de propriedade horizontal poder ingressar no registo faseadamente;

- Quais as consequências emolumentares de o registo da constituição da propriedade horizontal sobre um conjunto de edifícios ser feito a coberto de diversas apresentações, e quantas descrições de fracções autónomas importa abrir, caso haja edifícios «subordinados e subordinantes».

2. Tendo presente que deve ser o sistema informático a servir o Direito e não o contrário, mas ciente dos *constrangimentos* que, a este nível, se verificam, propõe a consulente como forma de os superar:

a) Ou a feitura de uma única inscrição de propriedade horizontal, discriminando-se nesta o regime múltiplo titulado, com a identificação de cada um dos edifícios seccionados na descrição do conjunto e a abertura de uma descrição subordinada para cada uma das fracções autónomas objecto de direitos, fazendo-se nesta a referência ao edifício a que pertence;

b) Ou a feitura de uma inscrição de propriedade horizontal na ficha do prédio que corresponde ao conjunto imobiliário, com a abertura de descrições subordinadas dos edifícios seccionados e das fracções autónomas que os compõem, lançando-se em cada uma das fichas daqueles edifícios uma inscrição não especificada, com apresentação

própria, contendo o regime privativo do conjunto das fracções autónomas que o compõem.

3. Para além da questão informática, que parece constituir o *móbil* da consulta, entenderam os Serviços Jurídicos enxertar aqui o problema da compreensão jurídica da constituição da propriedade horizontal sobre conjuntos imobiliários e da sua titulação no âmbito do serviço CASA PRONTA, o que, obviamente, determina ir além do que ficou dito nos processos n.º C.P. 17/2007 DSJ-CT e n.º CP 157/2009 SJC e que, a nosso ver, seria o bastante para *transitoriamente* dar resposta aos constrangimentos informáticos há muito detectados e aqui, de novo, denunciados.

Pronúncia

Propriedade horizontal de conjuntos de edifícios – do regime jurídico¹

1. Segundo o artigo 1438.º-A do Código Civil (CC) o regime da propriedade horizontal previsto e regulado no Código Civil «pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem».

1.1. O que é dizer que, para além do edifício autónomo ou do grupo de edifícios estruturalmente ligados entre si, podem ser objecto de propriedade horizontal os conjuntos de imóveis urbanos materialmente descontínuos mas funcionalmente ligados entre si através de elementos comuns e que, portanto, para que sobre uma concreta área do território verse uma multiplicidade de direitos exclusivos não é mister o fraccionamento fundiário²;

¹ Na análise da questão sob consulta seguimos de perto Luís A. Carvalho Fernandes, *Da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal*, Cadernos de Direito Privado 15, Mónica Jardim, *Propriedade horizontal e conjuntos imobiliários*, 2.º Seminário Luso-Brasileiro, Coimbra Editora, e Fernanda Paula Oliveira/Sandra Passinhas, *Loteamento e Propriedade Horizontal: guerra e paz!*, Revista Cedoua, n.º 9, ano V.

² Segundo Luís A. Carvalho Fernandes, *Lições de Direitos Reais*, 4.ª edição, p. 355, n. 1, a localização sistemática do preceito é desastrosa, dado que o seu conteúdo nada tem que ver com a «administração das partes comuns do edifício» (secção onde se inseriu o preceito), antes deveria constar do artigo 1414.º do CC, que justamente indica a *coisa* sobre que pode incidir a propriedade horizontal.

1.2. Antes se concede a faculdade (*poder-opção*) de se lograr poderes jurídicos de titularidade *exclusiva* sobre cada uma das partes integrantes do prédio (unidades imobiliárias e/ou partes de edifícios fraccionados em planos verticais ou horizontais) funcionalmente ligadas entre si, e, com isso, derrogar o princípio *superficies solo cedit* e o destino jurídico unitário do prédio, ponto é que a dita ligação funcional se faça através da existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções³.

1.3. O que aqui permite e, de certo modo, *legítima* a unidade fundiária não é, como no grupo de edifícios, uma afectação estrutural comum do edificado ou uma afectação envolvente ou de cobertura, mas é a ligação entre os vários edifícios que é feita através de partes ou elementos do prédio, as quais, pela função que exercem, revestem interesse colectivo e são objectivamente necessárias à ideia de conjunto imobiliário contida no artigo 1438.º-A do CC, sendo, por isso, comuns a todos os condóminos, ainda que sirvam apenas alguns deles⁴.

1.4. Cabem, por isso, no âmbito da propriedade horizontal, as situações materiais representadas por um conjunto de unidades imobiliárias (edifícios autónomos) com independência estrutural mas funcionalmente ligadas entre si pela existência de partes comuns (o designado *supercondomínio*), em que *o regime* da propriedade horizontal não se afastará muito do seu recorte usual, embora aqui não haja um único edifício ou bloco

³ Claro que a opção pela constituição da propriedade horizontal, em vez da operação de transformação fundiária de que resultem lotes e áreas comuns destinadas espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada, não assentará já, em regra, na diferença de encargos para o promotor (posto que para este efeito, e em face do disposto no artigo 57.º do RJUE, o impacto urbanístico da operação pode revelar mesmo que não haja divisão fundiária), no entanto, continua a justificar-se em face da diferença de *estatuto* que, apesar do preceituado no artigo 43.º/4 do RJUE, ainda existe entre uma realidade e outra. É que, não querendo afirmar que no mencionado artigo 43.º se cria *ope legis* um condomínio complexo, o que temos, no domínio de uma operação de transformação fundiária com este perfil, é um *estatuto unitário* para as partes comuns dos lotes ou edifícios neles implantados; um conjunto de determinações relativas aos direitos e encargos dos comproprietários que, em face da destinação objectiva das ditas partes comuns ao gozo colectivo, designadamente, impede a sua alienação dissociada da alienação do lote, mas não teremos, como na propriedade horizontal, um único direito real de gozo tendo por objecto uma *coisa* autónoma (a fracção e as partes comuns).

⁴ A nosso ver, o que se retira da norma (artigo 1438.º-A do CC) não é uma correlação entre o domínio e o uso das partes comuns, de forma a limitar a compropriedade aos titulares das fracções ou unidades a que se encontram afectado o uso das ditas partes, mas a qualificação destas como partes necessariamente comuns, atenta a sua natureza e função.

de edifícios (estruturalmente ligados entre si), mas várias construções autónomas, e não tenha de existir senão ligação (não dependência) funcional entre elas;

1.5. E cabem, outrossim, os conjuntos de edifícios divididos através de planos horizontais ou verticais e materialmente separados entre si, ou ainda os conjuntos formados por edifícios fraccionados e unidades imobiliárias (por exemplo, moradias) também desligados do ponto de vista estrutural, porém, funcionalmente unidos pela existência de partes comuns a todos eles (*condomínio complexo*), os quais, pela complexidade de elementos que apresentam não prescindem já de uma adaptação de regime mais expressiva e abrangente.

1.5.1. Perante uma unidade predial que integre unidades imobiliárias e/ou edifícios estruturalmente independentes e fraccionados por andares ou através de planos verticais, capazes de constituir unidades ou fracções autónomas com as características previstas no artigo 1415.º do CC, ou diante de um projecto urbanístico com este desenho, pode o proprietário optar então pela constituição da propriedade horizontal, daí resultando, para cada condómino, um direito que tem por objecto, a título incidível, uma *coisa* autónoma formada ou pela unidade imobiliária e as partes comuns do conjunto, ou pela fracção autónoma de edifício, as partes comuns que o integram e as partes comuns do conjunto;

1.5.2. Sendo que particularidade e requisito fundamental deste quadro jurídico é, como já vimos, a ligação funcional entre os elementos que compõem a realidade urbana implicada através de partes comuns do todo, mas é também a autonomia estrutural de cada edifício implantado, ou a implantar, no terreno.

1.5.3. Donde, para além da alteração de *estatuto* do conjunto imobiliário, que deixa de ser tratado como objecto unitário de direitos, dando lugar a uma multiplicidade de *coisas* (fracções autónomas), e do *regime específico* regulador daquelas partes comuns que pertencem a todos os condóminos e que, à luz do disposto no artigo 1438.º-A do CC, consentem a constituição do direito, efeito do acto constitutivo desta propriedade horizontal há-de ser também a criação de um *estatuto privativo* para cada edifício fraccionado, que se particulariza no direito de que cada condómino deste edifício é titular e se analisa num conjunto de determinações que só a este grupo de titulares diz respeito.

1.6. A diferença entre o dito *supercondomínio* e o *condomínio complexo* não está, pois, na pluralidade de elementos, mas na sua complexidade, demandando que se considere, de um lado, o regime atinente às partes comuns que estabelecem a ligação funcional pressuposta no artigo 1438.º-A em análise e, do outro, o regime aplicável às partes comuns atinentes a cada edifício fraccionado por andares ou em planos verticais, o qual, importando ao *estatuto* desse edifício, naturalmente, se destaca do *estatuto condominial unitário* do conjunto imobiliário.

Do registo

2. É aqui que entra o problema da triplicidade descritiva, porquanto se questiona se ao edifício dividido por andares ou em planos verticais pode corresponder uma descrição registal privativa que constitua o suporte das descrições das fracções autónomas que materialmente o integram, das partes comuns de que apenas são titulares os proprietários destas fracções e do conseqüente *esquema* ou *regime*, que respeita ao edifício com um *estatuto específico* (que também é efeito da constituição da propriedade horizontal, porém, diferenciado do elenco de regras que fixa os poderes que podem ser exercidos sobre as partes comuns que asseguram a ligação funcional entre os diversos imóveis e das restrições ou limites impostos a todos os condóminos), ou se, ao invés, por não ser este edifício objecto unitário de direitos, nem lhe corresponder autonomia predial, a sua identificação e distinção face aos demais elementos que compõem o conjunto imobiliário há-de fazer-se exclusivamente na descrição do prédio (unidade espacial ou territorial).

2.1. Sabendo-se que o *plano* gizado no Código do Registo Predial para a descrição registal não teve em conta esta realidade, que de *iure constituto* não existia ao tempo da concepção das normas que definem e regulam a abertura de descrições, não é da letra da lei que se colhe um *comando directo* no sentido de autorizar ou de repudiar a mencionada triplicidade descritiva, mas é nela que, a nosso ver, se encontram os argumentos para inferir num ou noutro sentido.

2.1.1. Compulsadas as regras legais atinentes à descrição registal, temos que o objecto formal da descrição é o *prédio*, isto é, a unidade espacial ou porção delimitada de território (artigo 79.º do CRP), porém, também se encontra prevista a descrição (subordinada) de *coisas* com autonomia jurídica mas materialmente dependentes do

prédio descrito (fracções autónomas), de *coisas* sem individualidade jurídica mas que podem ser o suporte de um determinado direito (unidades de alojamento), e até de direitos parcelares (fracções temporais);

2.1.2. Isto como forma de reflectir nas tábuas a individualização jurídica da *coisa* ou, tão só, de sinalizar o seu *estatuto* específico, simplificando a publicitação dos factos que só a ela respeitam (e distinguindo-os daqueles que abrangem o todo e que, por isso, também a atingem), sem, todavia, cortar com a dependência existente entre as *coisas* e/ou *direitos* envolvidos, que, no registo, se replica através da *subordinação* descritiva.

2.1.3. Logo, na questão que nos ocupa e perante o fio teleológico insito nos artigos 79.º e seguintes do CRP, não deverá, pois, ser o facto de a cada edifício seccionado não corresponder autonomia predial ou jurídica enquanto objecto de direitos a afastar o *desdobramento* descritivo em tabela; pelo contrário, é saber que na complexidade do condomínio se descortina um reduto passível de ser identificado como centro autónomo de imputação de relações jurídicas, cujo elemento pessoal se esgota no grupo de titulares das fracções autónomas e das partes comuns que compõem o dito edifício, que, tal como no plano do direito substantivo, merece ser destacado no registo, a justificar o dito *desdobramento*.

2.2. Considerando que na definição do regime do conjunto imobiliário pesa o valor relativo e a *posição* do edifício em relação ao todo⁵; que na caracterização do conjunto o que distingue cada uma das partes é a sua autonomia estrutural e a qualificação do solo

⁵ Ao exigir a ligação funcional entre os edifícios, e não entre as fracções autónomas que os compõem, a norma acaba por particularizar o direito de cada condómino por referência à *posição* do edifício, pondo a titularidade das partes comuns do conjunto imobiliário em correlação não com a afectação prática da *coisa* ou sua ligação concreta à fracção autónoma de que o sujeito é proprietário mas com a *situação* do edifício em termos de funcionalidade. Logo, não será descabido concluir que aquelas partes são necessariamente comuns àquele edifício, *rectius*: a todos os condóminos daquele edifício, ainda que se encontrem afectadas ao uso de apenas algumas fracções autónomas deste edifício, nem parece impertinente dizer que ao *estatuto* da propriedade horizontal sobre o conjunto interessará, assim, o valor relativo do edifício, enquanto parte componente do bloco unitário passível de reconstrução. Donde parece que deverá ser por divisão proporcional deste valor relativo por todas as fracções autónomas que compõem o edifício, tendo em conta o valor relativo de cada uma no dito edifício, que se encontra o valor relativo de cada uma destas fracções autónomas face ao valor total do conjunto imobiliário, deste modo se logrando obter a medida de participação dos condóminos nos encargos do condomínio (partes comuns do conjunto) e encontrar o número de votos que cada condómino tem na *superassembleia*, salvo quando for outro o critério negocialmente fixado ou quando a natureza dos assuntos autorize a limitação de voto aos condóminos interessados (cfr. Sandra Passinhas, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2.ª edição, pp. 241/242).

respectivo como pertença do proprietário da unidade imobiliária ou dos *condóminos* do edifício que nele se acha implantado; e que a cada edifício fraccionado pertence uma parcela do *regime* ou *estatuto* da propriedade horizontal que só aos condóminos desse edifício sujeita e restringe;

2.3. Também no plano registal, importará reconhecer a cada edifício fraccionado este duplo modo de ser, que é ser parte do conjunto a que também pertencem as partes comuns que sustentam a afectação comum necessária à constituição da propriedade horizontal, e, ao mesmo tempo, *coisa* estruturalmente autónoma, porém, dividida em segmentos susceptíveis de propriedade exclusiva e, como tal, passível de um certo *regime*, que antes da constituição da propriedade horizontal não tinha e que, integrado num estatuto mais vasto (o da propriedade horizontal sobre o conjunto imobiliário), neste se pode divisar como *regulamento* restrito.

2.4. Donde, a nosso ver, para além de parte na descrição registal do conjunto imobiliário, o edifício fraccionado pode bem ser objecto de uma descrição autónoma que consinta destacar e particularizar no registo aquele regime, que ainda é efeito da constituição da propriedade horizontal sobre o conjunto imobiliário mas que só a este edifício e aos condóminos respectivos diz respeito, e delimitar tabularmente aquela porção de território que embora não tendo autonomia fundiária, é juridicamente tratada, com o edifício nela implantado, como *coisa* diversa das demais que compõem o todo imobiliário⁶.

2.5. A publicitação da autonomia estrutural de cada uma das partes fica então assegurada se à descrição do conjunto imobiliário se subordinarem as descrições das unidades imobiliárias e as descrições dos edifícios fraccionados, e se à descrição de cada um destes edifícios se subordinarem as descrições das fracções autónomas correspondentes, ordenando-se as descrições das unidades imobiliárias (fracções autónomas) e dos edifícios fraccionados através do número da descrição genérica do prédio e de uma letra ou letras privativas, segundo a ordem alfabética, e atribuindo-se às descrições das fracções autónomas que constituem unidades independentes de um edifício fraccionado (e são objecto de uma situação jurídica real própria) o número do

⁶ São estas as razões que, a nosso ver, justificam a distinção tabular dos edifícios fraccionados, e não o entendimento de que, *no âmbito do conjunto imobiliário, cada edifício desempenha a função ou assume o papel de fracção* autónoma; embora se trate de coisas a que estão indissociavelmente afectadas partes comuns do conjunto imobiliário, falta-lhes a qualidade de objecto autónomo de direitos.

prédio, a letra ou letras do edifício e uma letra ou letras privativas, sempre segundo a ordem alfabética (artigo 83.º do CRP).

2.5.1. De modo que, na hipótese formulada pela consulente, de um conjunto imobiliário formado por 4 edifícios fraccionados por andares com 10 unidades independentes (fracções autónomas) cada um, caberiam cinco sequências alfabéticas; a primeira como critério de ordenação das descrições dos edifícios (letras *A* a *D*) e cada uma das seguintes (letras *A* a *J*) para distinção das fracções autónomas que compõem cada edifício, por isso, identificando-se a primeira descrição subordinada e subordinante pelo número do prédio seguido da letra *A*, e a primeira descrição subordinada de fracção autónoma deste edifício pelo número do prédio seguido da letra *A* (correspondente ao edifício) e da letra *A* privativa da dita fracção.

2.5.2. Para completa compreensão da realidade material em causa, a descrição do prédio há-de comportar a composição sumária dos imóveis que o integram e das partes comuns que estabelecem a ligação entre todos os elementos do conjunto imobiliário, sobrando para a descrição de cada edifício fraccionado a identificação física e económica do seu objecto, bem como o detalhe das partes comuns respectivas, cuja titularidade pertence, em *exclusivo*, ao grupo de proprietários das fracções autónomas que o compõem⁷.

3. No que concerne à inscrição, cremos que a unicidade do facto jurídico não impede que o registo da constituição da propriedade horizontal seja lançado, como acto único e objecto de uma só apresentação:

- Na ficha do prédio (conjunto imobiliário), destacando-se, no extracto respectivo, as partes do conjunto que, não sendo objecto autónomo de direitos, são, todavia, objecto de um *regime específico* (edifícios fraccionados por andares ou em secções verticais) e que, no *plano* do conjunto, se comportam como unidades com uma certa independência, e o seu valor relativo expresso em permilagem ou percentagem do valor total do conjunto, devendo também figurar em menções especiais as fracções autónomas criadas (unidades independentes com autonomia jurídica e, como tal, objecto, cada uma delas,

⁷ Claro que se a constituição da propriedade horizontal respeitar a prédio (conjunto imobiliário) por concluir, em construção ou apenas em projecto, a actualização da descrição genérica deve aguardar aquela conclusão. Contudo, a constituição da propriedade horizontal, por si só, habilitará à abertura das descrições subordinadas dos edifícios e das fracções autónomas, porquanto o que, para este efeito, releva não é a existência material, mas a individualidade jurídica ou a especificação da *coisa*.

de uma situação jurídica real própria) e do seu valor relativo, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do conjunto imobiliário;

- E nas fichas de cada um dos edifícios fraccionados (descrições subordinadas e subordinantes), fazendo-se constar aqui as fracções autónomas que são parte do edifício e o seu valor relativo, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do edifício, e, bem assim, os direitos e obrigações dos condóminos, na parte regulada pelo título, que apenas digam respeito ao núcleo de proprietários daquele edifício.

3.1. Em suma, a *inscrição* do facto jurídico constitutivo da propriedade horizontal nos termos propostos não faz mais que distinguir os efeitos jurídicos produzidos e o seu alcance, reproduzindo na ficha do conjunto imobiliário a evolução objectiva do direito em vigor sobre o prédio, ou seja, a constituição de um novo direito real (propriedade horizontal), e a consequente “modificação” do trato sucessivo instalado nas tábuas, bem como o *regime* (*regulador das relações que entre os seus titulares se estabelecem*) que é inerente à alteração do *estatuto* unitário do prédio, deixando para cada um dos edifícios fraccionados a *parcela de regime* ou *estatuto* que em exclusivo lhes respeita, e que, já se disse, também é efeito jurídico da constituição da propriedade horizontal sobre o conjunto imobiliário mas que se dirige ao edifício, não ao todo, e aos proprietários das partes que o compõem⁸.

Edificação por fases

4. Relativamente à execução por fases das obras de edificação do conjunto imobiliário, sabemos que, do ponto de vista do direito do urbanismo, não haverá impedimento se a cada fase corresponder uma parte da edificação passível de utilização autónoma, ainda que tenha de haver um projecto de arquitectura único (artigo 59.º do RJUE), e também sabemos não haver obstáculo legal à existência de uma autorização de utilização para cada fracção autónoma, posto que estejam asseguradas as partes comuns do edifício e do conjunto (artigo 66.º do RJUE).

⁸ Deste modo, o registo pode acompanhar o plano substantivo sem se desviar do padrão já antes seguido para outras situações, permitindo-se clarificar nas tábuas as ligações e as autonomias parciais existentes sem romper com a unicidade predial envolvida (dada a interdependência de todo o leque descritivo proposto), e logrando-se reflectir a adaptação reclamada pelo artigo 1438.º-A do CC.

4.1. Contudo, ao registo interessam, antes de mais, a natureza jurídica desta propriedade horizontal e o seu traço legal, pelo que, a nosso ver, a execução por fases das obras de edificação do conjunto imobiliário só poderá assumir relevância para efeitos de inscrição da propriedade horizontal num quadro de ponderação da natureza complexa do condomínio, da multiplicidade de efeitos jurídicos que uma constituição de propriedade horizontal deste tipo acarreta e das características do objecto, designadamente a autonomia estrutural dos imóveis, enquanto especificidades que, também na dimensão registal deste direito, demandam adaptações.

4.2. Depreende-se, com efeito, do disposto no artigo 59.º/2 do Código do Notariado (CN), que o negócio jurídico constitutivo da propriedade horizontal pode ser realizado antes de concluído o edifício ou iniciada a sua construção, porém, enquanto o prédio urbano cujo *estatuto* se modifica não existir como *coisa presente*, o registo deste facto jurídico não é admitido senão como provisório por natureza (artigo 92.º/1/b) do CRP);

4.3. O que bem se compreende à luz dos princípios constitucionais dos direitos reais, pois nem o regime da propriedade horizontal, enquanto regulador da situação jurídica do prédio (do novo *estatuto* do edifício) e definidor do conteúdo do direito que tem por objecto cada parte autónoma do edifício, nem, conseqüentemente, os actos que integram a situação jurídica real própria pretendida para cada parte autónoma do edifício logram eficácia enquanto estiver pendente aquela *conditio iuris* de conclusão do edifício⁹.

4.4. O acto constitutivo da propriedade horizontal sobre prédio projectado ou em construção tem, no entanto, o efeito imediato de dividir juridicamente o prédio, substituindo-o, enquanto objecto unitário de direitos, por uma multiplicidade de *coisas* (as fracções autónomas), ainda que da existência material destas e das partes comuns que lhe estão indissociavelmente afectadas dependa o efeito real implicado.

4.5. E é esta eficácia jurídica imediata que o Código do Registo Predial reconhece e acolhe ao permitir o registo provisório por natureza de factos respeitantes a fracções autónomas antes de concluído o edifício (artigo 92.º/ 1/c) do CRP), mais se permitindo,

⁹ Com efeito, na propriedade horizontal sobre um edifício ou nas situações cobertas pelo conceito de “supercondomínio” existe um único regime que pressupõe uma afectação estrutural comum, uma afectação de envolvente ou de cobertura comum, e uma afectação de comunicação e funcional também comum (artigo 1421.º do CC), pelo que bem se compreende que a causa da provisoriedade a que alude o artigo 92.º/1/b) do CRP se ligue à existência do prédio (com as fracções autónomas e as partes comuns) por ser este o objecto indispensável daquele regime.

aliás, que a *inscrição* provisória destes factos jurídicos, tendo por objecto fracções autónomas de prédio por concluir, subsista à revelia do registo da propriedade horizontal e, portanto, alheada da omissão de publicação do *regime* ou do *conteúdo* concreto do direito real constituído (cfr. artigo 92.º/3 do CRP), embora daquela *inscrição* se extraia a alteração de *estatuto* do prédio e a *conditio iuris* (construção do prédio) a que se encontra sujeito e tal se afigure suficiente para, por si só, comprometer uma sequência definitiva do trato sucessivo relativo ao prédio¹⁰.

4.6. Como já vimos, o acto constitutivo da propriedade horizontal sobre um conjunto imobiliário tem como efeito jurídico a alteração de *estatuto* do prédio, dando lugar à criação das partes comuns que estabelecem a ligação funcional entre os imóveis e à criação de fracções autónomas como unidades imobiliárias independentes ou partes de edifícios fraccionados em planos horizontais ou verticais, e tem como corolário a definição de um regime específico regulador das relações entre os condóminos daquelas partes comuns e, no caso do condomínio complexo, de um regime específico regulador da propriedade horizontal enquanto situação jurídica de cada edifício, que, naturalmente, carece de ser articulado e compatibilizado com o anterior (o que se aplica às partes comuns do conjunto).

4.7. Assim, quando nos propomos aplicar o artigo 92.º/1/b) do CRP à constituição da propriedade horizontal sobre conjunto imobiliário projectado ou em construção é esta estrutura de efeitos jurídicos que tem de ser considerada, fazendo-se depender o registo definitivo do acto (**uno**) de constituição da propriedade horizontal da verificação de todos os efeitos jurídicos relevantes do registo atrás referidos.

4.8. Contudo, é precisamente o objecto desta propriedade horizontal e a sua singularidade face ao *tipo* que acabam por permitir a deslocação da *facti-species* do dito artigo 92.º/1/b) do prédio (conjunto imobiliário) para o edifício ou a unidade imobiliária por concluir e, assim, consentir a conversão parcial do registo, desde que existam já as partes comuns que sustentam a aplicação do regime da propriedade horizontal (e, como

¹⁰ Note-se, contudo, que esta provisoriedade (92.º/1/c) do CRP não ocorre porque a coisa (fracção autónoma) é um *bem futuro*, mas porque o prédio objecto da situação jurídica (propriedade horizontal) é um *bem futuro*, sendo essa a circunstância que impede o registo definitivo da propriedade horizontal, de que a remoção daquela provisoriedade depende. Para a conversão em definitivo da inscrição efectuada ao abrigo do artigo 92.º/1/c), não basta, pois, comprovar a conclusão da fracção autónoma e das partes comuns (artigo 66.º do RJUE); é mister que se demonstre e se patenteie no registo a verificação da *conditio iuris* (existência do prédio, dividido por andares ou em planos verticais) a que se achava subordinado o efeito real do acto constitutivo da propriedade horizontal.

tal, se verifique já a *conditio iuris* a que estava subordinado o regime do condomínio respectivo), e se encontrem concluídos dois ou mais imóveis estruturalmente autónomos e contíguos, que definitivamente garantam os pressupostos de aplicação da norma contida no artigo 1438.º-A do CC¹¹, e permitam, se for o caso, a sua autonomização, em bloco e como unidade predial face ao remanescente¹².

4.8.1. Com o registo provisório por natureza (artigo 92.º/1/b) do CRP) fica logo assegurada a publicitação dos efeitos jurídicos que o acto (uno) de constituição da propriedade horizontal é imediatamente capaz de produzir (individualização jurídica das fracções autónomas e especificação dos edifícios objecto de um estatuto privativo, embora sujeito a compatibilização com o regime do conjunto) ligando-se, pois, a causa da provisoriedade à falta de conclusão das partes comuns do conjunto (*conditio iuris* de eficácia do regime sobre o conjunto) e de cada um dos imóveis que o compõem (*conditio iuris* de eficácia do regime específico sobre cada um dos edifícios fraccionados, quando existam).

4.8.2. Sendo que a falta de renovação da inscrição, ou da sua conversão dentro do prazo referido no artigo 92.º/3 do CRP, há-de também ser lida com «as devidas adaptações», valendo, assim, como extinção total do registo quando não esteja tabularmente sinalizada a existência das partes comuns a que alude o artigo 1438.º-A do CC e de dois ou mais imóveis contíguos que garantam a subsistência da modalidade de propriedade horizontal em causa, com quebra de publicidade do regime específico atinente a cada edifício fraccionado, cujo detalhe se propôs ser inscrito autonomamente em ficha diversa (subordinada e subordinante), e com a inutilização das descrições subordinadas que não suportem quaisquer factos jurídicos inscritos a coberto do artigo 92.º/1/c) do CRP.

4.8.3. Quer isto dizer, também, que, uma vez publicitada a existência das partes comuns e de dois ou mais imóveis contíguos, e, portanto, definitivamente consolidada a eficácia do regime de propriedade horizontal ou do seu primeiro nível (no caso dos condomínios complexos), a caducidade parcial da inscrição não traduzirá já o apagamento tabular do facto jurídico constitutivo da propriedade horizontal ou do regime jurídico do conjunto

¹¹ O que, do ponto de vista urbanístico, pode equivaler à conclusão de uma ou mais fases de execução da obra, consoante os imóveis projectados para cada uma delas (artigo 59.º do RJUE).

¹² Sobre a possibilidade da conversão parcial da provisoriedade por natureza (92.º/1/b) do CRP) a propósito dos conjuntos imobiliários submetidos ao regime da propriedade horizontal e sobre as consequências em caso de não conclusão definitiva das obras, cfr. *processos C.P. 41/98DSJ-CT e C.P. 51/2005 DSJ-CT*.

imobiliário em vigor, nem deverá significar também que o trato sucessivo anterior possa ser prosseguido, versando agora sobre a parte do solo por edificar;

4.8.4. Antes nos parece que a adaptação exigida pela realidade material e urbanística em tabela e demandada por uma ideia de fluidez do comércio jurídico imobiliário, que, não raras vezes, tem influenciado as opções legislativas e as soluções técnicas, passa por diferenciar no registo a multiplicidade de efeitos jurídicos produzidos pelo acto constitutivo da propriedade horizontal, atribuindo à caducidade parcial da inscrição o alcance de eliminar a descrição das unidades imobiliárias juridicamente individualizadas como fracções autónomas (artigo 87.º/2/a) do CRP), que, perante a inércia do interessado, não podem já dizer-se *bens futuros*, nem o seu contrário, excepto quando constituam o suporte de inscrições efectuadas ao abrigo do artigo 92.º/1/c) do CRP, ainda em vigor;

4.8.5. E passa, outrossim, por ler a extinção parcial da inscrição da constituição da propriedade horizontal sobre um conjunto imobiliário complexo como determinante da inutilização das descrições dos edifícios fraccionados, cuja conclusão não tenha sido sinalizada no registo dentro do quadro temporal a que alude o artigo 92.º/3 do CRP, e das respectivas fracções autónomas, excepto quando existam já registos sobre estas que, em face do mesmo preceito legal, devam permanecer, cumprindo, em qualquer caso, anotar a caducidade da inscrição de constituição da propriedade horizontal lançada nas fichas daqueles edifícios tendo como conteúdo o seu *regime* ou *estatuto* específico.

4.8.6. A reabertura das descrições removidas (subordinadas e subordinadas e subordinantes) dependerá ou de um facto a inscrever nos termos do mencionado artigo 92.º/1/c), ou de um averbamento à inscrição¹³, dizendo que ainda se encontram em construção ou que se encontram já concluídas, e, no caso de edifícios fraccionados por andares ou em planos verticais, de nova inscrição (definitiva ou provisória, consoante se encontre ou não concluída a sua construção) do seu regime jurídico específico¹⁴.

¹³ Que não é de ampliação, posto que a individualização jurídica das fracções e a modificação do trato sucessivo já estão publicitados.

¹⁴ Entendemos que a inscrição lançada nas fichas dos edifícios fraccionados, apesar do seu conteúdo específico, não deixa de constituir desenvolvimento do registo inscrito na ficha da descrição genérica, posto que, realmente, se trata do mesmo facto jurídico, do mesmo conteúdo negocial e dos mesmos efeitos jurídicos, ainda que dispersos pelo conjunto das fichas, pelo que, em conformidade, não podemos defender senão um só regime de caducidade e uma instância única quer para a renovação, quer para um novo ingresso no registo (mediante averbamento à inscrição genérica e nova inscrição, no que respeita aos edifícios fraccionados). Ou seja, a renovação da inscrição da propriedade horizontal lançada na ficha do conjunto imobiliário, assim como o

4.8.7. Sendo que a impossibilidade de conclusão de parte do conjunto imobiliário que corresponda a uma ou mais fases de construção previstas no projecto de arquitectura terá, em princípio, de ser devida através da autonomização da parcela correspondente, com observância das disposições legais atinentes à operação de transformação fundiária pretendida e mediante modificação da propriedade horizontal, de forma a permitir que sobre ela passe a incidir outro direito real (de propriedade) e que sobre o remanescente ocorram os ajustamentos necessários à nova configuração do objecto (conjunto imobiliário).

Obstáculos do sistema informático

5. Sobre os constrangimentos de ordem informática na realização do registo de constituição de propriedade horizontal sobre um conjunto imobiliário complexo, já muito se disse e alertou no parecer proferido no processo C.P. 17/2007 DSJ-CT e na informação aprovada no processo CP 157/2009 SJC, mas como a este propósito nada se modificou no SIRP, mais uma vez se reconhecem as dificuldades de adaptação do modelo informático existente ao registo em causa e a necessidade de uma solução *transitória*¹⁵.

5.1. Realmente, a arquitectura do SIRP não só não permite criar a triplicidade descritiva supra referida, como também não oferece soluções inócuas em termos *de disponibilização de certidão permanente, de publicitação das pendências de pedidos de registos e de compreensão da informação constante das fichas* (é o que se conclui na análise do problema levada a cabo pelo chefe de projecto SIRP), mas a verdade é que não pode ser o direito substantivo a vergar-se ao método e aos recursos informáticos, antes devem ser estes a ajustar-se aos objectivos de que são instrumento, pelo que cremos ser urgente um desenvolvimento da aplicação informática compatível com o desenho substantivo dos direitos a *inscrever*.

pedido de reinscrição (total ou parcial), determina que, oficiosamente e na dependência da mesma apresentação, se renovem as inscrições provisórias por natureza (92.º/1/b) lançadas nas fichas dos edifícios fraccionados ou, nestas fichas, se inscreva o facto jurídico, obviamente, limitado ao conteúdo que a cada edifício exclusivamente diz respeito.

¹⁵ É oportuna a locução de Ricardo Dip, *Os recursos informáticos e a poetização jurídica de nossos tempos*, 2.º Seminário Luso-Brasileiro de Direito Registral, Coimbra Editora, p. 187, de que «não é nada ingénuo a presença convivencial da informática no ambiente registral: ela, muitas vezes, vai além de um mero *modo de fazer* para impor um *modo de ser* ao registo».

5.2. No imediato, resta-nos propor que o registo, que não deva ser recusado, se faça em suporte de papel, mediante remessa para registo manual, abrindo-se a descrição do conjunto imobiliário complexo no sistema informático, quando se trate de prédio omissivo, a fim de obter o número respectivo, e desactivando-se a ficha aberta ou a que já estiver no sistema, com menção da extractação para suporte de papel e da circunstância, anormal, que o determina¹⁶⁻¹⁷.

5.3. Na ficha em suporte de papel, que, tratando-se de prédio descrito antes da informatização, há-de ser a que pré-existia à ficha informática, devem ser reproduzidas a descrição e as inscrições em vigor, com referência expressa às reproduções efectuadas, ao suporte de que provêm, e à sua causa, seguindo-se, como primeiro acto a elaborar em papel a inscrição da propriedade horizontal sobre o conjunto imobiliário complexo¹⁸.

5.4. Se o pedido não tiver sido feito no serviço de registo da área da situação do prédio (conjunto imobiliário), como a eliminação da competência territorial operada pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, aliás autoriza, o que nos parece poder ser feito, com vista à superação dos enunciados constrangimentos, é usar do mecanismo que a lei faculta no artigo 25.º/2 da Portaria n.º 1535/2008, de 30 de Novembro, distribuindo-se o registo à conservatória detentora das fichas em suporte de papel referentes à área da situação do prédio e definindo-se os procedimentos a desenvolver no serviço de registo de origem e no novo serviço de registo, tendo em conta as funcionalidades e o estágio de desenvolvimento do SIRP em matéria de concretização informática daquele mecanismo¹⁹⁻²⁰.

¹⁶ Cremos que esta anotação pode ser inserta apenas na descrição, se, lá está, a *desactivação* da informação no SIRP não reclamar que a dita anotação se faça também às inscrições em vigor.

¹⁷ Evita-se, assim, que sobre esta ficha informática sejam requeridas e obtidas certidões permanentes vazias de conteúdo actualizado, sendo que, uma vez debelados os constrangimentos informáticos, não haverá, em princípio, impedimento à *revitalização* da ficha desactivada. Mas claro que a informação contida na ficha informática tem de continuar disponível para visualização e impressão nos serviços de registo, posto que pode haver interesse na emissão de certidão da informação total, que a ficha em suporte papel, por si só, não assegura.

¹⁸ Ou seja, os actos de registo pendentes que não pressuponham a triplicidade descritiva e, portanto, sejam anteriores ao registo da constituição da propriedade horizontal devem ser registados ainda em suporte informático, e, se for o caso, depois reproduzidos na ficha em suporte de papel porque o retrocesso técnico que a utilização deste meio significa só se concebe para o ingresso da propriedade horizontal e dos factos jurídicos subsequentes que se apoiem naquela triplicidade descritiva.

¹⁹ Perante a impossibilidade técnica de proceder à feitura do registo, deve o serviço receptor do pedido diligenciar, portanto, junto do IRN no sentido de apurar qual o concreto procedimento a adoptar.

5.5. Já se a área da situação do prédio respeitar a mais de uma conservatória, importa que, por analogia e com as devidas adaptações, se proceda nos moldes previstos no artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 116/2008 e no despacho n.º 71/2008, sem prescindir, contudo, dos ajustamentos de ordem informática tendentes ao *desdobramento* da anotação no diário, de forma a permitir que cada um dos serviços de registo envolvidos elabore uma inscrição do mesmo facto jurídico, e sem prejuízo de caber apenas uma instância única de registo, e de competir à conservatória que detém o pedido cobrar as quantias devidas²¹ e arquivar electronicamente os documentos²²⁻²³.

Da titulação e registo em procedimento especial - Serviço Casa Pronta

6. No que respeita à formalização do acto de constituição da propriedade horizontal sobre conjunto imobiliário e ao registo predial respectivo no âmbito do procedimento especial previsto no Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de Julho, com as alterações

²⁰ Da obrigação de registar e do seu reflexo em termos apresentação cuidou já a conservatória detentora do pedido, posto que não o rejeitou, mas se assim não aconteceu, por lapso, cabe ainda a esta conservatória zelar pela verificação dos pressupostos de apreciação de viabilidade do registo e, se for o caso, recusar a qualificação, na certeza de que este resultado não é mais que um sucedâneo da rejeição, produzindo, de resto, os mesmos efeitos.

Convirá ainda notar que a análise da viabilidade do pedido pela conservatória a quem o mesmo foi distribuído deve ocorrer ainda em ambiente informático, o que significa que se o acto tiver de ser recusado, a anotação e o despacho respectivos devem ser tramitados através do SIRP e com referência à ficha informática, apenas se suscitando o suporte de papel em caso de procedência, total ou parcial, do pedido.

²¹ Sobre a obrigação de registar valem, com as devidas adaptações, as observações feitas na nota que antecede, cabendo aqui à conservatória que recebeu o pedido verificá-la e retirar as consequências que se imponham em termos de anotação no diário ou de recusa de qualificação, sem prejuízo das diligências prévias de notificação da correcção da liquidação que, nesta hipótese, é dever da conservatória observar.

²² Faz-se notar que também este quadro factual implica a interlocução com o IRN, de modo a que todos os procedimentos técnicos necessários à feitura do registo sejam sindicados por esta entidade e por ela validados junto do ITIJ.

²³ Pode acontecer que, antes disso, o pedido apresentado noutra serviço de registo tenha de ser distribuído às conservatórias da área da situação do prédio, nos termos previstos no ponto 5.3., havendo, assim, que conciliar oficiosamente (vale dizer, sem acréscimo emolumentar ou agravamento da instância) todos os procedimentos informáticos tendentes à cabal consecução do acto.

introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 122/2009, de 21 de Maio²⁴, importa sublinhar que também aqui se impõem as devidas adaptações.

6.1. Antes de mais, parece relevante compulsar o preceituado no artigo 59.º do CN, que manda juntar ao instrumento de constituição da propriedade horizontal o documento, passado pela câmara municipal, comprovativo de que as fracções autónomas satisfazem os requisitos legais ou o projecto de construção de que conste a destinação do prédio a transmissão em fracções autónomas, para dizer que ao procedimento especial que tenha por objecto a constituição da propriedade horizontal e o seu registo, além das formalidades prévias pertinentes ao acto em causa, cabe igualmente ser junto um documento com o mesmo conteúdo, detalhando-se, no título e no registo, se for o caso, as fases de execução da obra previstas no dito projecto e a situação material (*bem presente* ou *bem futuro*) do prédio relevante para efeitos do disposto no artigo 92.º/1/b) do CRP.

6.2. Tratando-se de propriedade horizontal sobre conjunto imobiliário, o documento a emitir pela câmara municipal há-de espelhar a realidade material em causa, e o conteúdo do título há-de, obviamente, ser ajustado a esta realidade e aos contornos jurídicos implicados, designadamente, em termos de se clarificar o seu objecto, de ficarem especificadas as partes do conjunto que possam ser objecto exclusivo de uma parcela do regime jurídico instituído e o seu valor relativo, e de se fixarem as relações materiais e regulamentares existentes entre as diversas fracções autónomas e os edifícios fraccionados e entre aquelas e o conjunto²⁵.

6.3. Quanto à tramitação informática do procedimento, às dificuldades técnicas já referidas e ao modo de transitoriamente as superar acresce a necessidade de a anotação no diário ser feita com referência ao processo Casa Pronta em «Observações», e não através do mecanismo corrente de «Apresentação Casa Pronta», porquanto só desta forma se impedem os automatismos criados e, por conseguinte, se evita a execução parcial e automática do registo no sistema informático, permitindo-se a necessária remessa para registo manual.

²⁴ Cfr. o alargamento do âmbito material do serviço CASA PRONTA levado a cabo pela Portaria n.º 1167/2010, de 10 de Novembro.

²⁵ Sobre o tema, cfr. a doutrina citada na n. 1, *supra*, e o que se deixa escrito nos pontos 2. e 3. deste parecer.

6.4. É de notar, contudo, que o procedimento que tenha por objecto um condomínio complexo só pode ser aceite se a conservatória materialmente competente para o efeito estiver em condições de elaborar os registos (por ser a conservatória que detém os suportes de papel relativos aos prédios da área geográfica do prédio) e, portanto, de tramitar todo o procedimento, pelo que, se assim não for, se impõe recusar a prestação do serviço, não porque os constrangimentos informáticos sejam motivo de indeferimento do procedimento (artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 263-A/2007), mas porque, obviamente, podem constituir impedimento transitório à sua realização, seja por falta de estrutura (como é o caso), seja por inoperacionalidade circunstancial do sistema.

Encerramento

Sem embargo de mais aprofundada reflexão em face da aplicação prática do preceito e dos subsídios doutrinários que puderem vir a ser recolhidos, é este o resultado interpretativo que julgamos poder extrair do artigo 1438.º-A do Código Civil e são estas as propostas que apresentamos para que transitoriamente se resolvam as dificuldades de ordem técnica suscitadas pela questão jurídica em tabela.

Estamos, no entanto, convictos de que se impõe uma resposta definitiva e urgente para a questão informática e de que a solução *transitória* aqui apresentada, ainda que necessária em face da falta de *neutralidade* do sistema informático, não deixa de ser imperfeita e distante do padrão de modernização e de simplificação por todos pretendido.

Parecer aprovado em sessão do Conselho Técnico de 16 de novembro de 2011.

Maria Madalena Rodrigues Teixeira, relatora, Luís Manuel Nunes Martins, Isabel Ferreira Quelhas Gerales, António Manuel Fernandes Lopes, João Guimarães Gomes Bastos (com declaração de voto em anexo), José Ascenso Nunes da Maia.

Este parecer foi homologado pelo Exmo. Senhor Presidente em 27.01.2012.

Pº C.P. 1/2011 SJC-CT.

Declaração de voto

Vencido.

1. No Pº C.P. 41/98 DSJ-CT foi emitido parecer (ainda não publicado, mas referido em vários textos publicados), de que aliás fui relator, votado favoravelmente pela maioria dos vogais do Conselho, no qual foi abordado o âmbito de aplicação do art. 1438º-A do Código civil, introduzido pelo D.L. nº 267/94, de 25 de Outubro.

No que ao caso interessa, naquele parecer foi firmado o entendimento de que «Em face da alteração legislativa, o conjunto imobiliário *qua tale* deve ser submetido a um único regime de propriedade horizontal» (conclusão 3ª) e «O instituto da propriedade horizontal não pode ser utilizado para produzir um duplo fraccionamento do conjunto imobiliário – o fraccionamento do conjunto em unidades (edifícios), e o subsequente fraccionamento de cada um destes edifícios em fracções autónomas -, através da instituição de uma pluralidade de regimes: a propriedade horizontal do conjunto (que produziria o primeiro fraccionamento), e a propriedade horizontal, em separado, de cada um dos edifícios (que produziria o segundo fraccionamento)» – conclusão 5ª).

O ponto que se pretendeu evidenciar no parecer é que o instituto da propriedade horizontal não pode ser utilizado «para realizar uma autêntica operação de loteamento, mediante a divisão fundiária do conjunto em lotes destinados a construção urbana» (cfr. pág. 20).

2. O âmbito de aplicação do citado art. 1438º-A do Código Civil foi entretanto objecto de aprofundada análise em parecer de **João Amado**, homologado por despacho do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e da Conservação da Natureza, de 14-3-2000), publicado na Revista de Administração Local nº 176, Março-Abril 2000, págs. 233/254 – onde aliás, se bem ajuizamos, vem referido (ponto 37, pág. 239) o parecer deste Conselho anteriormente citado, emitido no Pº 41/98 DSJ-CT -, cujas conclusões e fundamentos damos aqui por integralmente reproduzidos.

3. Continuo a rever-me no entendimento maioritariamente assumido no citado parecer emitido no Pº C.P. 41/98 DSJ-CT. Mas confesso o meu profundo respeito pela posição de **André Folque**, *in* Curso de Direito da Urbanização e da Edificação, 2007, págs. 53/58, que entende que «o disposto no art. 1438º-A do Código Civil não isenta o

promotor da operação de loteamento, observados que sejam os pressupostos desta» (pág. 55), do que resulta que, de acordo aliás com a sua inserção sistemática, «Aquilo que o preceito visa regular é a administração das partes comuns que sejam de utilização privada» (pág. 57). E lamento que sobre tão delicada matéria, decorridos 17 anos, tão escassos subsídios doutrinários e nenhuns aconchegos jurisprudenciais, tanto quanto julgo saber, tenham sido elaborados.

4. Na minha interpretação, o douto parecer que agora fez vencimento, embora sem o dizer expressamente, “revoga” o entendimento firmado no citado Pº C.P. 41/98 DSJ-CT, porquanto defende o ponto de vista, contrário a este parecer, de que a constituição da propriedade horizontal do denominado “condomínio complexo” nos termos descritos – i.é, com a criação de um estatuto privativo para cada edifício fraccionado e a descrição autónoma de cada edifício fraccionado e respectiva porção de território – não implica divisão fundiária.

5. Como decorre linearmente do entendimento firmado no Pº C.P. 41/98 DSJ-CT, a que continuo a sentir-me vinculado, aqui não se coloca sequer o problema da «triplicidade descritiva». O registo de constituição da propriedade horizontal de conjunto imobiliário demanda tão somente uma «duplicidade descritiva»: a descrição genérica do conjunto imobiliário e a descrição subordinada das fracções autónomas (de edifícios) e das fracções imobiliárias, enquanto «partes componentes do conjunto imobiliário susceptíveis de constituírem unidades distintas e independentes, devidamente delimitadas» (conclusão 1ª do parecer de que fui relator).

6. Votei favoravelmente a deliberação tomada no Pº C.P. 17/2007 DSJ-CT (também ainda não publicada) no pressuposto de que a situação da vida real subjacente dizia respeito a uma «triplicidade descritiva» decorrente de divisão fundiária consolidada nas tábuas, que importava “transferir” para o sistema informático (cfr. art. 17º, nº 1, do C.R.P.), e também no pressuposto de que o entendimento do Conselho Técnico, ainda que homologado pelo presidente do IRN, I.P., não vincula os qualificadores de pedidos de registo fora do processo em que tal entendimento foi emitido (embora reconheça que o princípio da neutralidade informática, levado às últimas consequências, implica a necessidade de adaptação dos modelos informáticos a todos os modos de dizer o direito substantivo, de acordo com a perspectiva do concreto intérprete aplicador - no nosso sector, conservador ou oficial de registo -, o que, convenhamos, pode não ser sustentável, *maxime* na vertente financeira).

Muito sinceramente, não me passou pela mente que a deliberação anteriormente referida já então viesse a ser interpretada como “revogação” do entendimento firmado no Pº C.P. 41/98 DSJ-CT (cfr. **Fernanda Paula at ali**, *in* Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, 2ª ed., 2009, pág. 60).

7. Sem prejuízo do anteriormente exposto, e colocando-me agora no fio teleológico do douto parecer – que nega à constituição da propriedade horizontal de “condomínio complexo” o efeito da constituição de lotes edificados -, não descortino nem a viabilidade nem a necessidade da «triplicidade descritiva» exigida pelo parecer e pelos autores nele citados na nota 1 (com exclusão de **Carvalho Fernandes**, que no trabalho aí citado não foca sequer, com muita pena minha, a problemática dos conjuntos imobiliários).

Do ponto de vista da viabilidade da «triplicidade descritiva», na minha modesta opinião o nosso Código do Registo Predial admite a descrição autónoma das «realidades» elencadas no ponto 2.1.1. do douto parecer, mas não admite a descrição autónoma da «realidade» resultante da criação de um estatuto privativo para cada edifício fraccionado, seja qual for o entendimento desta «realidade» - a que desempenha a função ou assume o papel de fracção autónoma (**Fernanda Paula**, *ob. cit.* na nota 1, pág. 64), «parte do conjunto», que não pode ser objecto de direitos reais de *per se* (**Mónica Jardim**, *ob. cit.* na nota 1, pág. 128, nota 30), ou «coisa diversa das demais que compõem o todo imobiliário» (cfr. parecer, pág. 8) -, parece-me líquido, e o parecer nisso consente, que ela não pode ser objecto autónomo de direitos (cfr., a propósito, parecer emitido no Pº R.P. 82/2004 SJC-CT, confirmado, em sede de recurso contencioso, em 1ª e 2ª instâncias). Ora, no sistema do nosso Código do Registo Predial não cabem, nem na letra das suas normas nem no seu espírito, descrições prediais autónomas de coisas sobre as quais não podem incidir direitos reais de *per se*. Sendo certo que muitas ocasiões houve (no D.L. nº 116/2008, de 4 de Julho, e ulteriormente) para introduzir no Código a doutrina que vem sustentando a «triplicidade descritiva».

Do ponto de vista da necessidade da «triplicidade descritiva», também, salvo o devido respeito, não cremos que a definição jurídica do «estatuto» de tal «realidade» demande a sua descrição autónoma. No meu modo de ver, com maior ou menor dificuldade e complexidade, tal «estatuto» pode e deve ser definido a nível inscrito, no âmbito das partes comuns e dos direitos e deveres dos condóminos na parte regulada pelo título (cfr. parecer emitido no Pº C.P. 41/98 DSJ-CT, pág. 16, nota 22).

Em conclusão:

___ Continuo a rever-me no entendimento firmado no Pº C.P. 41/98 DSJ-CT; sem prescindir

___ No fio teleológico condutor do duto parecer que fez vencimento, não descortino a viabilidade e a necessidade absoluta da «triplicidade descritiva» aqui defendida, antes se me afigura, no essencial, como adequada a 1ª hipótese avançada pela consulente; decorrentemente

___ O caso da consulta não demanda qualquer adaptação do modelo informático existente, com vista à implementação da «triplicidade descritiva».

O vogal

João Guimarães Gomes Bastos

FICHA – P.º C.P. 1/2011 SJC-CT

SÚMULA DAS QUESTÕES TRATADAS

Constituição de propriedade horizontal sobre conjunto imobiliário

- Do regime jurídico
- Do registo
- Dos obstáculos informáticos
- Da titulação e registo no âmbito do serviço CASA PRONTA