



UNIVERSIDADE D  
COIMBRA

Carla Maria Ferreira da Silva

**O URBANISMO E O REGISTO PREDIAL**  
**THE URBANISM AND THE PROPERTY**  
**REGISTRATION**

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

Julho 2019





Faculdade de Direito

**O URBANISMO E O REGISTO  
PREDIAL**  
**The Urbanism and the Property  
Registration**

Carla Maria Ferreira da Silva

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

Julho 2019



UNIVERSIDADE D  
COIMBRA



## Agradecimento e Dedicatória

---

*To my shining star!*



## Resumo

---

A evolução da sociedade levou à necessidade de uma maior regulamentação do urbanismo e um maior reflexo deste no registo predial.

Esta dissertação começa por retratar a evolução do registo predial, no sentido de lhe ter sido atribuída cada vez mais importância, na história legislativa do urbanismo, tentando sempre realçar os efeitos registrais, passando obviamente, pelo desenvolvimento do conceito do instrumento urbanístico de maior relevo, o loteamento, para terminarmos com os efeitos registrais da cassação do seu título, quando a licença caduca ou é declarada nula.

**PALAVRAS-CHAVE:** *Registo Predial; Direito do Urbanismo; Loteamento; Cassação; Alvará; Caducidade; Nulidade, Efeitos Registrais*

## Abstract

---

The evolution of society has led to the need for greater regulation of urbanism and a greater reflection of this in the land register.

This dissertation begins by describing the evolution of the land registry, in the sense that it has been assigned more and more importance, in the legislative history of urbanism, always trying to highlight the registration effects, passing obviously by the development of the concept of the most important urbanistic instrument, that allows land division, ending with the registration effects of the cassation of its title, when the license expires or is declared null.

**KEYWORDS:** *Land Registry; Property Registration; Urban Planning Law; Land Division; Cassation; License; Expiration; Nullity; Registrat effect*

## Abreviaturas e Siglas

---

- ATA – Autoridade Tributaria e Aduaneira  
BRN – Boletim dos Registos e do Notariado  
CC – Código Civil  
CCDR – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional  
CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.  
CIMT – Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis  
CN – Código de Notariado  
CPA – Código do Procedimento Administrativo  
CRPrd – Código do Registo Predial  
CRP – Constituição da República Portuguesa  
CT – Conselho Técnico  
DGCI – Direção Geral das Contribuições e Impostos  
DGRN – Direção Geral dos Registos e Notariado  
DL – Decreto-Lei  
DR – Diário da República  
DSJ – Departamento de Gestão e Apoio Técnico-Jurídico aos Serviços de Registo - Setor Técnico-Jurídico;  
IRN – Instituto de Registos e Notariado  
PDM – Plano Diretor Municipal  
PGR – Procuradoria-Geral da República  
RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação  
ROA – Revista da Ordem dos Advogados  
STA – Supremo Tribunal Administrativo  
STJ – Supremo Tribunal de Justiça
- Ac – Acórdão  
Acs – Acórdão  
Al. – Alínea  
Als – Alienas

Art. – Artigo  
Art.s – Artigos  
Cf. – Conforme  
Ed. – Edição  
Fig. – Figura  
Nº – Número  
N.os – Números  
P. – Página  
Proc. – Processo  
Proc.s – Processos  
PP. – Páginas  
Ss. – Seguintes

As normas sem qualquer indicação referem-se ao RJUE.

## Índice de Figuras

---

Figura 1 – Divisão do prédio sem licença .....	15
Figura 2 – Loteamento total de prédio. ....	38
Figura 3 – Loteamento total de prédio (resultante de anexação de vários). ....	40
Figura 4 – Loteamento parcial de prédio.....	41
Figura 5 – Cassação do alvará.....	42
Figura 6 – Tradução tabular da cassação do alvará .....	43
Figura 7 – Cassação – título, forma e objecto.....	46
Figura 8 – Anotação da cassação .....	46
Figura 9 – Averbamento de cancelamento por caducidade .....	47
Figura 10 – Averbamento de cancelamento por declaração de nulidade .....	48
Figura 11 – Renovação do alvará. ....	60
Figura 12 – Novo alvará.....	60
Figura 13 – Revogação da declaração de caducidade.....	62
Figura 14- Inutilização da descrição em virtude da declaração de nulidade .....	66

Fonte de todas as figuras: elaboração própria

## Índice

---

Agradecimento e Dedicatória .....	3
Resumo .....	5
Abstract.....	6
Abreviaturas e Siglas .....	7
Índice de Figuras.....	9
Índice .....	10
1. Introdução.....	11
2. A evolução do registo predial no regime jurídico da urbanização e edificação.....	12
2.1. DL nº 46 673, de 29 de novembro de 1965 - a primeira disciplina legal dos loteamentos urbanos.....	12
2.2 - DL nº 289/73, de 6 de junho .....	14
2.3 - DL 400/84, de 31 de dezembro .....	18
2.4 - DL 448/91, de 29 de novembro.....	23
2.5 - DL 555/99, de 16 de dezembro .....	29
3. Cassação do alvará – efeitos registrais (invalidade da licença: caducidade e nulidade).....	35
3.1. Registo da operação de transformação fundiária - loteamento .....	36
3.2. Cassação do alvará de loteamento .....	41
3.2.1. Forma que reveste e o título para o seu ingresso no registo.....	42
3.2.2. Efeitos que a cassação do título produz no registo predial .....	48
3.2.2.1 Com a Caducidade da licença.....	49
3.2.2.2. Com a Nulidade da licença.....	62
4. Conclusão .....	73
Bibliografia .....	74

## 1. Introdução

---

O direito do urbanismo reflete-se, de modo inquestionável, no campo de ação do registo predial, desde logo porque ambos têm o território, poderemos assim dizer, como objeto e se o primeiro pretende a sua organização ordenada, o segundo ao dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tem como fim primordial a segurança do comércio jurídico.

Pretende-se, com o presente, efetuar uma “ponte” entre o Direito do Urbanismo e o Registo Predial português. Na verdade, muito se tem escrito sobre o direito do urbanismo mas na perspetiva do direito administrativo e pouco sobre os efeitos deste no registo predial. Aliás, uma das limitações desta tese, para além do número de caracteres, foram os escassos livros, trabalhos e estudos sobre o registo predial e o urbanismo.

Não raras vezes, aparecem situações no registo predial em que se tem de fazer a qualificação do pedido atendendo ao seu enquadramento legal, assim como a do título à data em que foi outorgado, por isso começaremos pela evolução do registo predial na história do urbanismo, invocando as repercussões que este foi tendo naquele, tocando também na validade do título que serve de base ao registo, quando for o caso. Para posteriormente, ao nos referirmos ao instrumento urbanístico de maior relevo, o loteamento, nos centrarmos nos efeitos tabulares deste e principalmente nos efeitos que a cassação do título, que serve de base ao seu registo, vão ter no prédio, quer com a declaração de caducidade, quer com a declaração de nulidade.

Esperamos dar uma nova, e útil, visão do urbanismo, para que mais interesse no campo do registo predial apareça. Desta forma se prevê um trabalho, que apesar de breve mas com o essencial do tema proposto, se acredita ser uma mais-valia para o estudo do urbanismo na ótica do registo predial.

## **2. A evolução do registo predial no regime jurídico da urbanização e edificação**

---

Iremos através da evolução legislativa do regime jurídico da urbanização e edificação, tentar demonstrar a integração do registo predial, no urbanismo, assumindo com o decorrer da sua “história” uma crescente importância e porque as decisões administrativas urbanísticas têm marcantes efeitos nos bens imobiliários, não podiam estas duas disciplinas deixar de estar associadas.

### **2.1. DL nº 46 673, de 29 de novembro de 1965 - a primeira disciplina legal dos loteamentos urbanos.**

Até 1965 as operações urbanísticas não estavam sujeitas a qualquer disciplina jurídica específica. Foi devido a um forte crescimento de loteamentos e construções ilegais ou “clandestinas” nos anos 60, que o governo aprovou o DL nº 46 673, de 29 de Novembro de 1965 (DL 46 673), visando disciplinar e fiscalizar atividades especulativas de particulares e empresas que aleatoriamente construía, sem atender ao desenvolvimento urbano do território, por um lado, e sem que estivessem asseguradas as indispensáveis infraestruturas urbanísticas, por outro.

Conforme resulta do próprio preâmbulo do DL 46 673, havia uma preocupação de que essa especulação no mercado imobiliário, lesasse os compradores de boa-fé e as câmaras municipais, na medida em que teriam de ser estas a garantir as infraestruturas urbanísticas necessárias, realizando-as e suportando os seus custos.

Assim, o DL 46 673, de 29 de Novembro, veio pela primeira vez em Portugal, definir loteamento urbano e as regras para o seu licenciamento; bem como, aferir da validade dos negócios jurídicos relativos a terrenos abrangidos por loteamentos urbanos sem prévio alvará.

De acordo com o art. 1º do referido diploma legal, loteamento urbano consiste “*na operação ou o resultado da operação que tenha por objeto ou tenha tido por efeito a divisão em lotes de um ou vários prédios fundiários, situados em zonas urbanas ou*

*rurais, para venda ou locação simultânea ou sucessiva, e destinados à construção de habitações ou de estabelecimentos comerciais ou industriais”.*

Nestes termos, a noção de loteamento está circunscrita apenas na operação ou resultado de operação, da qual resulte lotes para construção para fins habitacionais, comércio ou indústria e que sejam objeto no momento da divisão, de venda ou locação financeira. Deixando de fora todos os restantes negócios jurídicos e finalidades de construção que, na prática, iriam alcançar os mesmos efeitos.

Este diploma faz depender o loteamento urbano de licença camarária, titulada por alvará, onde constarão as prescrições a que o requerente fica sujeito, os condicionamentos de natureza urbanística e as obrigações que, em face do estudo económico, deva assumir.

Como o registo predial, ao tempo, não era obrigatório<sup>1</sup>, o pedido de loteamento era apenas instruído com planta cotada da divisão a efetuar, contendo todas as menções elencadas no art. 3º do diploma. A única situação em que a concessão da licença estava dependente da prova do respetivo direito de propriedade<sup>2</sup>, era a de haver fundadas dúvidas sobre se o terreno que se pretendia lotear pertencia a qualquer pessoa coletiva de direito público<sup>3</sup>.

O DL 46 673 estabelece também a sanção para a situação de incumprimento. Contudo, não sanciona de nulidade a violação das suas normas<sup>4</sup>. Para além de que, apenas sanciona um comportamento, seja porque não obteve licença de loteamento, seja porque não cumpriu as condições estabelecidas nessa licença, e não o negócio subjacente.

Já no que aos contratos diz respeito, o DL 46 673, no seu art. 10º, apenas estabelece uma norma proibitiva<sup>5</sup>, não afetando a validade do negócio celebrado<sup>6</sup>. O que significava que, juridicamente, aquelas transmissões eram válidas. E se dúvidas havia, na

---

<sup>1</sup> Em vigor, o CRPred de 1959, aprovado pelo DL nº 42 565, de 8 de outubro de 1959, que mantém o efeito de conceder ao titular da inscrição, a presunção jurídica de que o direito inscrito lhe pertence, sem contudo, o registo ser obrigatório. Presunção determinada pelo Regulamento do Registo Predial de 28 de abril de 1870, no seu art. 149º, tendo-se mantido em todos os Regulamentos e Códigos de Registo Predial posteriores.

Pelo anterior DL nº 36.505, de 11 de Junho de 1947, criou-se um regime de obrigatoriedade de registo mas apenas nos concelhos onde existisse cadastro geométrico da propriedade rústica.

<sup>2</sup> Uma vez que o registo predial não era obrigatório, seria suficiente apresentar o título aquisitivo.

<sup>3</sup> Cf. n 4 do art. 4º do DL 46 673.

<sup>4</sup> Sobre este tema ver GOMES, José Osvaldo, “*Negócios jurídicos relativos a terrenos para construção – Anotação aos Assentos em Acórdãos do S.T.J. de 21-7-87 e 19-11-87*”, disponível em: <https://portal.oa.pt/upl/%7Bc7b30961-9a6e-4b70-9480-def1a14d654d%7D.pdf>

<sup>5</sup> Prescreve o seu nº 1: “*Qualquer forma de anúncio de venda, e a venda ou promessa de venda de terrenos, com ou sem construção, compreendidos em loteamento, só poderão efetuar-se depois de obtida a licença a que se referem os art.s antecedentes e de terem sido observados os condicionamentos nela estabelecidos*”

<sup>6</sup> Ac. do STJ de 21-7-87, disponível em [https://dre.pt/pesquisa/-/search/497601/details/maximized?filterEnd=1987-12-31&filterStart=1987-01-01&q=1987&print\\_preview=print-preview&fq=1987&perPage=25%2Fen](https://dre.pt/pesquisa/-/search/497601/details/maximized?filterEnd=1987-12-31&filterStart=1987-01-01&q=1987&print_preview=print-preview&fq=1987&perPage=25%2Fen)

jurisprudência de então, sobre as consequências do incumprimento daquele normativo, o Supremo Tribunal de Justiça em 21-7-87 formulou o seguinte assento: *"No domínio da vigência do DL 46 673 de 29-11-1965, a falta de licença de loteamento não determina a nulidade dos contratos de compra e venda de terrenos com ou sem construção, compreendida no loteamento"*.

O DL 46 673 foi revogado por absorção pelo DL n.º 289/73 de 6 de junho<sup>7</sup>.

## **2.2 - DL n.º 289/73, de 6 de junho**

O DL 289/73, de 6 de junho (DL 289/73), *"revê o regime aprovado pelo DL n.º 46 673, por forma a dotar efetivamente a Administração, como promotora do interesse coletivo, de meios eficazes de intervenção nas operações chamadas de loteamento, não esquecendo, porém, os aspetos positivos de que, por vezes, se reveste a iniciativa privada e a contribuição que tem trazido à resolução dos problemas do crescimento urbano"*<sup>8</sup>.

Entra em vigor em 11 de junho de 1973, dá uma nova definição de loteamento urbano, alargando o conceito estabelecido no DL 46 673 e condicionando o fracionamento. Este diploma institui pela primeira vez a nulidade para atos ou negócios violadores das suas normas.

Nos termos do art. 1.º do DL 289/73 *"a operação que tenha por objeto ou simplesmente tenha como efeito a divisão em lotes de qualquer área de um ou vários prédios, situados em zonas urbanas ou rurais, e destinados imediata ou subseqüentemente à construção, depende de licença da câmara municipal da situação do prédio ou prédios"*.

Desde logo, desaparece a condicionante existente no anterior diploma, no que se refere à existência de um negócio jurídico subjacente à divisão do terreno. Abrange todos os atos que tenham por objeto ou como efeito a divisão do terreno em lotes, que se destinem, imediata e subseqüentemente à construção e não apenas os que surgem em virtude de determinados negócios jurídicos, deixando de parte também a finalidade da construção.

---

<sup>7</sup> Art.s 35º e 34º do DL 289/73, de 6 de junho, este diploma entra imediatamente em vigor e aplica-se aos processos pendentes.

<sup>8</sup> Preâmbulo do diploma em análise.

Este diploma dá uma maior importância à divisão material, como efeito ou como objeto da operação. Deste modo, as divisões anteriores a este diploma são válidas, já as divisões posteriores são nulas. É aqui que radica o entendimento de que, se o que se pretende desanexar, é uma parte de um prédio que já existe com autonomia, antes da entrada em vigor deste diploma, então essa divisão é possível no plano tabular, sem licença da câmara municipal. Ou seja, para a divisão de direito que tenha por base uma realidade material já existente, ou seja, cuja pré-existente autonomia<sup>9</sup> física seja anterior à entrada em vigor do DL 289/73, não é necessária licença camarária.

Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóveis de Paço das Escolas	Freguesia Silva 467/19970822
<b>DESCRIÇÕES – AVERBAMENTOS – ANOTAÇÕES</b>	
DESCRIÇÃO EM LIVRO: N.º 50985, Livro N.º: 142	
MISTO	
DENOMINAÇÃO: CASAL DO BARREIRO DE BAIXO	
SITUADO EM: Lugar do Barreiro de Baixo	
MATRIZ n.º: 23 NATUREZA: Urbana	
MATRIZ n.º: 129 NATUREZA: Urbana	
MATRIZ n.º: 125 NATUREZA: Rústica	
COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES: Duas casas, sendo uma de rés-do-chão e 1º andar – 136m <sup>2</sup> ; dependências – 25m <sup>2</sup> ; terreno de horta – 150m <sup>2</sup> e a outra de 2 andares – 180m <sup>2</sup> ; quintal – 420m <sup>2</sup> e pelo Campo da casa – 15.000m <sup>2</sup> ; Norte e Nascente, caminho público e Casal do Barreiro de Cima; Sul, caminho público e Casal do Barreiro de Baixo; Poente, Casal do Barreiro de Cima. O art. rústico é da antiga matriz.	
<b><u>Desanexado o n.º 1420/20120920 (art.s 23 e 129)</u></b>	
O(A) Conservador(a) de Registos	
<b>INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>	
AP. 16 de 1971/02/03 - Aquisição	
CAUSA : Sucessão por morte, deferida em inventário	
(...)	

Figura 1 – Divisão do prédio sem licença

Já para as restantes situações, esta operação material está então, condicionada, depende de licença de loteamento emitida pela câmara e titulada por alvará. A operação de divisão de prédio, assim como a celebração de negócios jurídicos relativos a terrenos

<sup>9</sup> Ainda hoje esta individualização, por assim dizer, dos prédios, pode ser aferida pela data da inscrição na matriz se a cada prédio corresponder um art., pela descrição predial se na sua composição estiverem elementos referentes a dois prédios, em tudo sempre com datas anteriores a 11 de junho de 1973, ou simplesmente por certidão camarária que ateste expressamente a autonomização anterior ou a construção anterior àquela data.

com ou sem construção abrangidos por tais operações, estão sujeitos a prévia emissão do respetivo alvará.

Sendo que, são menções obrigatórias do alvará de loteamento: a data da provação do plano de urbanização que o abrange ou, na sua falta, a data do parecer da Direção Geral dos Serviços de Urbanização; algumas especificações, tais como o número de lotes e respetiva identificação; as condições a que ficam obrigados o requerente, ou aqueles que tomarem a posição de titular do alvará e na parte aplicável, os adquirentes dos lotes<sup>10</sup>; a data da deliberação que aprovou o projeto definitivo das obras de urbanização – aquando esta aprovação, a câmara municipal deve fixar o prazo da sua conclusão e o montante da caução destinada a assegurar a sua boa e regular execução e que deverá ser prestada mediante garantia bancária, hipoteca sobre os lotes resultantes da operação ou depósito bancário à ordem da câmara municipal<sup>11</sup>.

Disto resulta que, para além de alargar o conceito de loteamento e de sancionar com nulidade os atos de fracionamento e a celebração de negócios jurídicos respeitantes a lotes de terreno destinados, direta ou mediamente à construção, o legislador também se preocupou em garantir, de alguma forma, que as obras de urbanização fossem executadas. Sendo fixadas por portaria, as áreas mínimas a ceder às câmaras municipais para instalação de equipamentos gerais destinados a servir o loteamento<sup>12</sup>.

Com este diploma aparece também a possibilidade do município expropriar terrenos com ou sem construção, objeto de loteamentos clandestinos ou cuja licença de loteamento caducou, considerando-se estes como rústicos, salvo se, antes do loteamento, dispunham já de infraestruturas urbanas, o que a ser assim continuariam a ser considerados terrenos para construção<sup>13</sup>.

Passemos agora, para a questão do comportamento contrário à norma e à validade dos negócios jurídicos celebrados em sua violação.

Norma importantíssima deste diploma é a do art. 27º. Estabelece no seu nº 1 que *“As operações de loteamento referidas no art. 1.º, bem como a celebração de quaisquer negócios jurídicos relativos a terrenos, com ou sem construção, abrangidos por tais operações, só poderão efetuar-se depois de obtido o respetivo alvará, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do art. 21.º*

---

<sup>10</sup> Cf. nº 1 do art. 19º do DL 289/73

<sup>11</sup> Cf. art 13º do DL 289/73

<sup>12</sup> Cf. nº 2 do art 19º do DL 289/73

<sup>13</sup> Cf.. art. 26º DL 289/73

E no seu n.º 2 que *“os títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos notariais relativos aos atos ou negócios referidos no número anterior, deverá sempre indicar-se o número e data do alvará de loteamento em vigor, sem o que tais atos serão nulos e não podem ser objeto de registo.”*

Este diploma, para além de penalizar o comportamento violador com sanções de multa e prisão<sup>14</sup>, fere de nulidade os atos de fracionamento e a celebração de quaisquer negócios jurídicos - e não apenas a venda ou locação - relativos a terrenos, compreendidos em loteamentos, com ou sem construção, sempre que, nos respetivos instrumentos notariais, títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, não se indique o número e data do alvará em vigor. Consequentemente, essa nulidade obsta à realização de registo requerido nesses termos, dando lugar à sua recusa.

No entanto, esta norma tem uma *nuance*, prevista no art. 8.º, que transcrevo, do DL n.º 194/83, de 17 de maio - diploma que introduz alterações ao Código do Notariado então em vigor.

*“Art. 8.º - 1 - Não constitui operação de loteamento abrangida pelo DL n.º 289/73, de 6 de Junho, a celebração de negócios jurídicos que tenham como efeito a transmissão de terrenos para construção com projeto aprovado pela câmara municipal.*

*2 - A menção do número e data do alvará do loteamento exigida pelo n.º 2 do art. 27.º do DL n.º 289/73, de 6 de Junho, é feita em face do respetivo alvará, que para o efeito será exibido, e só tem lugar nos instrumentos notariais se os atos ou contratos por eles titulados estiverem abrangidos pelo art. 1.º do mesmo diploma.”*

Nestes termos, os instrumentos notariais, títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, que transfiram o direito de propriedade relativo a terrenos para construção, desde que, para essa construção, exista um projeto aprovado pela Câmara, não consubstanciam uma operação de loteamento. E portanto, uma escritura de doação ou compra e venda, por exemplo, que tivesse por objeto um lote de terreno para construção, sem a menção do número e data do alvará do loteamento, não seria nula, como prescreve o art. 27.º do DL 289/73, se existisse projeto de construção aprovado e o registo seria de lavrar definitivamente.

Note-se que, se dos instrumentos notariais, títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, respeitantes a construções, resultasse a existência de licença de construção, sem qualquer menção ao projeto de construção, também o registo seria de

---

<sup>14</sup> Cf.. art. 30º do DL 289/73

efetuar. Há como que uma equiparação do projeto à licença de construção, pois a Câmara só emite a licença de construção após a aprovação do projeto. E, apesar do DL 289/73, de 6 de junho, ter entrado imediatamente em vigor e ter aplicação aos processos pendentes, também os títulos transmissivos anteriores à sua entrada em vigor, em que conste haver projeto aprovado pela Câmara ou licença de construção, são títulos válidos para o respetivo registo<sup>15</sup>.

Esta *nuance* terminou com a entrada em vigor do DL nº 448/91, de 29 de Novembro.

Também a posse de uma certidão camarária comprovativa de que o terreno que se pretende parcelar não está sujeito ao regime do loteamento, por constituir uma exceção ao regime geral previsto no DL 289/73, permite que os atos que impliquem esse fracionamento sejam, admitidos a registo predial – conforme Circular nº 80, de 21 de maio de 1975<sup>16</sup>., da DGRN. Este documento, no entanto, só seria válido na vigência do DL 289/73, isto porque, no domínio do DL nº 400/84, de 31 de dezembro - que o revoga – estão previstos especificamente no seu art. 2º, os únicos casos isentos do processo formal de loteamento.

Durante a vigência deste diploma, o CRPrd de 1967<sup>17</sup>, continua a não prever a obrigatoriedade do registo e dos factos passíveis de inscrição registral, não consta a autorização de loteamento, traduzindo-se registralmente, as operações efetuadas ao abrigo do DL 289/73, em averbamentos de desanexação à descrição do prédio objeto do loteamento, - chamado no mundo dos registos de “prédio mãe” -, dos lotes constituídos, ao qual, na sequência desses averbamentos, se abriam as respetivas descrições. No que respeita à área destinada à instalação de equipamentos gerais destinados a servir o loteamento, essa era mencionada no “prédio mãe”.

### **2.3 - DL 400/84, de 31 de dezembro**

---

<sup>15</sup> Ainda hoje, será de lavrar registo definitivamente, se apresentado o documento outorgado antes da entrada em vigor do DL 289/73, naqueles termos.

<sup>16</sup> Não publicada

<sup>17</sup> Em vigor o CRPrd aprovado pelo DL nº 47 611, de 28 de março de 1967, que no seu capítulo II, sob a epígrafe “Natureza, valor e efeitos do registo”, prevê a obrigatoriedade do registo, mas restringe o seu âmbito aos factos que incidam sobre prédios situados nos concelhos onde estejam em vigor o cadastro geométrico e a sua concretização à data fixada em que despacho do Ministro da justiça, publicado no Diário da República – art. 14º

O DL 400/84, de 31 de dezembro (DL 400/84), entra em vigor em 1 de março de 1985, atualiza o regime jurídico dos loteamentos urbanos e define as atribuições da administração central e local. Como se disse, revoga o DL 289/73, no entanto, os pedidos de loteamento anteriores a essa data continuam a ser regulados por aquele diploma legal<sup>18</sup>.

Este novo diploma, não altera de forma significativa o conceito de loteamento. Para este diploma “*as acções que tenham por objecto ou simplesmente por efeito a divisão em lotes de qualquer área de um ou vários prédios destinados, imediata ou subsequentemente à construção*”<sup>19</sup> estão sujeitos ao regime jurídico dos loteamentos urbanos nele definido e reformulado.

De notar apenas, o desaparecimento da localização do prédio a lotear, ou seja, não se faz referência à situação daquele em zona urbana ou rural.

Este regime reformulado, estabelece três formas de processo para as operações de loteamento: especial, ordinário e simples<sup>20</sup>. Sendo que para a instrução de qualquer um destes processos, o requerente deverá juntar documento comprovativo da legitimidade para proceder à operação, designadamente de que é proprietário do terreno a lotear<sup>21</sup>.

Proíbe comportamentos preparatórios que por si iniciem a divisão do prédio em lotes ou parcelas, que não sejam efetuados ao abrigo de operação previamente licenciada<sup>23</sup>.

Sujeita a licenciamento municipal a realização de obras de urbanização<sup>24</sup>.

Obriga a cedência gratuita à câmara municipal das parcelas de terreno destinadas, na operação de loteamento, aos equipamentos públicos, espaços e redes públicos<sup>25</sup>.

O art. 2º deste diploma introduz pela primeira vez a noção de destaque – figura que passou a ser regulada no art. 5º do DL 448/91, de 29 de Novembro e posteriormente

---

<sup>18</sup> Cf.. art. 84º do DL 400/84

<sup>19</sup> Cf.. al. a) do nº 1 do art. 1º do DL 400/84

<sup>20</sup> Cf.. art. 3º do DL 400/84

<sup>21</sup> Cf.. al. a) do nº 1 do art. 10 e al.s b) dos nºs 1 dos art.s 22º e 32º do DL 400/84

<sup>22</sup> Na vigência deste diploma, o CRPrd em vigor é o aprovado pelo DL nº 224/84, de 6 de julho, que entrou em vigor em 1 de outubro de 1985, faz desaparecer o art. da obrigatoriedade do registo de factos que incidam sobre prédios situados nos concelhos onde vigore o cadastro geométrico, passando a dar primazia ao princípio da legitimação de direitos sobre imóveis, isto é, nenhum facto sobre imóveis pode ser titulado sem que estes estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra quem se constitui o encargo. Estabelecendo desta forma uma obrigatoriedade indireta do registo. Mantém a presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito nos precisos termos em que o registo o define.

<sup>23</sup> Cf.. nº 2 do art. 1º do DL 400/84

<sup>24</sup> Cf.. al. b) do nº 1 do referido art. 1º

<sup>25</sup> Cf.. art. 42º e 43º do DL 400/84

no art. 6º do DL 555/99, de 16 de Dezembro – exceção legal ao regime do loteamento urbano.

Face àquele normativo “*Não constitui operação de loteamento, não estando, portanto, sujeita ao licenciamento previsto neste diploma, a celebração de negócio jurídico que tenha como efeito a transmissão, através do seu destaque, de uma única parcela de prédio inscrito ou participado na matriz,*” se verificados, cumulativamente, determinados condicionalismos previstos no seu nº 1 e com a condição de se tratar de uma única separação pelo período de 10 anos. Fica o prédio em que é feito o destaque, sujeito a um ónus de não fracionamento pelo prazo de 10 anos<sup>26</sup>,

Outra novidade deste diploma foi a exigência de parecer favorável da câmara municipal na celebração e registo de quaisquer atos ou negócios jurídicos, com exceção dos sucessórios, que impliquem a constituição de compropriedade ou ampliação do número de compartes de prédios rústicos<sup>27</sup>, sob pena de nulidade desses atos ou negócios jurídicos<sup>28</sup> e a consequente recusa do seu registo. Pretendeu o legislador que o prédio não fosse “retalhado” em avos, podendo desta forma resultar numa posterior divisão do prédio, contornando assim a proibição legal de fracionamento sem o respetivo licenciamento e atribuiu à câmara um controlo administrativo, conferindo-lhe ainda, nas transmissões onerosas, dessas quotas indivisas, o direito de preferência<sup>29</sup>.

Logo, o registo de quaisquer atos ou negócios jurídicos com aqueles circunstancialismos, só poderá efetuar-se com carácter definitivo mediante parecer favorável da câmara municipal do local da situação dos prédios, com exceção dos casos de sucessão *mortis causa*<sup>30,31</sup>. Não está sujeito também a este condicionalismo a transmissão de parte indivisa já existente, visto não consubstanciar nem uma situação de constituição de compropriedade, nem de aumento do número de compartes.

Quanto à exigência estabelecida neste diploma pela primeira vez e à nulidade como consequência da sua não verificação, não posso deixar de escrever uma pequena nota. Ela foi tendo ao longo do tempo consequências diversas no registo, se no início a

---

<sup>26</sup> Preceitua o nº 2 do art. 2º do DL 400/84: “*Não poderá ser efetuado no mesmo prédio e no prazo de 10 anos mais de um destaque idêntico ao referido no número anterior.*”

<sup>27</sup> Esta matéria está hoje regulada no art. 54º da Lei nº 91/95, de 23 de Agosto, Lei sobre as Áreas Urbanas de Génesis Ilegal (AUGI), na redação dada pela Lei nº 64/2003, de 23 de Agosto, que a republicou.

<sup>28</sup> Cf. art. 60º do DL 400/84

<sup>29</sup> Cf. art. 59 do DL 400/84

<sup>30</sup> Cf. nº 4 do art. 58º do DL 400/84

<sup>31</sup> Abrange todos os fracionamentos no âmbito sucessório resultantes de disposição testamentária, de sucessão contratual ou de partilha de herança, mas não abrange a partilha em vida, por esta não constituir contrato sucessório.

nulidade era absoluta e insanável, o que levaria à recusa do registo, passou depois com a Lei nº 91/95 a ser necessária uma ação concreta, o parcelamento físico, que seria sempre posterior ao negócio. Por esse motivo, não conseguia o Conservador verificar a sua ocorrência no momento em que qualificava o registo, não resultando, por isso, qualquer qualificação negativa. Com a redação da Lei nº 64/2003, o legislador deixou de condicionar a nulidade do negócio ao resultado de uma divisão física, regressando ao resultado inicial, a que deles resultasse a constituição de compropriedade ou o aumento do número de compartes. O registo passou a ser qualificado com provisório por dúvidas e a ser possível sanar o negócio e consequentemente converter o registo, desde que a certidão camarária existisse ao tempo da celebração do negócio, ou seja, a certidão deveria ter sido emitida em data igual ou anterior à data da formalização do negócio. Para posteriormente a provisoriedade poder ser ultrapassada com apresentação do parecer emitido pela câmara municipal, ainda que com data posterior à data da celebração da escritura<sup>32</sup>.

O DL 400/84 veio dispor no art. 83º que “*Para efeito de registo predial entende-se que o facto sujeito a registo, designado pelo CRPrd, aprovado pelo DL n.º 224/84, de 6 de Julho, por «autorização do loteamento para construção» tem o mesmo significado da aprovação das operações de loteamento referidas neste DL.*”

Porque o CRPrd, aprovado pelo referido DL 224/84, na sua versão original, prevê como facto sujeito a registo a autorização do loteamento para construção<sup>33</sup>, o legislador entendeu esclarecer que este facto é o mesmo que dizer está sujeito a registo a aprovação das operações de loteamento.

O alvará, em regra, é o documento que titula a autorização do loteamento, mas verificadas determinadas circunstâncias, para a operação de loteamento licenciada de acordo com o processo simples será a notificação judicial avulsa e nas operações de loteamento com processo especial ou ordinário poderá ser uma sentença ou acórdão

---

<sup>32</sup> Sobre este assunto ver com interesse: Deliberações do CT, da DGRN, nos Proc.s nº 59/96 R.P.4, in BRN 5/97 e nºs 59/96 e CN 102/2003 DSJ-CT, in BRN 4/2004; Pareceres do CT, do IRN, I.P., nos Proc.s nºs RP 277/2006 DSJ-CT, RP 281/2006 DSJ-CT e RP 106/2007 DSJ-CT, estes disponíveis em [www.irn.mj.pt](http://www.irn.mj.pt), sítio onde poderão ser consultados todos os pareceres que venham a ser citados, sem indicação da fonte

<sup>33</sup> Cf. al. d), do nº 1 do art. 2º do referido diploma legal. Com a redação dada pelo DL nº 30/93, de 12 de fevereiro, “A emissão do alvará de loteamento, seus aditamentos e alterações”, posteriormente “A autorização de loteamento seus aditamentos e alterações”, a redação dada pelo DL nº 533/99, de 11 de dezembro e atualmente na dada pelo DL nº 116/2008, de 4 de julho, “As operações de transformação fundiária resultantes de loteamento, de estruturação de compropriedade e de reparcelamento, bem como as respetivas alterações”.

condenatórios com trânsito em julgado<sup>34</sup>. Qualquer um deles admitidos para fins de registo predial.

Na situação de caducidade da licença de loteamento a câmara municipal deve comunicar esse facto ao conservador do registo predial e requerer o cancelamento do respetivo registo<sup>35</sup>.

Quanto à violação do presente regime, estabelece o art. 57º que na titulação de um ato ou negócio que implique direta ou indiretamente a desanexação de uma parcela destinada à construção, ou em que a construção já se encontre iniciada ou concluída, ou de um urbano com logradouro, é necessário que se mencione a data do documento que legitima essa desanexação, ou seja, do alvará de loteamento, da notificação judicial avulsa e a publicação do extrato da respetiva certidão ou do trânsito da sentença ou acórdão condenatórios, referidas nos art.s 49.º e 50.º, caso contrário, o ato ou negócio é nulo e não pode ser submetido a registo predial.

Estes documentos terão sempre que ser exibidos no ato da titulação e deles feita menção no rol dos documentos relativos ao título<sup>36</sup>.

Exceciona no seu nº 2 os casos de sucessão por morte, os destaques e o fracionamento de terrenos para ampliação ou constituição de logradouros nos prédios urbanos. Mas no caso do fracionamento destinado a constituir ou ampliar logradouro é necessária certidão camarária onde deve constar a percentagem fixada, genericamente para logradouros ou que a superfície do logradouro em questão não excede aquela percentagem.

O DL 400/84, tal como o anterior diploma, continuou a considerar nulos quaisquer atos ou negócios jurídicos, que tivessem por objeto, ou simplesmente como efeito, a divisão de um prédio em lotes, com ou sem construção ou urbanos com logradouro, sem que fosse emitido o correspondente alvará<sup>37</sup>. Contudo, se o que está em causa é a falta da menção no título dos elementos de um alvará existente, essa nulidade é apenas formal. Por isso, se a operação foi licenciada e o alvará arquivado com os documentos instrutórios, no título de transmissão, essa nulidade pode ser sanada mediante a apresentação do alvará com o pedido de registo.

---

<sup>34</sup> Cf. art.s 49 e 50º do DL 400/84

<sup>35</sup> Cf. art. 54º do DL 400/84

<sup>36</sup> Cf.. al. e) do nº 1 do CN aprovado pelo DL nº 47 619, de 31 de Março

<sup>37</sup> Cf. art. 60º do DL 400/84 já referido

## 2.4 - DL 448/91, de 29 de novembro

O DL 448/91, de 29 de novembro (DL 448/91)<sup>38</sup> entra em vigor em 28 de Março de 1992 e revoga o DL n.º 400/84, de 31 de Dezembro, com exceção dos pedidos de licenciamento recebidos até àquela data.

Este diploma ao estabelecer um novo regime jurídico dos loteamentos urbanos, e obras de urbanização, pretendeu acompanhar a evolução das orientações políticas em matéria da ocupação do solo e de urbanismo, reconhecendo o legislador consistirem aquelas operações, uma das formas mais importantes de ocupação do solo, *“quer pelas incidências que possuem ao nível do ordenamento do território, do ambiente e dos recursos naturais, quer pelas repercussões que delas resultam para a qualidade de vida dos cidadãos.”*<sup>39</sup>

O novo regime jurídico dos loteamentos urbanos e obras de urbanização procede a uma simplificação das formas de processo de loteamento existentes, elimina as três formas de processo de loteamento consagradas no anterior diploma, substituindo-as por um só processo para todas as operações de loteamento.

Como inovador, este diploma, consagra um conjunto de normas destinadas a publicitar quer as intenções do loteamento<sup>40</sup>, quer dos próprios atos administrativos que as aprovelem e concretizem<sup>41</sup>, visando a proteção dos particulares que possam por elas ser prejudicados e assim, possam participar nos respetivos processos.

Mantém a proibição de comportamentos preparatórias das operações de loteamento, que não sejam efetuados ao abrigo de alvará previamente emitido<sup>42</sup>, tal como o anterior diploma.

Quanto ao conceito de loteamento, o DL 448/91, não introduziu nenhuma alteração expressiva. Manteve, no essencial, a definição do que se entendia por operação de loteamento, assim como a obrigatoriedade da sua sujeição a licenciamento.

Para efeitos do disposto neste diploma, operações de loteamento são *“todas as acções que tenham por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine*

---

<sup>38</sup> Alterado pela Lei 25/92, de 31 de agosto, DL n.º 302/94, de 19 de dezembro, DL n.º 334/95, de 28 de dezembro (republica o DL 448/91), Lei 26/96, de 1 de agosto. Quando referimos o DL 448/91 é o diploma republicado com as devidas alterações.

<sup>39</sup> Preâmbulo do diploma em apreciação

<sup>40</sup> Cf. art. 10º do DL 448/91

<sup>41</sup> Cf. art. 33º do DL 448/91

<sup>42</sup> Cf. art. 4º do DL 448/91

*imediate ou subsequentemente a construção urbana*<sup>43</sup>. Assim, para que se possa falar de loteamento são exigidos dois requisitos: a divisão material do primitivo terreno em lotes, parcelas, e a afetação à construção de um ou mais desses lotes, ou seja, pelo menos um desses lotes tem de se destinar imediata ou subsequentemente a construção urbana.

A figura do destaque<sup>44</sup> mantém-se neste diploma, assim como se mantém a exclusão da necessidade de sujeição a licenciamento. No entanto, essa dispensa da sujeição ao regime de licenciamento não implica a celebração de um negócio jurídico sobre a parcela a destacar. E as condições para a dispensa são distintas consoante a parcela destacada se situe ou não em aglomerados urbanos e em áreas urbanas.

Mantém-se igualmente o ónus de não fracionamento pelo prazo de 10 anos, mas desta feita, é facto sujeito a registo, ainda que o registo continue a ser facultativo, ou de uma obrigatoriedade indirecta, uma vez que a lei assim o determina<sup>45</sup>.

No anterior diploma a desanexação de parcela nas condições previstas no n.º 1 do art. 2.º não constituía operação de loteamento e estava por isso dispensada de licenciamento, sendo uma das condições, haver projeto aprovado para a construção de edifício a erigir na parcela a destacar, sem indicação do seu fim. No domínio do DL 448/91, se o destaque ocorrer fora dos aglomerados urbanos e das áreas urbanas, o edifício a erigir tem de se destinar exclusivamente para fins habitacionais e o prédio destacado vê nele ser lavrado o registo de ónus de condicionamento de construção.

Quanto à cedência à câmara municipal, de parcelas de terreno no âmbito de uma operação de loteamento, este diploma é claro quanto à sua natureza.

Se as parcelas são destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos públicos, a cedência continua a ser gratuita e essas parcelas integram-se automaticamente no domínio público municipal com a emissão de alvará<sup>46</sup>. Elas estão fora da propriedade privada do município, logo fora do comércio jurídico e não podem ser afetas a fim distinto do previsto no alvará.

Sempre que haja desvio da finalidade da cedência, o cedente tem direito de reversão sobre as parcelas cedidas. O diploma prevê o direito de reversão sempre que as parcelas cedidas à câmara municipal sejam utilizadas para fins diversos dos que motivaram a cedência, aplicando-se com as necessárias adaptações, o disposto quanto à reversão no Código das Expropriações. Contudo essas parcelas, mesmo depois de

---

<sup>43</sup> Cf. al. a) do art. 3.º DL 448/91

<sup>44</sup> Cf. art. 5.º do DL 448/91

<sup>45</sup> Cf. n.º 4 do art. 5.º do DL 448/91

<sup>46</sup> Cf. art. 16.º, n.º1 e 3 do DL n.º 448/91

voltarem à propriedade do loteador, não podem ter outro fim que não aquele para o qual foram cedidas na autorização de loteamento<sup>47</sup>.

No caso de não haver lugar a cedências, ou porque o prédio a lotear já sofreu as necessárias obras de urbanização ou não se justifica nele a localização de qualquer equipamento público, o loteador fica obrigado a pagar à câmara municipal uma compensação em espécie ou em numerário. E, se essa compensação for efetuada em espécie, com cedência de parcelas de terreno, neste caso estas parcelas já se integram no domínio privado do município. O que faz todo o sentido, pois que, se as cedências previstas na autorização de loteamento são para espaços verdes e de utilização coletiva, arruamentos e equipamentos públicos, só podem essas parcelas integrar o domínio público. Por outro lado, se o prédio a lotear já está servido de todas essas infraestruturas, também faz sentido que o loteador compense a câmara municipal, uma vez que os gastos com essas infraestruturas foram efetuadas, em princípio, pelo município, que os suportou. E, se essa compensação é feita com parcelas de terreno, lotes ou não, não faz sentido que não seja o de essas parcelas integrarem o domínio privado da câmara municipal.

O alvará é o documento que titula a autorização de loteamento, e por isso é título bastante para proceder aos respetivos registos e averbamentos necessários<sup>48</sup>, estando as especificações dele constantes<sup>49</sup>, designadamente a área, finalidade dos lotes, cedências obrigatórias, prazo para a conclusão das obras de urbanização e montante da caução destinada a garantir a boa e regular execução dessas obras e a forma como foi prestada essa caução<sup>50</sup>, sujeitas à publicidade registral. Essas especificações podem ser modificadas, traduzindo-se essas alterações num aditamento ao título inicial<sup>51</sup>, também sujeito a registo predial<sup>52</sup>.

A inscrição da autorização de loteamento no registo predial, é condição para que as especificações nele estabelecidas vinculem os adquirentes dos lotes, para além da câmara municipal e do proprietário do prédio<sup>53</sup>.

---

<sup>47</sup> Cf. art.s 16º, nº 4 e 17º nº 1 do DL n.º 448/91

<sup>48</sup> Cf. art. 16º, nº 3 do DL n.º 448/91

<sup>49</sup> Cf. art. 29º do DL 448/91

<sup>50</sup> “*garantia bancária, hipoteca sobre lotes resultantes da operação ou sobre outros bens imóveis propriedade do requerente, depósito ou seguro-caução a favor da câmara municipal*” Cf. nº 1 do art. 24 DL 448/91

<sup>51</sup> Cf. art. 36º do DL 448/91

<sup>52</sup> Citada al. d) do art. 2º do CRPrd na redação dada pelo DL nº 30/93, de 12 de fevereiro, “A emissão do alvará de loteamento, seus aditamentos e alterações”,

<sup>53</sup> Cf. nº 3 do citado art. 29º

No diploma em apreço o legislador, no art. 31º, continuou a achar necessário esclarecer que o facto sujeito a registo “autorização do loteamento para construção”, tem o mesmo significado que licenciamento das operações de loteamento nele referidas, e no seu nº 1 vem dizer que o título que serve de base a esse registo é o alvará.

Quanto à obrigatoriedade ou não do registo de autorização do loteamento para construção, o CRPrd vigente, como acima referi, não estabelece o princípio da obrigatoriedade, mas condiciona a transmissão ou oneração dos prédios à existência de registo a favor de quem transmite ou onera o prédio, o que por si, de uma forma indireta, obriga ao registo de aquisição. Não sendo o registo de autorização de loteamento nenhum ato transmissivo ou oneroso do prédio objeto do loteamento, não deveria ser necessário o seu registo prévio a qualquer transmissão ou oneração de um lote. Contudo, a Direcção-Geral entendeu que *“o registo da autorização para loteamento devia preceder a inscrição de aquisição dos lotes, sem o que os registos sobre estes não poderão ser lavrados como definitivos. Mas, “a falta de inscrição de autorização de loteamento não impedia, porém, a feitura de qualquer instrumento pelo qual se transmitam direitos reais ou contraíam encargos sobre os lotes.”*<sup>54</sup>

Ou seja, segundo este entendimento os títulos de transmissão de lotes ou de constituição de encargos sobre estes, podiam ser lavrados sem que houvesse registo de autorização de loteamento, bastaria apenas a existência do licenciamento. Já para o posterior registo desses factos seria necessário efetuar previamente o registo de autorização de loteamento para construção, com a consequente abertura das descrições correspondentes aos lotes. MOUTEIRA GUERREIRO vai mais longe e entende que a exigência da certidão de registo predial nos títulos de transmissão de lotes legalmente constituídos, estabelecida na parte final do nº 1 do art. 53, do DL 448/91, implica que se proceda previamente ao registo do loteamento, tornando-o indiretamente obrigatório<sup>55</sup>. Para este autor é necessário o registo de autorização de loteamento também para titular e não apenas para o registo de aquisição de ou constituição de encargos sobre os lotes.

A exigência da certidão de registo predial prevista no nº 1 do citado art. 53º parece-me que vai de encontro ao que prescrevia o código de notariado vigente, aprovado pelo DL nº 47 619, de 31 de Março de 1967, nos art.s 71º e 72º quanto à menção nos

---

<sup>54</sup> Conclusões do Parecer da DGRN, de 7 de julho de 1993, emitido no Proc. 22/93, in REGESTA - Revista de Direito Registral – 2ª série, Janeiro/Fevereiro/Março-1994, Associação Sindical de Conservadores dos Registos

<sup>55</sup> Cf. GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)*. 2ª Edição. Coimbra Editora, 1994, pp. 135 ss

instrumentos relativos a prédios situados ou não em concelhos onde vigore o cadastro, respetivamente dos números da sua descrição na conservatória ou da sua omissão no registo, comprovada pela exibição de certidão de registo (para os concelhos onde o registo é obrigatório) ou de omissão (para os concelhos onde o registo não é obrigatório).

Nas situações em que o registo do alvará de loteamento é requerido, deve ser entregue com o pedido de registo da autorização de loteamento, o respetivo alvará e uma cópia do mesmo para que o conservador possa remeter à comissão de coordenação regional, sob pena do registo ser lavrado provisoriamente<sup>56</sup>. Só na situação da não entrega da cópia é que o registo seria qualificado provisoriamente, pois a não entrega de alvará, levaria à recusa do registo por falta de título.

Tal como no diploma anterior, ocorrendo a caducidade do alvará de loteamento, a câmara municipal está obrigada a dar conhecimento desse facto ao conservador de registo predial, para que este o anote à descrição em causa, devendo ainda o presidente da câmara requerer o cancelamento do respetivo registo da autorização de loteamento<sup>57</sup>.

Devem também ser comunicadas ao conservador as ordens de embargo ou de demolição, a revogação ou anulação dessas ordens, para efeitos de anotação as descrições prediais a que digam respeito<sup>58</sup>. Os efeitos registraes dessas anotações são meramente enunciativos, esgotando-se a sua função na mera notícia de uma circunstância prevista na lei<sup>59</sup>.

Estas anotações não têm reflexos diretos nos registos requeridos posteriormente, o que vale por dizer, que se após a anotação do embargo for requerido um registo por ex. de aquisição ou de hipoteca, não será pela existência dessa anotação que o registo não será qualificado definitivamente, mas no entanto interessa dar publicidade para que os interessados possam ter conhecimento da real situação registral do prédio.

No que respeita à cominação dos atos jurídicos, o DL 448/91 mantém como sanção a nulidade. Contrariamente ao anterior diploma, na vigência deste diploma sancionam-se os atos praticados nos títulos relativos a negócios jurídicos de que resulte, direta ou imediatamente, a divisão de prédio em lotes ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, sem que deles conste o número de alvará, data da sua emissão e certidão de registo predial<sup>60</sup>.

---

<sup>56</sup> Cf. art. 34º do DL 448/91

<sup>57</sup> Cf. art. 38º do DL 448/91

<sup>58</sup> Cf. art. 63º do DL 448/91

<sup>59</sup> Sobre os efeitos do embargo no registo Proc. nº R.P. 60/97 DSJ-CT, *in* BRN 12/97, II

<sup>60</sup> Cf. art.s 56º e 53º do DL 448/91

Acrescenta no seu nº 2, a exigência na primeira transmissão de imóvel ou fração autónoma construídos nos lotes, de exibição perante o notário, de certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da receção provisória das obras de urbanização ou certidão comprovativa de que a caução prestada é suficiente para garantir a boa execução das mesmas.

Como acima referi, os atos jurídicos praticados sem que se observem as formalidades do art. 53º são nulos, devendo os respetivos registos ser recusados. O art. 53º deste diploma é o equivalente ao art. 57º da lei anterior, a nulidade é que é diferente. O ato ou negócio jurídico é nulo, não porque tivesse sido titulado sem alvará, mas porque o titular simplesmente não o mencionou no título. O mesmo vale para a falta de menção no título da exibição de supramencionada certidão comprovativa da receção provisória das obras de urbanização ou de que a caução prestada é suficiente para garantir a boa execução das mesmas

No que toca às exceções a esta nulidade, com este diploma desaparecem as situações de sucessão *mortis causa* e o fracionamento de terrenos destinados a integrar logradouros de prédios urbanos, mantendo-se apenas as operações de destaque.

Quanto à situação do fracionamento de terreno para constituição ou ampliação de logradouro de logradouro, inicialmente a DGRN, entendeu que seria de exigir licenciamento, pois não havia previsão legal que fundamentasse a sua dispensa<sup>61</sup>. O que teria como consequência a nulidade do ato ou negócio e a recusa do correspondente ato de registo. Contudo, após Parecer da PGR de 29 de Outubro de 1992, o Conselho Técnico daquela DGRN, aprovou parecer no Processo R.P. 11/98 DSJ-CT<sup>62</sup> de onde se extraem as seguintes conclusões: “I - *O logradouro é uma porção de terreno - podendo ou não conter certas construções acessórias, sem autonomia própria - que se destina a servir de terreiro ou quintal de um edifício, mas não tendo individualidade em relação ao prédio urbano em que se integra e possuindo a mesma natureza deste.* II - *O lote de terreno destinado a construção é uma parcela de terreno dotada de autonomia, que a lei considera dever possuir tal finalidade e as características definidas no plano com o qual, em princípio, se há-de compatibilizar.* III - *A operação de loteamento supõe a divisão de um ou vários prédios em lotes e que pelo menos um destes destine imediata ou subsquentemente à construção urbana.* IV - *O fracionamento de terrenos para a*

---

<sup>61</sup> Ofício - Circular da DGRN 5/92 Not. e 4/92 R.P. de 7 de abril de 1992, no seguimento de reunião do seu Conselho Técnico do dia 3 do mesmo mês e ano, não publicado.

<sup>62</sup> Publicado in BRN 7/98

*constituição ou ampliação de logradouros de prédios urbanos não se acha expressamente excepcionado do regime geral do licenciamento previsto no Dec-Lei nº 448/91, de 29 de Novembro - diversamente do que ocorria na lei anterior. V - Todavia, ter-se-á de entender que, com essa omissão, o legislador não pretendeu determinar que tais casos de fraccionamento devessem ser englobados naquele regime geral de licenciamento mas, pelo contrário, antes os considerou fora do seu âmbito e objecto”.*

## **2.5 - DL 555/99, de 16 de dezembro**

O DL 555/99, de 16 de dezembro, com o intuito de proceder a uma simplificação legislativa, reúne num único diploma os regimes jurídicos relativos ao licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de urbanização e de licenciamento de obras a efetuar pelos particulares, adotando a designação de regime jurídico da urbanização e edificação (doravante designado por RJUE).

Este diploma foi objeto de diversas alterações<sup>63</sup>, entrou em vigor apenas em 2 de outubro de 2001, face à suspensão da sua vigência pela Lei nº 13/200 de 20 de julho, até 31 de dezembro de 2000, inclusive sendo ripristinada a legislação referida no art. 129º do diploma e a respetiva regulamentação. Suspensão que veio a ser novamente prorrogada pela Lei nº 30-A/2000, de 20 de dezembro, desta vez “*até à entrada em vigor do DL a emitir ao abrigo da presente autorização legislativa*”<sup>64</sup>. O que só veio a acontecer com o DL nº 177/2001, de 4 de junho, que alterou o diploma inicial e o republicou com as necessárias correções materiais e alterações introduzidas pelo diploma que o fez *renascer*.

O RJUE introduz uma alteração substancial ao conceito de loteamento urbano, define-o 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 emparcelamento ou reparcelamento*”<sup>65</sup>.

---

<sup>63</sup> Alterado pelos seguintes diplomas: DL n.º 177/2001, de 4/06; Lei n.º 15/2002, de 22/02; Lei n.º 4-A/2003, de 19/02; DL n.º 157/2006, de 08/08; Lei n.º 60/2007, de 04/09; DL n.º 18/2008, de 29/01; DL n.º 116/2008, de 04/07; DL n.º 26/2010, de 30/03; Lei n.º 28/2010, de 02/09; DL n.º 266-B/2012, de 31/12; DL n.º 136/2014, de 09/09; DL n.º 214-G/2015, de 02/10; DL n.º 97/2017, de 10/08; Lei n.º 79/2017, de 18/08 e DL n.º 121/2018, de 28/12

<sup>64</sup> Cf. nº 4 da Lei nº 30-A/2000, de 20 de dezembro

<sup>65</sup> Cf. al. i), do art. 2º RJUE na redação do DL 177/2001

De salientar neste novo conceito, a introdução do emparcelamento como nova figura da operação de loteamento. Até aqui sempre pensada para as ações voluntárias tendentes à divisão de prédios, este diploma vem alargar a definição também para as ações voluntárias das quais resulte a constituição de um lote de terreno destinado, imediata ou subseqüentemente, à edificação urbana, através da anexação de pelo menos dois prédios.

Também o reparcelamento<sup>66</sup> é abrangido pela operação de loteamento, que se traduz na junção de diversos terrenos, pertencentes a diferentes proprietários, num só, para a sua posterior divisão em lotes e adjudicação aos primitivos proprietários. Operação complexa, devido à ação que visa o agrupamento dos diversos terrenos num só, para de seguida o dividir em lotes e proceder à respetiva distribuição, tudo isto num só licenciamento.

E, se por um lado não tem de resultar da operação de loteamento múltiplos lotes, sendo suficiente que dela resulte apenas um lote<sup>67</sup>, por outro lado, como destino dos lotes, o legislador deixou de usar a expressão construção, para usar a expressão edificação urbana. Definindo-a como *“a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência”*<sup>68</sup>, retirando-se deste conceito que estão abrangidos quer a construção que ainda se vai fazer, quer as construções já existentes.

Com este novo conceito de loteamento a doutrina é unânime em considerar que o âmago do loteamento deixou de ser a divisão fundiária para passar a ser a transformação fundiária.

Com a sexta alteração ao RJUE, operada pela Lei nº 60/2007, de 4 de setembro, o conceito de operação de loteamento deixou de abranger as operações de emparcelamento. Certamente o legislador considerou que o emparcelamento, dando origem apenas a um lote, não deveria estar sujeito a um procedimento administrativo complexo.

---

<sup>66</sup> De harmonia com o art. 162º do DL nº 80/2015, de 14 de maio, juntamente com o fracionamento e o emparcelamento, consubstancia uma operação de reestruturação da propriedade. Definida no art. 164º do citado diploma, como a operação *“que consiste no agrupamento de terrenos localizados em solo urbano e na sua posterior divisão, com adjudicação dos lotes resultantes aos primitivos proprietários ou outros interessados”*

<sup>67</sup> Sobre a constituição de um só lote que não resulte de emparcelamento ver Parecer nº PGRP00003127 - CA01522004, do Conselho Consultivo da PGR, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

<sup>68</sup> Cf. al. i), do art. 2º RJUE na redação do DL 177/2001

Tal como no regime anterior, também o RJUE<sup>69</sup> prevê que os atos que têm por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial estarão isentos de licenciamento ou de autorização, sendo necessário, para o efeito, que se cumpram cumulativamente alguns requisitos. Requisitos que, também como no anterior regime, variam consoante a parcela a destacar se encontre em perímetro urbano ou fora de perímetro urbano<sup>70</sup>.

Mantém-se a sujeição a registo predial, do ónus de não fracionamento e do condicionamento da construção<sup>71</sup>, sobre as parcelas resultantes do destaque. Resulta expressamente do novo regime que constitui título bastante para efeitos de registo predial da parcela destacada, a certidão camarária comprovativa da verificação dos requisitos do destaque<sup>72</sup>.

Também as obras de escassa relevância urbanística, definidas na al. 1) do art. 2º e identificadas nas al.s do nº 1 do art. 6º-A, do RJUE estão isentas de licença ou de autorização. Determinando o legislador que a atualização da descrição predial é feita por simples declaração, o que já acontecia e continua a acontecer nos termos do CRPrd. Resulta da conjugação das normas contidas nos art.s 38º, 88º e 46º deste código que os elementos de identificação da descrição podem ser alterados, tendo por base as declarações dos titulares inscritos, não sendo necessária qualquer licença camarária.

As operações urbanísticas objeto de licenciamento continuam a ser tituladas por alvará com as especificações constantes do nº 1 do art. 77º do RJUE, especificações que agora também vinculam os adquirentes dos lotes, sem a condição de o registo da operação ter que ser efetuado para que tal aconteça<sup>73</sup>.

As alterações à licença de operação de loteamento dão origem a um aditamento ao respetivo alvará, tal como no diploma anterior<sup>74</sup>. Nesta reforma o legislador considerou que esta alteração deveria ser comunicada oficiosamente à conservatória para efeitos de averbamento, contendo essa comunicação os elementos em que se traduz a alteração.

---

<sup>69</sup> Quando feita a referência ao RJUE a partir deste momento, deve se entender como o regime que se encontra atualmente em vigor

<sup>70</sup> Cf. al. d) do nº 1 e nºs 4 e 5 do art. 6º do RJUE

<sup>71</sup> Cf. nº 7 do referido art. 6º

<sup>72</sup> Cf. nº 9 do citado art. 6º

<sup>73</sup> Cf. nº 3 do art. 77º do RJUE

<sup>74</sup> Cf. art. 27º do RJUE

Curiosamente, até à alteração do CRPrd operada com o DL nº 116/2008, de 4 de julho (DL 116/2008), a autorização de loteamento, seus aditamentos e alterações, eram factos sujeitos a registo, todos eles lavrados por inscrição<sup>75</sup>.

O DL 116/2008 estabeleceu a obrigatoriedade do registo<sup>76</sup>, independentemente do prédio se situar em concelho onde vigore o cadastro geográfico, onde se incluem as operações de transformação fundiária resultantes de loteamento, estruturação de compropriedade e de reparcelamento, bem como as suas alterações<sup>77</sup>, estas últimas feitas por averbamento especial à inscrição<sup>78</sup>. Dissipando-se, desta forma, a dúvida sobre qual a intenção do legislador com aquela comunicação da alteração da licença, sobre o que era pretendido com esta comunicação, que fosse lavrado um verdadeiro registo, com todas as menções gerais e especiais que ele devia conter e os subsequentes atos registrais necessários – por ventura os resultantes das novas especificações, tais como anexação de lotes, ou alteração áreas de lote, por exemplo - ou que esse averbamento, muito embora com as alterações constantes do aditamento, apenas se destinaria a dar notícia da alteração, visando publicitar o conteúdo da alteração *para garantia do interesse público, urbanístico e ambiental*, sendo esta comunicação efetuada *no âmbito da colaboração entre os Serviços do Estado*<sup>79</sup>, cabendo depois a cada interessado refletir essa alteração no registo, se a ela houver lugar. Concluindo-se por este último entendimento<sup>80</sup>.

Com a revogação do nº 2 do art. 51º do RJUE, desaparece a provisoriedade do registo, por falta de entrega da cópia do alvará de loteamento aquando do seu pedido, para efeitos de comunicação à CCDR.

Relativamente às cedências ao município, de parcelas para implantação de espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas urbanísticas, continuam a ser gratuitas, mas o legislador já não determina que essas parcelas de terreno fiquem afetas ao domínio público municipal. Essas parcelas integram automaticamente o domínio municipal, com a emissão do alvará (ou através de

---

<sup>75</sup> Dispunha o art. 95º nº 1 al. f) do CRPrd com a redação anterior ao DL 116/2008: “*O extrato das inscrições deve ainda conter as seguintes menções especiais: (...) Na de autorização de loteamento: o número, a data e as especificações do alvará; nas alterações à operação de loteamento: o número, a data e as novas especificações do alvará*”

<sup>76</sup> Cf. art. 8º-A do CRPrd

<sup>77</sup> Cf. al. d) do art. 2º do citado Código de Registo

<sup>78</sup> Cf. al. n) do nº 1 do art. 101º do dito Código de Registo. A doutrina é unânime em considerar estes averbamentos como subinscrições e por esse motivo podem ser qualificados provisoriamente. O conteúdo é o de uma inscrição, mas têm a forma de averbamento, daí a designação de subinscrição.

<sup>79</sup> Despacho nº 10/2004, de 11 de maio de 2004, do Director Geral da DGRN, *in* BRN 4/2004

<sup>80</sup> V. sobre este assunto os pareceres do Conselho Técnico do IRN, I.P., proferidos nos Proc.s n.ºs: C.P. 127/2002 DSJ-CT, *in* BRN 2/2003; R.P. 267/2004 DSJ-CT; C. P. 11/2006 DSJ-CT; R.P. 205/2010 SJC-CT; Pº R.P. 63/2010 SJC-CT

instrumento próprio a realizar por notário nas situações de comunicação prévia), cabendo à câmara municipal definir as parcelas afetas aos domínios público e privado do município<sup>81</sup>. Também, na situação de compensação em espécie pelo proprietário, nas situações em que não há lugar a cedências, o diploma em apreço deixa de fazer referência expressa à integração no domínio privado do município, se essa compensação for efetuada em espécie com cedências de parcelas de terreno<sup>82</sup>.

Ainda no campo das cedências, tal como no anterior diploma legal, o RJUE estabelece o direito de reversão sobre as parcelas cedidas quando as mesmas não sejam afetas pelo município aos fins para as quais hajam sido cedidas, mas em alternativa o cedente tem a possibilidade de exigir o pagamento de uma indemnização, nos termos estabelecidos para a expropriação por utilidade pública<sup>83</sup>. As parcelas revertidas ficam afetas à mesma finalidade que a prevista para a cedência, salvo quando destinada a equipamento de utilização coletiva, ficando neste caso afeta a espaço verde, procedendo-se ao averbamento desse facto no respetivo alvará<sup>84</sup>.

Na sequência da declaração de caducidade, o alvará ou o título de comunicação prévia é cassado e desse fato deve o presidente da câmara “*comunicar à conservatória do registo predial para efeitos de anotação à descrição ou de cancelamento do correspondente registo.*”<sup>85</sup>

Devem também ser “*comunicados ao conservador os despachos que determinem o embargo, a sua cessação u caducidade, agora para efeitos de averbamento*”<sup>86</sup>. Agora o embargo tem tradução registral através de um averbamento, mas não deixa de ter o efeito enunciativo, de mera publicidade noticiosa, que tinha na vigência do anterior diploma<sup>87</sup>

Quanto à validade dos títulos ou atos relativos a negócios jurídicos de que resulte, direta ou imediatamente, a constituição de lotes ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, o RJUE mantém a exigência de menção do número de alvará, data da sua emissão, a data da caducidade e a certidão de registo predial. Bem como, a exigência na primeira transmissão de imóveis ou fração autónoma desses imóveis construídos nos lotes, perante a entidade titular, de certidão emitida pela câmara municipal

---

<sup>81</sup> Cf. art. 44º

<sup>82</sup> Cf. nº 4 do art. 44º

<sup>83</sup> Cf. art. 45º

<sup>84</sup> Cf. nº 5 do art. 45º

<sup>85</sup> Cf. art. 79º

<sup>86</sup> Cf. nº 8 do art. 102-B

<sup>87</sup> Ainda sobre o efeito registral do embargo, Proc.s R.P. 273/2004 DSJ-CT, R.P. 305/2004 DSJ-CT e C.P. 55/2007 DSJ-CT

comprovativa da receção provisória das obras de urbanização ou certidão comprovativa de que a caução prestada é suficiente para garantir a boa execução das mesmas<sup>88</sup>.

Se na vigência do anterior diploma esses atos jurídicos eram nulos, devendo os respectivos registos ser recusados, atualmente, para que o ato seja recusado, é necessário haver uma nulidade substantiva, ou seja, é necessário que, para além de não serem mencionados, naqueles título ou atos jurídicos, os elementos referentes ao alvará, é preciso que ele não exista, porque não houve operação de licenciamento. No fundo, tal como na vigência do DL 400//84. Considerar de outra forma, seria demasiado gravoso. Portanto, quando apresentado para registo, se o título não mencionar o alvará, o registo será qualificado como provisório por dúvidas, mas se ele nos for apresentado juntamente com o título, o registo é lavrado definitivamente.

---

<sup>88</sup> Cf. art. 49º

### 3. Cassação do alvará – efeitos registrais (invalidade da licença: caducidade e nulidade)

---

Já em 1988, no âmbito de um curso sobre Direito do Urbanismo, promovido pelo Instituto Nacional de Administração, FREITAS DO AMARAL assinalava que “...o direito do urbanismo é, sem dúvida alguma, um dos mais recentes ramos do direito que se reveste da maior importância prática na vida das sociedades modernas.”<sup>89</sup>

Como se deu conta na primeira parte, o legislador ao longo do tempo foi dando cada vez maior importância à tradução no registo predial, do urbanismo, de tal forma que entendeu submeter a registo diversos factos com ele conexo, sendo a “figura” da transformação fundiária, loteamento, o instrumento urbanístico de maior relevo (atualmente registo de operação de transformação fundiária – loteamento, ao qual nos referiremos a partir de agora apenas como operação de loteamento). Decorrendo dessa publicidade registral, os princípios e efeitos a ela inerentes, tais como a oponibilidade a terceiros e a presunção de que o direito publicitado existe nos termos em que o registo o define, assim como a finalidade que com ela se pretende, a da “segurança do comércio jurídico imobiliário.”<sup>90</sup>

No entanto, ao admitir que com a declaração de caducidade da licença para a operação de loteamento, apenas fiquem salvaguardadas situações previstas no n.º 7 do art. 71.º, parece que relega para um plano inferior, ou até mesmo sem relevância, esses efeitos que advêm do registo, a eficácia *erga omnes* que o mesmo confere e a própria segurança do comércio jurídico. Tomemos como exemplo a al. a) do indicado art. 71.º que estabelece a não produção de efeitos daquela caducidade aos “lotes para os quais já haja sido deferido pedido de licenciamento para obras de edificação” Então o que acontece aos lotes sobre os quais foram constituídos direitos? Os lotes que, entre o registo da operação de loteamento e a declaração de caducidade, tenham sido objeto de direitos e encargos?

---

<sup>89</sup> AMARAL, Diogo Freitas – “Direito do Urbanismo”, Instituto Nacional de Administração, 1989, 1ª ed., p.13

<sup>90</sup> Art. 1.º CRPrd

Assim sendo, para os lotes que não haja pedido de licenciamento para obras de edificação deferido, mas contudo tenham já sido objeto de negócios jurídicos translativos ou onerativos da respetiva propriedade, a declaração de caducidade faz cessar os efeitos da licença para a operação de loteamento, voltando tudo a ser como era antes da aprovação da operação de loteamento e o seu registo?

Já no que respeita à declaração de nulidade da licença o legislador refere no art. 70º as suas causas, “*sem prejuízo da possibilidade de atribuição de efeitos jurídicos a situações de facto decorrentes de atos nulos nos termos gerais de direito, bem como da responsabilidade civil da administração pública*”. O que nos poderia levar a pensar que, num vício mais gravoso, como é a nulidade do ato, a sua declaração teria consequências menos ofensivas do que a da caducidade, uma vez que o legislador salvaguarda a possibilidade de atribuição de efeitos jurídicos.

Vejamos então o que acontece ao nível tabular, no caso de declaração de caducidade e de nulidade da licença para operação de loteamento.

Começemos pelo início.

### **3.1. Registo da operação de transformação fundiária - loteamento**

Como já foi referido, as operações de transformação fundiária resultantes de loteamento, bem como as suas alterações, estão atualmente sujeitas a registo obrigatório<sup>91</sup>, “*são efetuadas com base no alvará respetivo, com individualização dos lotes ou parcelas*”<sup>92</sup>.

Com o seu ingresso no registo predial e na dependência desse registo, são abertas as descrições correspondentes a cada um dos lotes<sup>93</sup>, ficando publicitada a criação destes novos prédios, distintos e autónomos, que são os que o alvará refere, com as especificações no registo mencionadas. E, como também já foi referido, essas especificações, vinculam a câmara municipal, o proprietário e também terceiros, como são, os adquirentes dos lotes. Ao lavrar-se o respetivo registo, segundo J. M. SARDINHA

---

<sup>91</sup> Cf. referida, al. d), do n.º 1, do art. 2º do CRPrd

<sup>92</sup> Cf. art. 54º do CRPrd e n.º 1 do art. 74º

<sup>93</sup> Cf. n.º 3 do art. 80º do CRPrd

também se estará “*automaticamente a proceder ao registo das condições que vinculam os adquirentes dos lotes*”<sup>94</sup>.

Assim, a operação de loteamento, titulada por alvará, tem como efeito principal a permissão legal de um prédio ser dividido em lotes de terreno para edificação e/ou parcelas, daqui resultando tantos prédios autónomos quantos os lotes previstos no loteamento. Contudo, essa permissão na opinião de MOUTEIRA GUERREIRO<sup>95</sup> apenas se vai concretizar com o registo, ou seja, “*os lotes não ficam imediata e automaticamente constituídos como prédios autónomos com o respetivo licenciamento*”. Embora o CRPrd refira que o registo da operação de loteamento “*dá lugar à descrição dos lotes ou parcelas que já se encontrem juridicamente individualizados*”<sup>96</sup>, para este autor, “*o licenciamento administrativo (titulado através do alvará) é uma permissão e um pressuposto indubitavelmente necessário para que essa autonomização descritiva em prédios distintos possa vir a ser feita e legalmente se conclua, isto é, se concretize através do seu registo e da abertura das correspondentes descrições.*”

Acresce que, com o registo da operação de loteamento fica publicitado, com eficácia “*erga omnes*”, as especificações do alvará e também a criação dos novos prédios, compostos por lotes de terreno para construção, com a área e composição constantes da correspondente descrição. Esta publicidade registral é a definida no art. 1º do CRPrd, a da “*situação jurídica dos prédios*”. Significa saber quais os direitos ou encargos que incidem sobre o prédio, quem são os seus titulares e, quanto à descrição, qual o prédio objeto daqueles direitos e encargos.

Portanto, na dependência do registo da operação de loteamento, são abertas as descrições correspondentes aos lotes, como prédios autónomos, determina-se a identidade física, económica e fiscal de cada um<sup>97</sup>, passando a existir o que se pode chamar como a identidade registral do prédio. Desta forma, qualquer pessoa toma conhecimento da existência destes prédios novos. Os prédios são publicitados para todos, permitindo que sobre eles se constituam e registem os mais diversos direitos reais legalmente previstos, e em especial “*com vista à segurança do comércio jurídico, tal como ficou a constar da descrição.*”<sup>98</sup>

---

<sup>94</sup> In “*O Novo Regime Jurídico das Operações de Loteamento e de Obras de Urbanização*”, p. 75

<sup>95</sup> “*Urbanismo e Registo: O caso específico dos loteamentos urbanos.*” In OLIVEIRA, Fernanda Paula - Direito do Urbanismo e do Ordenamento do Território – Estudos. Volume II. Coimbra: Almedina, 2012, pp. 287 e 288.

<sup>96</sup> Cf. nº 3 do art. 80º do CRPrd

<sup>97</sup> Cf. art 79º do CRPrd

<sup>98</sup> Proc C.P. 1/97 DSJ-CT, in BRN 11/1997, II

O prédio, que se vai dividir, pode simplesmente ser ele todo, objeto da operação de loteamento (fig. 2), como resultar da anexação de vários prédios (fig.3), como decorrer de uma outra “divisão”, pois que, poderá o prédio inicial não ser todo ele objeto da operação de loteamento, desanexando-se do prédio inicial a parte a lotear, criando esta uma nova descrição (fig. 4).

Quer na situação do prédio ser todo ele loteado, quer na circunstância de ser necessário um ato anterior de anexação de diversos prédios, a operação de loteamento esgota a sua área totalmente com os lotes, parcelas e áreas de cedência ao domínio municipal.

Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóveis de Paço das Escolas	Freguesia Silva 467/19970822
---	---------------------------------

**DESCRIÇÕES – AVERBAMENTOS – ANOTAÇÕES**

URBANO

SITUADO EM: Ganda  
 ÁREA TOTAL: 28000 M2  
 ÁREA DESCOBERTA: 28000 M2  
 MATRIZ nº: 1180

**COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:**  
 Terreno para construção  
 Norte: Autoestrada A7/IC5; Sul: Município de X; Nascente: Rua da Felicidade; Poente: Rua de Coimbra  
Desanexados os prédios n.ºs 1235/20180928 a 1240/20180928.

O(A) Conservador(a) de Registos

**INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS – ANOTAÇÕES**

AP. 1 de 2004/12/29 - Aquisição  
 CAUSA : Compra  
 SUJEITO(S) ATIVO(S):  
 \*\* OPERAÇÕES X  
 NIPC 500000000  
 Sede: Silva de Baixo  
 Reprodução da inscrição dos prédio os n.ºs 100/20041229, 200/20100415 e 300/20180928  
 O(A) Conservador(a) de Registos

---

Conservatória do Registo Predial de X  
**AP. 7 de 2018/09/28** 10:56:40 UTC - Operação de Transformação Fundiária  
 Loteamento  
 Registado no Sistema em: 2018/09/28 10:56:40 UTC  
 DOCUMENTO: Alvará de Loteamento  
 NÚMERO: 1/2018  
 DATA: 2018/07/30  
 EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL  
 Especificações:  
 Constituição de 6 lotes de terreno, numerados de 1 a 6;  
 Área a lotear: 28.000m2; Área total de implantação: 6.922,41m2; Área total de construção: 17.320,84m2;  
 Áreas dos lotes: Lote 1, 2.300m2; Lote 2, 1.300m2; Lote 3, 1.700m2; Lote 4, 2.100m2; Lote 5, 600m2; Lote 6, 650m2;  
 Área de implantação: Lote 1, 990m2; Lote 2, 580m2; Lote 3, 810m2; Lote 4, 800m2; Lote 5, 170m2; Lote 6, 340m2;  
 Área de construção: Lote 1, 4.800m2; Lote 2, 2.300m2; Lote 3, 3.240m2; Lote 4, 3.550m2; Lote 5, 510m2; Lote 6, 1020m2;  
 Finalidade dos lotes: Lote 1, Cave: garagem e/ou arrumos; Piso 1: garagem, arrumos, comércio, serviços, habitação; Pisos 2 e 3: comércio, serviços, habitação; Pisos 4 e 5: habitação; Lotes 2 e 3, Cave: garagem e/ou arrumos; Piso 1: comércio, serviços, habitação; Pisos 2 e 3: habitação; Lote 4, Cave: garagem e/ou arrumos; Piso 1: garagem, arrumos, comércio, serviços; Pisos 2 a 4: habitação; Lotes 5 e 6, Cave: garagem e/ou equipamento; Pisos 1 e 2: equipamento;  
 Número de pisos e de fogos: Lote 1, 5 pisos acima do solo e 1 piso abaixo, 40 fogos; Lote 2, 3 pisos acima do solo e 1 piso abaixo, 22 fogos; Lote 3, 3 pisos acima do solo e 1 piso abaixo, 30 fogos; Lote 4, 4 pisos acima do solo e 1 piso abaixo, 31 fogos; Lotes 5 e 6, 2 pisos acima do solo e 1 piso abaixo;  
 Área a ceder à Câmara Municipal, para integração no domínio público municipal: 12.440m2, sendo 8.660m2 para arruamentos e 3.780m2 para espaços verdes.  
 Prazo máximo para a conclusão das operações de edificação: 10 anos.  
 O(A) Conservador(a) de Registos

Figura 2 – Loteamento total de prédio.

**DESCRIÇÕES – AVERBAMENTOS – ANOTAÇÕES**

URBANO

SITUADO EM: Ganda  
ÁREA TOTAL: 28000 M2  
ÁREA DESCOBERTA: 28000 M2  
MATRIZ n.º: 1180  
MATRIZ n.º: 1181  
MATRIZ n.º: 1197 (PARTE)

**COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:**

Terreno para construção  
Norte: Autoestrada A7/IC5; Sul: Município de X; Nascente: Rua da Felicidade; Poente: Rua de Coimbra  
**Resulta da anexação dos prédios n.ºs 100/20041229, 200/20100415 e 300/20180928**  
**Desanexados os prédios n.ºs 1235/20180928 a 1245/20180928.**

O(A) Conservador(a) de Registos

**INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS – ANOTAÇÕES**

AP. 1 de 2004/12/29 - Aquisição  
CAUSA : Compra  
SUJEITO(S) ATIVO(S):  
\*\* OPERAÇÕES X  
NIPC 500000000  
Sede: Silva de Baixo  
Reprodução da inscrição dos prédio os n.ºs 100/20041229, 200/20100415 e 300/20180928  
O(A) Conservador(a)

-----  
Conservatória do Registo Predial de X  
AP. 7 de 2018/09/28 10:56:40 UTC - Operação de Transformação Fundiária

Loteamento

Registado no Sistema em: 2018/09/28 10:56:40 UTC

DOCUMENTO: Alvará de Loteamento

NÚMERO: 1/2018

DATA: 2018/07/30

EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL

Especificações:

**Prédios objeto da operação de loteamento: prédios n.ºs 100, 200 e 300 (parte do 587), Silva;**

Constituição de 6 lotes de terreno, numerados de 1 a 6;

Área total do prédio: 28.000m<sup>2</sup>; área a lotear: 28.000m<sup>2</sup>; Área total de implantação: 6.922,41m<sup>2</sup>; Área total de construção: 17.320,84m<sup>2</sup>;

Áreas dos lotes: Lote 1, 2.300m<sup>2</sup>; Lote 2, 1.300m<sup>2</sup>; Lote 3, 1.700m<sup>2</sup>; Lote 4, 2.100m<sup>2</sup>; Lote 5, 600m<sup>2</sup>; Lote 6, 650m<sup>2</sup>;

Área de implantação: Lote 1, 990m<sup>2</sup>; Lote 2, 580m<sup>2</sup>; Lote 3, 810m<sup>2</sup>; Lote 4, 800m<sup>2</sup>; Lote 5, 170m<sup>2</sup>; Lote 6, 340m<sup>2</sup>;

Área de construção: Lote 1, 4.800m<sup>2</sup>; Lote 2, 2.300m<sup>2</sup>; Lote 3, 3.240m<sup>2</sup>; Lote 4, 3.550m<sup>2</sup>; Lote 5, 510m<sup>2</sup>; Lote 6, 1020m<sup>2</sup>;

Finalidade dos lotes: Lote 1, Cave: garagem e/ou arrumos; Piso 1: garagem, arrumos, comércio, serviços, habitação; Pisos 2 e 3: comércio, serviços, habitação; Pisos 4 e 5: habitação; Lotes 2 e 3, Cave: garagem e/ou arrumos; Piso 1: comércio, serviços, habitação; Pisos 2 e 3: habitação; Lote 4, Cave: garagem e/ou arrumos; Piso 1: garagem, arrumos, comércio, serviços; Pisos 2 a 4: habitação; Lotes 5 e 6, Cave: garagem e/ou equipamento; Pisos 1 e 2: equipamento;

Número de pisos e de fogos: Lote 1, 5 pisos acima do solo e 1 piso abaixo, 40 fogos; Lote 2, 3 pisos acima do solo e 1 piso abaixo, 22 fogos; Lote 3, 3 pisos acima do solo e 1 piso abaixo, 30 fogos; Lote 4, 4 pisos acima do solo e 1 piso abaixo, 31 fogos; Lotes 5 e 6, 2 pisos acima do solo e 1 piso abaixo;

Área a ceder à Câmara Municipal, para integração no domínio público municipal: 12.440m<sup>2</sup>, sendo 8.660m<sup>2</sup> para arruamentos e 3.780m<sup>2</sup> para espaços verdes.

Prazo máximo para a conclusão das operações de edificação: 10 anos.

O(A) Conservador(a) de Registos

Figura 3 – Loteamento total de prédio (resultante de anexação de vários).

Na situação de apenas parte do prédio descrito ser objeto da operação de loteamento, registralmente, podemos sintetizar em três momentos:

1º momento, quando se requer o registo do loteamento - neste momento o registo de operação de loteamento é requerido sobre o prédio que não vai ser objeto na sua totalidade da operação urbanística.

2º momento, ocorre a desanexação da parte do prédio a lotear - quando a operação não abranja o prédio todo, deve ser desanexada parte para lotear, daqui resultando uma nova descrição. Nesta irá ser inscrita a operação de loteamento, com as menções constantes do nº 1 do art. 94º e al. f), do nº 1 do art. 95º<sup>99</sup>, ambos do CRPrd, e na sequência deste registo irão ser abertas todas as descrições dos lotes.

3º momento, quando são individualizados todos os lotes - através da desanexação destes, no prédio cuja descrição foi aberta no 2º momento. Em cada uma das descrições novas, correspondentes aos lotes será reproduzida a inscrição de loteamento e a inscrições que estiverem em vigor no prédio mãe (o prédio do 1º momento).

Perante um alvará de loteamento que não diga respeito a todo o prédio, é este o meio adequado, técnica e juridicamente, de tabularmente traduzir esse seu carácter não esgotante.<sup>100</sup>

---

<sup>99</sup> Requisitos gerais e especiais das inscrições, no que se refere a estes últimos, respeitam à operação de loteamento, a identificação do título e a especificação das condições da operação. Por sua vez as especificações são as constantes do nº 1 do art. 77º do RJUE.

<sup>100</sup> Sobre técnica registral na situação de loteamento parcial o proc. nº R.P. 83/2011 SJC-CT, defende que *“a eficácia do ato de aprovação dum tal loteamento provoca a rutura jurídica do prédio inicial em partes distintas – quanto à zona não loteada, ela passará a constituir uma unidade predial a se, enquanto singular objeto de relações jurídicas (...); quanto ... à zona loteada, nela (...) nascerão lotes, arruamentos, espaços verdes, etc. tudo submetido a uma complexa e densa teia normativa e regulamentar onde confluem e se cruzam os planos jurídicos-civil e jurídico-administrativo. Ora, devendo cada descrição corresponder à representação formal de seu prédio (CRPrd, art.º 79º/2), isso não parece que ocorra (que se assegure) quando tais partes, sujeitas a estatutos jurídicos tão marcadamente divergentes, continuem tabularmente unidas sob uma mesma descrição.”*

Já no Proc. 48/98, In *Pareceres do Conselho Técnico I*, 1991, p 189 e ss, se defendia esta técnica registral: *“se o prédio não é objeto de loteamento na sua totalidade, (...) há que desanexar a parte respetiva, mediante a abertura de uma nova descrição, fazendo nesta o registo de autorização de loteamento. Sobre este prédio assim autonomizado, incide essa inscrição e a partir dele se procede à desanexação dos lotes”*, na fig. o 3º momento.

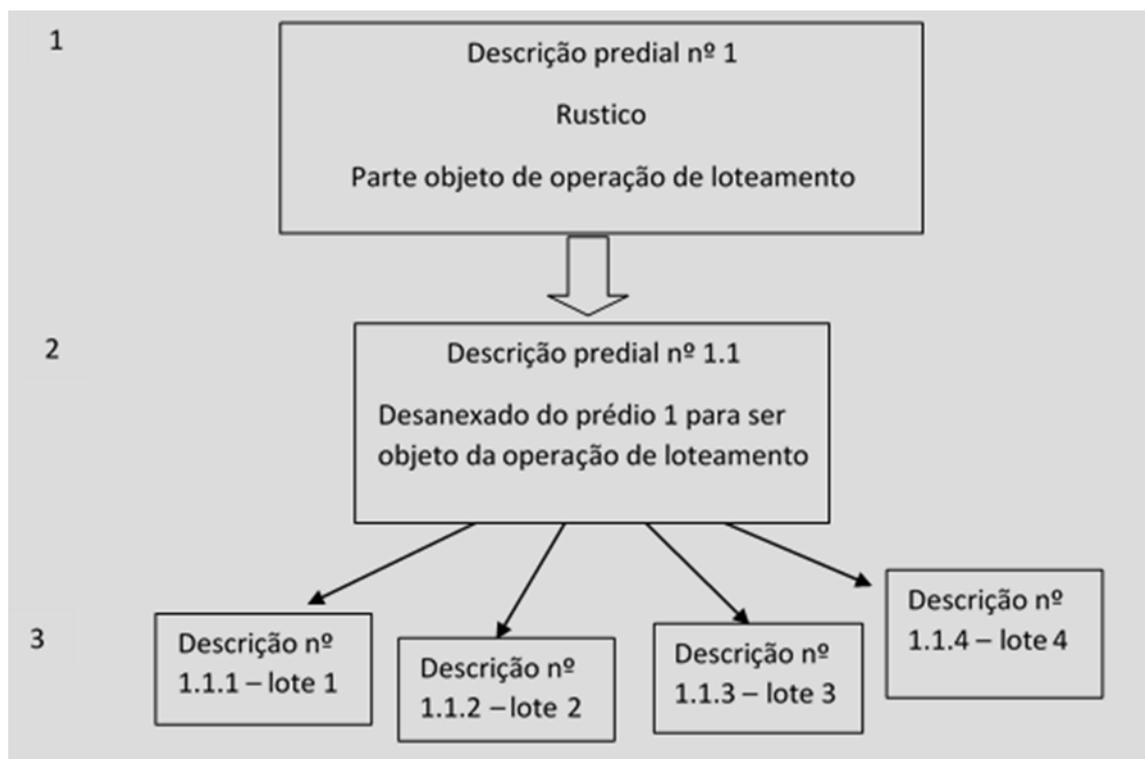


Figura 4 – Loteamento parcial de prédio.

Todas estas considerações são importantes, e de reter, uma vez que com a cassação do alvará de loteamento (quer por caducidade da licença, quer pela declaração de nulidade), iremos levantar diversas questões, tais como por exemplo, os prédios novos correspondentes aos lotes, tendo sido desanexados de um prédio inicialmente rustico, voltam a ter essa mesma natureza? E no caso de ter sido necessário uma prévia anexação, será essa desfeita?

### 3.2. Cassação do alvará de loteamento

O alvará, enquanto título de licenciamento, é cassado na sequência, (para o que nesta tese nos interessa), da declaração de caducidade ou de nulidade do ato administrativo do licenciamento.<sup>101</sup>

<sup>101</sup> Neste sentido, OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira E LOPES, Dulce - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 4ª Ed., comentário 1 ao art. 71º, sobre a caducidade, referem as autoras *....que o legislador se refere à caducidade do ato em si (licença (...))* e que com essa caducidade, *deixam os títulos de subsistir devendo ser cassados e cancelados.*

Ensinava já, MARCELO CAETANO quanto à caducidade, que ela “... opera em relação a um ato administrativo. Portanto, o que verdadeiramente caduca é a licença, enquanto ato administrativo, e não o alvará, enquanto título. (...) O que caduca, portanto, é o ato administrativo do licenciamento. O alvará, o título de licenciamento, deverá ser cassado.”<sup>102</sup>

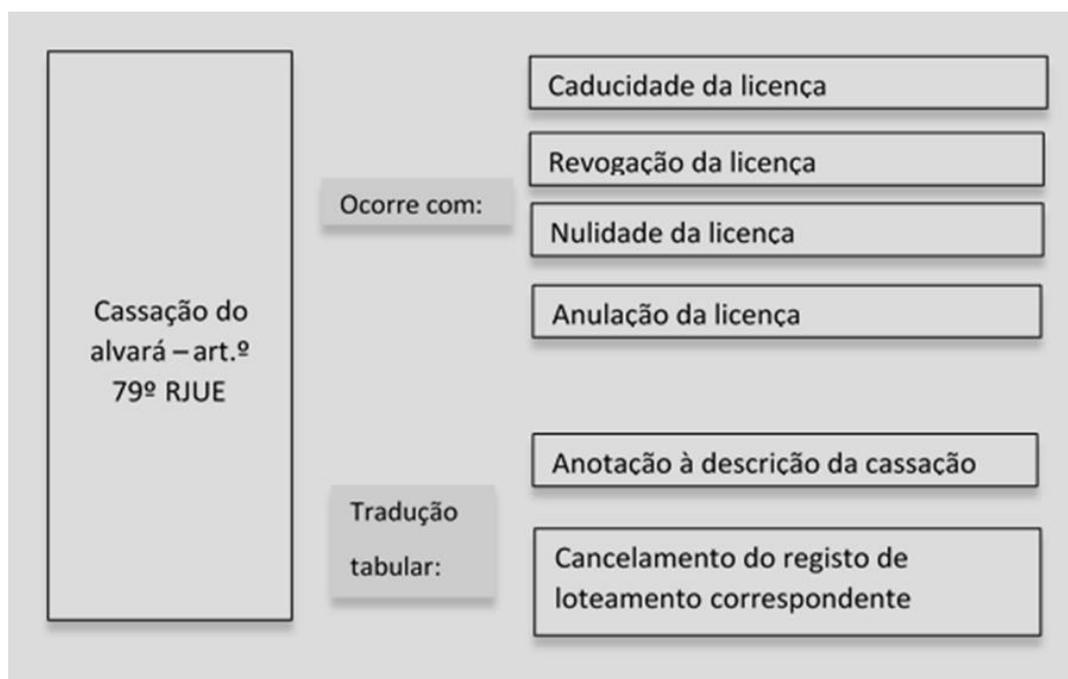


Figura 5 – Cassação do alvará.

Assim, “na medida em que, no caso dos loteamentos urbanos, está em causa a cassação de títulos que serviam de base ao registo dos factos nele constantes, a sua cassação terá, naturalmente, de ter efeitos registrais.”<sup>103</sup>

A forma que reveste o ingresso destes factos nas tábuas, bem como sobre os documentos que são considerados título bastante e os seus efeitos no registo é o que procuraremos analisar de seguida.

### 3.2.1. Forma que reveste e o título para o seu ingresso no registo

<sup>102</sup> In Manual de Direito Administrativo, Volume I, 10ª edição, p. 530 a 534

<sup>103</sup> OLIVEIRA, Fernanda Paula et alii, RJUE Comentado, ob cit., comentário 2 ao art. 79º

Decore do nº 2 do art. 79º do RJUE que “a cassação do alvará (...) é comunicada pelo presidente da câmara municipal à conservatória do registo predial competente, para efeitos de anotação à descrição ou de cancelamento do correspondente registo.”<sup>104</sup>

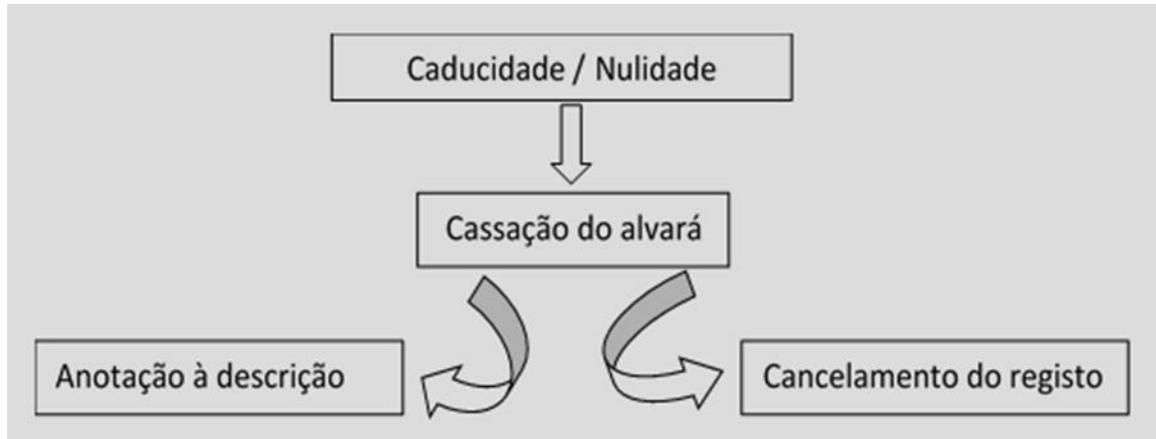


Figura 6 – Tradução tabular da cassação do alvará

Por isso, declarada a caducidade ou a nulidade e o alvará cassado, o presidente da câmara deverá comunicar tal facto a uma conservatória do registo predial, para efeitos de anotação à descrição ou de cancelamento do correspondente registo.

Deste modo, a tradução no registo, da cassação do alvará, poder-se-á dizer que acontecerá de duas formas:

- por anotação à descrição;
- por cancelamento (total ou parcial) da inscrição de operação de loteamento.

Começemos desde já por dizer, que tal como a operação de loteamento, também esta anotação, assim como o cancelamento, são factos sujeitos a registo, cabendo a primeira na previsão da al. u), na sua parte final “*quaisquer outros factos sujeitos a registo*”, e o segundo na al. x), “*factos jurídicos que importem a extinção de direitos*”, ambas do nº 2, do art. 2º do CRPrd. Este a efetuar por averbamento à inscrição respetiva, nos termos do prescrito na al. g), do n.º 2, do art.º 101.º do CRPrd.

De notar quanto à anotação da cassação do alvará, mesmo quando era entendimento do órgão consultivo da DGRN, que a declaração da câmara municipal, da invalidade do ato administrativo de licenciamento, não seria título bastante para o

<sup>104</sup> Com a eliminação da competência territorial para a prática de atos de registo predial, concretizada pelo DL n.º 116/2008, de 4 de Julho, os atos de registo passaram a poder ser efetuados, desde 1 de janeiro de 2009, em qualquer serviço de registo predial, independentemente da sua localização geográfica.

respetivo registo de cancelamento, nem o registo predial era obrigatório, se entendia que a anotação seria de levar a todos os prédios, para que ficasse publicitada, ainda que como mera publicidade notícia, a cassação daquele alvará, para que terceiros que tivessem interesse em, por ex, comprar um dos lotes ou em recebê-lo como garantia, dela tivessem conhecimento, fazendo jus ao objetivo primordial do registo predial, da salvaguarda do comércio jurídico<sup>105</sup>.

Já no que respeita ao pedido de registo, vigora o princípio da instância, previsto no art. 41º do CRPrd, que faz depender o início do processo registral, do pedido expresso por quem tenha legitimidade para esse efeito, com exceção dos casos de oficiosidade, como tal pré-determinados na lei. No entanto, apenas o nº 3 do art. 79º estabelece que, se houver lotes nas situações referidas no nº 7 do art. 71º, o presidente da câmara deverá requerer o cancelamento parcial, do registo da operação de loteamento, à conservatória do registo predial. Significa isto que a anotação à descrição e o cancelamento total são registos de realização oficiosa nos restantes casos?

No parecer do conselho técnico emitido no Proc. nº 83/2010 SJC-CT, aquele órgão consultivo considera como situações de *oficiosidade externa ou extrínseca* – aquela que resulta de outros diplomas legais que não o do código do registo predial –, também contida no artigo 41º do CRPrd, os atos de registo promovidos em cumprimento de um poder-dever que a lei especial atribui, como é o caso do cumprimento da obrigação que emana do nº 2 do art. 79º do RJUE. Emprega como argumento, o facto de esta obrigação já constar do DL 448/91, mas como já aludido no capítulo anterior, o art. 39º desse diploma referia expressamente que o presidente da câmara deveria requerer o registo.

Tal como se passa agora com a cassação, o mesmo já acontecia no referido DL 448/91, assim como no DL 400/84, com a emissão de novo alvará. E para este, ISABEL PEREIRA MENDES, no seu estudo “*Consequências registrais da caducidade do alvará de loteamento e da suspensão da eficácia da deliberação camarária que a reconhece*”<sup>106</sup>, afirmava que, emitido oficiosamente novo alvará, no caso da execução das obras de urbanização, a câmara municipal, para além de dar conhecimento de tal facto ao conservador do registo predial, como determinado pela lei, deveria também requerer o registo desse novo alvará, pois o conservador não o poderia realizar oficiosamente.

---

<sup>105</sup> Proc nº 1/96 R.P.4, in BRN 8/98, II caderno

<sup>106</sup> In ROA, Ano 55, III, Lisboa, Dezembro de 1995, pp 963 a 994

Dizendo ainda a autora que, “a expressão “dar conhecimento” induzia em erro, pois não basta dar conhecimento para que o registo seja efectuado.”

Atualmente, a prática registral vai no sentido do entendimento vertido no referido parecer emitido no Proc. nº 83/2010 SJC-CT, aceitando-se os argumentos nele aduzidos.

Ultrapassada a questão do registo ter de ser requerido ou ser suficiente a comunicação para a sua oficiosidade, surge a pergunta seguinte, qual o título para os registos que advêm da cassação do alvará? Será a mera comunicação, muitas vezes a coberto de um ofício do presidente da câmara, suficiente?

Dissemos acima que a cassação do alvará tem tradução no registo, com a anotação à descrição e o cancelamento (total ou parcial) da inscrição de operação de loteamento.

Quanto ao registo de anotação à descrição, como se já se disse oportunamente em relação ao embargo, os efeitos registraes são meramente enunciativos, esgotando-se a sua função na mera publicidade notícia de uma circunstância prevista na lei. Deste modo, não será difícil de aceitar a comunicação da câmara como título para o registo de anotação da cassação do alvará à descrição respetiva.

Já para o registo de cancelamento da inscrição de operação de loteamento, não podemos dizer o mesmo, visto que “*só podem ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem*”, cf. nº 1, do art. 43º do CRPrd. E, porque o cancelamento do registo acontece quando os direitos, ónus ou encargos nele contidos, se extinguem - como é o caso da hipoteca quando já se encontra satisfeita a garantia para a qual foi constituída – ou quando exista uma decisão judicial transitada em julgado que a ordene ou uma decisão administrativa, nos casos previstos na lei – como é o caso da declaração de nulidade ou de caducidade da licença para a realização de operação de loteamento cf. art. 13º do CRPrd.<sup>107</sup> Assim, o título para o registo de cancelamento total ou parcial da inscrição de operação de loteamento, neste caso, terá de ser a declaração da invalidade proferida pela câmara municipal<sup>108</sup>, cf. nº 4, do art. 69º e nº 5 do art. 71º.

---

<sup>107</sup> Ultrapassada está, a questão muito debatida, sobre a deliberação administrativa não ser título suficiente para efeito de cancelamento do registo predial da inscrição de operação de loteamento, uma vez que o art. 13º do CRPrd na redação dada pelo DL 116/2008 de 04.07 passou a incluir “*em execução de decisão administrativa, nos casos previstos na lei, ou de decisão judicial transitada em julgado*”, como forma de extinguir o registo. Mas note-se que ainda antes da referida alteração legislativa do CRPrd, a DGRN, no proc.º C.P.1/97 DSJ-CT, cit., considerou que a “*declaração de caducidade*” era título bastante para o cancelamento do registo da operação de loteamento.

<sup>108</sup> Obviamente, também será título para registo a decisão judicial transitada em julgado.

Esta declaração, no caso da caducidade, deve definir o seu âmbito, ou seja, se existem lotes que não foram por ela atingidos ou mesmo se produz efeitos relativamente a todos os lotes cf, nº 3, do art. 79º.

	<b>Anotação de cassação à descrição predial</b>	<b>Cancelamento (total ou parcial) do registo da operação de loteamento</b>
<b>Título</b>	Comunicação efetuada pelo presidente da câmara	Decisão administrativa - declaração de caducidade/ nulidade (para além, obviamente, de decisão judicial transitada em julgado)
<b>Como/forma</b>	Anotação à descrição	Averbamento à inscrição
<b>Onde/objeto</b>	Descrições a manter - lotes na situação do nº 7, do art. 71º	Descrição do prédio mãe e as restantes descrições lotes que não se mantêm

Figura 7 – Cassação – título, forma e objecto

Conservatória dos Registos Predial,  
Comercial e Automóveis de Paço das Escolas

Freguesia Silva  
1235/20180928

**DESCRIÇÕES – AVERBAMENTOS – ANOTAÇÕES**

URBANO  
DENIMINAÇÃO: LOTE 1  
SITUADO EM: Ganda  
ÁREA TOTAL: 2300 M2  
ÁREA DESCOBERTA: 2300 M2  
MATRIZ nº: 4000

**COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:**  
Terreno para construção  
Norte: Autoestrada A7/IC5; Sul: Município de X; Nascente: Rua da Felicidade; Poente: Rua de Coimbra  
Desanexado do prédio nº 467/19970822/19970822.  
O(A) Conservador(a) de Registos

---

Conservatória do Registo Predial de X  
**OFICIOSO**  
**OF. Ap 3425 de 2019/03/03 2019/03/03 09:55:00 UTC - ANOTAÇÃO**  
Cassado o alvará nº 1/2018, de 30 de julho, quanto aos lotes 4 a 6 (descrições nºs 1238 a 1240).  
O(A) Conservador(a) de Registos

Figura 8 – Anotação da cassação

## INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS – ANOTAÇÕES

AP. 1 de 2004/12/29 - Aquisição  
CAUSA : Compra  
(.....)

---

Conservatória do Registo Predial de X  
AP. 7 de 2018/09/28 10:56:40 UTC - Operação de Transformação Fundiária - Loteamento  
Registado no Sistema em: 2018/09/28 10:56:40 UTC  
DOCUMENTO: Alvará de Loteamento  
NÚMERO: 1/2018  
DATA: 2018/07/30  
EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL  
Especificações:  
Constituição de 6 lotes de terreno, numerados de 1 a 6;  
Área a lotear: 28.000m<sup>2</sup>; Área total de implantação: 6.922,41m<sup>2</sup>; Área total de construção: 17.320,84m<sup>2</sup>;  
Áreas dos lotes: Lote 1, 2.300m<sup>2</sup>; Lote 2, 1.300m<sup>2</sup>; Lote 3, (...)  
Área de implantação: Lote 1, 990m<sup>2</sup>; Lote 2, 580m<sup>2</sup>; Lote 3 (...)  
Área de construção: Lote 1, 4.800m<sup>2</sup>; Lote 2, 2.300m<sup>2</sup>; Lote 3 (...)  
Finalidade dos lotes: Lote 1, Cave: garagem e/ou arrumos; Piso 1: garagem, arrumos, comércio, serviços, habitação; Pisos 2 e 3: comércio, serviços, habitação; Pisos 4 e 5: habitação; Lotes 2 e 3, (...)  
Número de pisos e de fogos: Lote 1, 5 pisos acima do solo e 1 piso abaixo, 40 fogos; Lote 2, 3 pisos acima do solo e 1 piso abaixo, 22 fogos; Lote 3, (...)  
Área a ceder à Câmara Municipal, para integração no domínio público municipal: 12.440m<sup>2</sup>, sendo 8.660m<sup>2</sup> para arruamentos, estacionamento e passeios e 3.780m<sup>2</sup> para espaços verdes.  
Prazo máximo para a conclusão das operações de edificação: 10 anos.  
(A) Conservador(a) de Registos

---

Conservatória do Registo Predial de X  
**AVERB. Ap 3425 de 2019/03/03 09:50:00 UTC – Cancelamento Parcial**  
Registado no Sistema em: 2019/03/03 09:50:00 UTC  
**DA APRESENT. 7 de 2018/09/28 10:56:40 UTC - Operação de Transformação Fundiária - Loteamento**  
Cancelada, por caducidade da operação de loteamento com o alvará n° 1/2018, de 30 de julho, quanto aos lotes 4 a 6 (descrições n°s 1238 a 1240)  
A caducidade da autorização não produz efeitos relativamente a parcelas de terreno cedido para arruamentos, estacionamento e passeios, correspondente a 6.300m<sup>2</sup>, e aos lotes 1 a 3.  
O(A) Conservador(a) de Registos

Figura 9 – Averbamento de cancelamento por caducidade

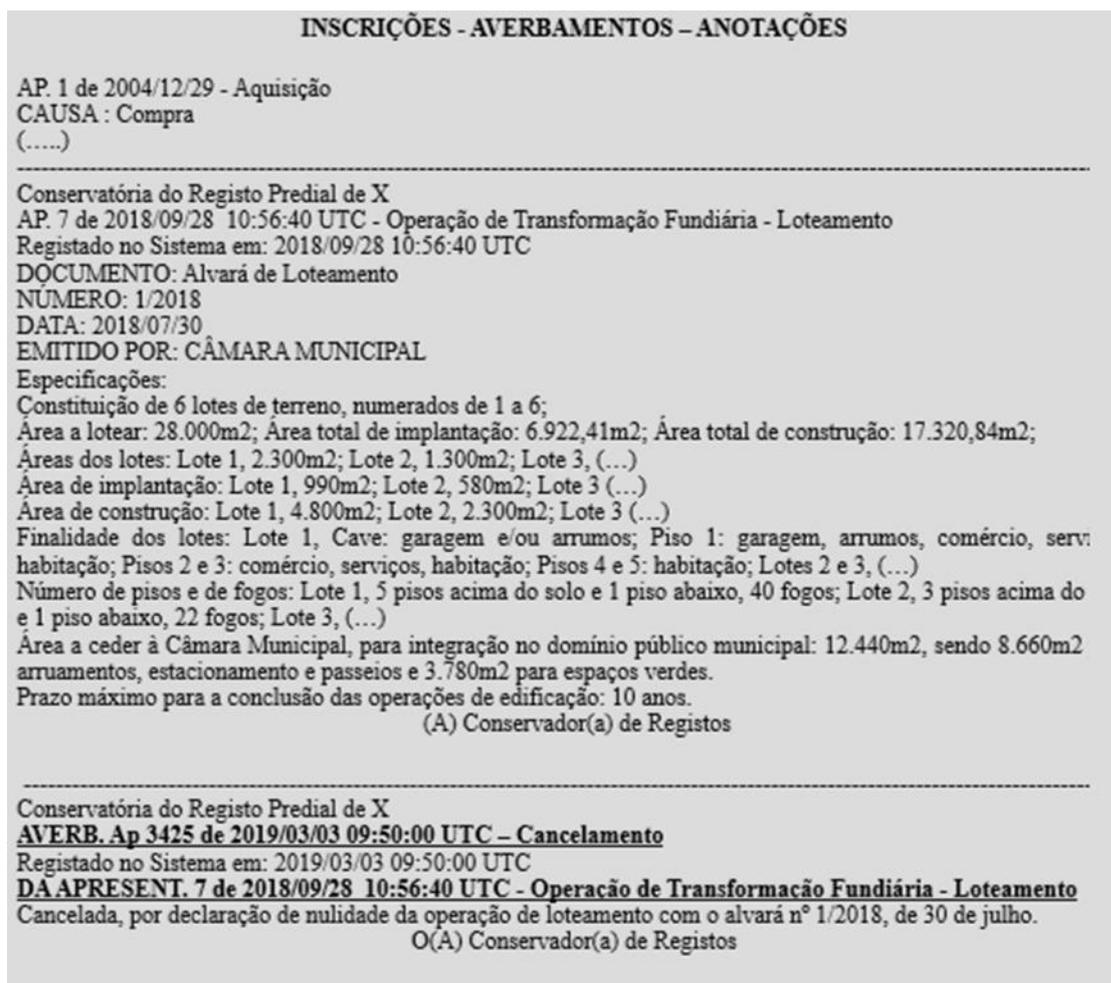


Figura 10 – Averbamento de cancelamento por declaração de nulidade

Uma pequena nota quanto ao cancelamento por declaração de nulidade, como mais à frente se verá, dele também irá resultar uma anotação à descrição, não de cassação, mas da sua inutilização.

### 3.2.2. Efeitos que a cassação do título produz no registo predial

O que acontece aos prédios abertos na dependência do registo de operação de loteamento quando o alvará que o titula é cassado?

Inutilizamos as descrições não subsistentes ou mantemos a descrições e procedemos à sua alteração no que respeita à identificação física, económica e fiscal? Na situação de loteamento parcial (fig. 4), se a parte a lotear foi desanexada de um prédio rústico, ir-se-á averbar, eventual e oficiosamente, a cada uma das descrições a natureza de

prédios rústicos e que se compõem de terrenos incultos? Identificando-os fiscalmente como fazendo parte do artigo rústico respeitante ao prédio mãe?

Como qualificar o registo de cancelamento de uma inscrição de autorização de loteamento, quando se verifica que determinados lotes foram transmitidos e/ou onerados?

O art. 68º do CRPrd que consagra o “*princípio da legalidade*” determina que o conservador deve qualificar o pedido de registo atendendo especialmente a identidade do prédio<sup>109</sup> - art. 28º e ss do CRPrd. A análise do prédio é fundamental para a própria proteção de terceiros, por isso está expressamente consignada na lei, no referido art. 68º. Assim, o cancelamento que se faça terá de ter em conta a situação tabular do prédio que foi objeto<sup>110</sup> e/ou decorreu daquela operação de loteamento.

### **3.2.2.1 Com a Caducidade da licença**

Começamos por referir que a caducidade de um ato administrativo, ao contrário do que acontece no direito civil, não se verifica *ope legis*, por força da lei, ela carece de ser declarada.<sup>111</sup>

O art. 71º identifica as situações que podem levar à caducidade da licença para a realização da operação de loteamento. Não as vamos analisar detalhadamente, nem vamos tecer vastas considerações sobre a divisão na doutrina quanto à sua natureza.

Diremos apenas que a doutrina distingue duas modalidades possíveis de caducidade, a saber, a caducidade preclusiva - aquela em que está em causa a mera contagem de um prazo - e a caducidade sanção ou por incumprimento – a que ocorre nas situações de perda de direitos por incumprimento de deveres ou de ónus no contexto de uma relação duradoura entre a administração e o particular. A primeira extingue o direito em causa e a segunda produz a extinção dos efeitos do ato.

Se JOAO MIRANDA considera que as situações de caducidade do art. 71º se enquadram na caducidade preclusiva. E, para este autor, a declaração de caducidade que venha a ser emitida pela câmara municipal não tem efeitos constitutivos, mas meramente

---

<sup>109</sup> Juntamente com mais dois aspetos: a legitimidade dos interessados – art. 36º e ss e a validade formal e substancial dos títulos apresentados – art. 43º e ss

<sup>110</sup> Referimo-nos também aos efeitos que o cancelamento vai ter no prédio mãe, pois é nele que se refletem tabularmente as áreas cedidas para o domínio publico municipal, nomeadamente para passeios, estacionamento ou espaços verdes

<sup>111</sup> Neste sentido Ac. do TCA Sul, de 22.03.2012. Proc. 3118/07, 2º juízo, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), sítio onde poderão ser consultados todos os acórdãos que venham a ser citados, sem indicação da fonte

declarativos, pois “*não envolve qualquer tipo de valoração jurídica, operando ipso facto, embora careça de ser declarada por razões de certeza e segurança jurídica, isto é, por causa da função estabilizadora do ato administrativo.*”<sup>112</sup>

Já FERNANDA PAULA OLIVEIRA, MARIA JOSÉ CASTANHEIRA NEVES E DULCE LOPES, consideram que, os casos de caducidade previstos na citada norma se enquadram, em regra, na caducidade sanção ou por incumprimento. E porque, para estas autoras, qualquer decisão que se pronuncie sobre a caducidade da licença “*não se pode limitar a verificar o decurso do prazo fixado*” para o cumprimento da obrigação, sendo necessário “*avaliar as causas do não cumprimento imposto e considerar se, para a consecução do interesse público, a melhor solução é a extinção do título, a sua reabilitação ou a prorrogação do prazo, a caducidade não opera de forma automática...*”. Dizem ainda que, “*tal declaração tem nestes domínios natureza constitutiva e não meramente declarativa...*”<sup>113114</sup>

Concordamos com a opinião destas autoras.

Passemos agora aos efeitos da declaração de caducidade da licença, ato administrativo que decide sobre a operação urbanística – loteamento, no registo predial.

Com acima dissemos, se o alvará de loteamento é o título para o seu ingresso no registo predial, sendo o título cassado, devido à declaração de caducidade do ato administrativo do licenciamento, naturalmente, essa declaração terá também efeitos ao nível do registo predial.

Partindo assim destas premissas:

- a caducidade sanção ou por incumprimento, produz a extinção dos efeitos do ato; e,
- a operação de loteamento, titulada por alvará, tem como efeito principal a permissão legal de um prédio ser dividido em lotes de terreno para edificação e/ou parcelas, daqui resultando tantos prédios autónomos quantos os lotes previstos no loteamento,

---

<sup>112</sup> “A caducidade dos atos de controlo prévio de operações urbanísticas provocada pelo incumprimento de ónus jurídicos pelos particulares”, in Estudos de Direito do Ordenamento do Território e do Urbanismo, Lisboa, AAFDL Editora, 2016, pp 202 e ss

<sup>113</sup> OLIVEIRA, Fernanda Paula et alii, RJUE Comentado, ob cit., p. 543 a 548

<sup>114</sup> Nesta linha de entendimento, veja-se também MAÇÃS, Maria Fernanda - “A caducidade por incumprimento e a natureza dos prazos na atribuição da utilidade turística”, in Cadernos de Justiça Administrativa nº 48, Braga, CEJUR 2004, pág.12

Poderíamos ser levados a concluir que, com a declaração de caducidade tudo voltaria a ser como era antes do licenciamento. Ou seja, seria cancelada a inscrição de operação de loteamento e inutilizadas todas as descrições novas/lotes, abertas na sequência daquele registo de operação loteamento, em virtude da declaração de caducidade da operação que lhes deu origem. Nas fig. 2 e 4 os prédios voltariam a ficar como estavam antes do registo da operação de loteamento, antes da desanexação, desfazendo-se na fig. 4 a prévia desanexação ocorrida por causa do loteamento ser parcial e na fig. 3 para além da “reunião” no prédio mãe, teria que se desfazer a anexação inicial.

De facto, durante algum tempo foi entendimento do conselho técnico da DGRN que as descrições abertas na sequência da operação de loteamento seriam inutilizadas<sup>115</sup>, dando lugar à reunião ao prédio originário – prédio mãe - das áreas relativas àquelas descrições. Tal só seria possível quando e porque sobre essas descrições não incidiam outras inscrições, que não a própria inscrição de autorização de loteamento e obviamente a de aquisição a favor do loteador.

Assim, os novos prédios deveriam regressar ao seu estado inicial, ou seja, ao prédio mãe, ser reanexados ao prédio de onde foram inicialmente desanexados para formarem os lotes e a cada uma daquelas descrições dos novos prédios, seria lavrada oficiosamente uma anotação de inutilização por cancelamento da operação de loteamento que lhes deu origem. E isto, mesmo que o prédio de onde saiu o terreno a lotear fosse um prédio rústico. Seria como que uma reconstituição da unidade predial inicial, como que um voltar atrás, sem que nunca nada tenha sido diferente.

Mas, seguindo-se este entendimento, ainda que os novos prédios, correspondente aos lotes, pertencessem ao mesmo titular inscrito, levantavam-se diversas questões, tais como: se o prédio inicialmente tinha a natureza de rústico, qual a natureza depois desta reanexação? Quanto às cedências para o domínio municipal, o que lhes aconteceria?

Já por esta ocasião, ISABEL PEREIRA MENDES, no trabalho citado *“Consequências registrais da caducidade do alvará...”*<sup>116</sup>, argumentava contra a reunião dos lotes ao prédio mãe que *“o CRPrd não contém nenhuma disposição que pressuponha, no caso de cancelamento da inscrição de autorização de loteamento (...), a anexação dos lotes ou a sua integração no resto do prédio loteado e a consequente inutilização das respetivas descrições (art 85 e 87 CRPrd).”* Afirmava mais, que *“tais atos, ainda que*

---

<sup>115</sup> Neste sentido Parecer emitido no Proc nº 134-RP 90, in BRN 4/2001, II

<sup>116</sup> Tema redigido pela autora no âmbito dos DL 448/91 e DL400/84, mas que se pode enquadrar perfeitamente no domínio do RJUE DL 555, com as devidas alterações

*possíveis no plano da técnica registral, podem constituir pura inutilidade.*<sup>117</sup> Dando como exemplo a situação da declaração de caducidade por motivos que se prendam com a falta da realização das obras de urbanização.

Reanalizada a questão da reanexação ao prédio mãe, dos lotes cujas descrições foram inutilizadas, em virtude do cancelamento da inscrição de autorização de loteamento que lhe deu origem, aquele órgão consultivo, no já mencionado Proc. 1/97 CT entendeu que, sendo a autorização de loteamento a operação urbanística que permite efetuar a divisão de um ou mais prédios em parcelas autónomas, composto por lotes de terreno destinados à construção, com as especificações constantes do alvará, *“essa autonomização predial fica publicitada erga omnes, isto é, consumada com o correspondente registo.”*

Concluindo naquele processo que *“os efeitos da caducidade do alvará de loteamento apenas se poderão verificar desde o momento em que ocorreram os factos que a determinaram, sendo inadmissível que venham a retrotrair integralmente ao tempo em que, de início, foi licenciada a própria operação, enquanto acto permissivo da divisão fundiária do prédio loteado.”* E ainda que *“efectivamente, sendo esse licenciamento que, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 80º do Código do Registo Predial, determina a imediata abertura dos lotes, como prédios autónomos, a aludida divisão fundiária que então validamente se operou não poderá vir a ser prejudicada por uma eventual e futura declaração de caducidade do alvará.”*

Entendimento que continua até hoje, mesmo que sobre as descrições novas não existam outras inscrições, que não a de aquisição a favor do loteador e a da operação de loteamento. Neste sentido também no Proc n.º C.P. 83/2010 SJCT-CT, se declara que *“a caducidade não provoca a destruição dos efeitos já produzidos pelo ato administrativo, apenas se torna inadmissível que depois dela, os efeitos ainda se venham a produzir.”* Seguido por alguma jurisprudência administrativa, vejam-se os Acórdãos do Supremo Tribunal Administrativo de 31.01.2008, proferido no processo 0764/07 e de 28.11.2007, proferido no processo n.º 0766/07.<sup>118</sup>

---

<sup>117</sup> MENDES, Isabel Pereira, ob.cit. p. 972

<sup>118</sup> Contudo, não se afasta a possibilidade da reconstituição da unidade predial, mas esta só é possível se a propriedade inscrita inicial se mantiver inalterada e se, comprovada, para além da caducidade do licenciamento da operação de loteamento, a destruição do efeito automático no domínio municipal das parcelas cedidas. Efeito este produzido com a emissão do alvará e que a declaração de caducidade do ato administrativo e a subsequente cassação do título, por si só não destruíram – Proc. n.º R.P. 69/2001 DJ-CT, in BRN 11/2001, II

Existindo sobre as descrições novas/lotes, inscrições a favor de outros, que não o loteador, resultantes de negócios translativos ou onerativos da propriedade, argumentavam ainda que, *“tendo a Ordem Jurídica permitido que fossem criados novos prédios autónomos, que sobre eles se constituíssem direitos reais e que os mesmos fossem publicados, é impensável conceber (e ainda por cima à revelia dos titulares) que esses prédios por mero dictat administrativo deixassem de existir: isso, ..., além do mais, violaria os “direitos e interesses legalmente protegidos, ou seja, o nº 1 do artigo 266º da Constituição. ... contrariava também os “princípios da segurança jurídica e da confiança do cidadão”, sendo certo que estes se inserem no quadro dos princípios gerais do Estado de direito democrático (cf. J.J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, “Constituição da República Portuguesa, Anotada”, p. 63 e segs.).”*

Nestes casos, o cancelamento também não pode afetar os direitos de terceiros<sup>119</sup>, constantes de registos anteriores, à declaração de caducidade, uma vez que estes direitos, para além de, como se disse, expressamente salvaguardados, em geral, pelo disposto no artigo 266º, nº 1, da CRPrd e pelo direito civil, estão também legalmente protegidos pelo sistema registral português, pelos princípios da publicidade, oponibilidade e presunção, que lhe estão subjacentes. Decorre da própria eficácia dos direitos reais, que o terceiro que adquiriu e registou o lote passou a ser seu proprietário *erga omnes*. *“Esta proteção abrange o registo no seu conjunto, isto é, tanto as inscrições, como os averbamentos e anotações e, designadamente, as descrições (...) A inoponibilidade não se circunscreve apenas aos factos inscritos ou constantes de inscrições. Ela abrange os averbamentos, anotações e descrições, visto que todas estas figuras tabulares integram o registo, art 76º, nº 1, do CRPrd.”*<sup>120</sup> Dispõe esta norma que *“o registo compõe-se da descrição do prédio, da inscrição dos factos e respetivos averbamentos, bem como das anotações de certas circunstâncias, nos casos previstos na lei.”*

Já o CRPrd na vigência do DL 47611, na norma equivalente ao atual art. 76º, o seu art. 72º, sob o título “Partes componentes do registo”, indicava quais os elementos formais do registo: *“compõe-se da descrição do predio a que respeita, da inscrição dos direitos e encargos que recaem sobre esse prédio e dos respetivos averbamentos.”*

Assim, nem faria sentido que a proteção registral abrangesse apenas a inscrição, ou a descrição. Ela diz respeito a todo o registo.

---

<sup>119</sup> Terceiros, em matéria de loteamentos são, com exceção do requerente do alvará, todas as outras "pessoas singulares ou coletivas, privadas ou públicas", como se refere na nota 4 do Parecer nº 38/87 da PGR, in D.R. nº 287 de 15. 12. 87.

<sup>120</sup> Proc nº 134-RP 90, in BRN 4/2001, II

Podemos então concluir que, estando o prédio, constituído por um lote de terreno destinado a edificação, - conforme ficou definido por força inscrição de operação de loteamento - registado a favor de terceiro, este se encontra protegido não só pela inscrição a seu favor, como também pela descrição do prédio: o terreno com a área, natureza, composição e demais elementos dela constante.

Indo um bocadinho mais longe, apesar da jurisprudência ser unânime no sentido de que a presunção que deriva do registo, constante no art. 7º do CRPrd, não abrange os elementos de identificação dos prédios – neste sentido e referindo apenas alguma jurisprudência mais recente: Ac.s do STJ de 18.01.2018, proferido no Proc. nº 668/15.3T8FAR.E1.S2; de 11.02.2016, proferido no Proc. nº 6500/07.4TBBERG.G2.S3; de 03.03.2016, proferido no Proc. nº 373/11.0TBLLLE.E1.S1 e de 14.11.2013, proferido no Proc. nº 74/07.3TCGMR.G1.S1, certo é que alguma já vem defendendo que essa presunção não se pode deixar de estender à necessária e crucial existência do próprio prédio, objeto do direito, *“sob pena de se presumir o direito sobre coisa nenhuma.”* Neste sentido o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 19.09.2017 proferido no processo nº 120/14.4T8EPS.G1.S1, e com o qual concordamos, quando determina que *“(…) se a presunção gerada pela inscrição da aquisição do direito no registo predial, ao abrigo do art. 7.º do CRgP, abrange apenas os factos jurídicos inscritos e não também a totalidade dos elementos de identificação física, económica e fiscal dos prédios, os elementos que fazem parte do núcleo essencial da descrição, no sentido de, sem eles, não se saber sobre que coisa incide o facto inscrito – que não limites, áreas precisas, valores, identificação fiscal e âmbito –, tal presunção não pode deixar de se estender à (crucial) existência do próprio prédio objecto do direito, ainda que não à respectiva área, ou, pelo menos, à exactidão desta, sob pena de se presumir o direito sobre coisa nenhuma.”*

Também, o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 24.09.2012, proferido no processo 174/09.5TBMDB.P1 diz que *“o alcance da presunção constante do artº 7 do Código de Registo Predial estende-se aos elementos materiais de identificação dos prédios constantes da sua descrição e não aos seus elementos complementares ou acessórios.”*

Posto isto, se as descrições novas se mantêm o que são esses prédios? De que se compõem? Qual a sua natureza?

Quanto aos restantes lotes, os que foram abrangidos pela caducidade, a sua tradução registral traduz-se no cancelamento parcial da inscrição da operação de

loteamento no “prédio-mãe” e o cancelamento total nas fichas desses lotes, que deixam de se poder qualificar como “lotes”. De facto, de todos os efeitos jurídicos que o ato administrativo, que permite a operação de loteamento, possui, insistimos que, o mais relevante será o da criação de lotes enquanto novos e distintos prédios. Efeito que resulta da própria noção legal de operação de loteamento constante da al. i), do art. 2º e que parece constituir elemento nuclear dessa noção: “*entende-se por operação de loteamento, a ação que tenha 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 parcelamento*”. Assim, podemos definir lote, olhando como unidade predial criada pelo ato de aprovação de loteamento, como o novo prédio para o qual, “*é definida uma concreta área de construção, área de implantação, números de pisos e números de fogos [cfr. alínea e) do nº 1 do artigo 77º]*.”<sup>121</sup> Declarado inválido o ato de aprovação do loteamento, os lotes deixam de ser lotes, com as especificações do ato de aprovação.

No entanto, tais prédios continuam a “*constituir, quer física, quer juridicamente, prédios autónomos sobre os quais podem ser celebrados negócios jurídicos permitidos por lei, com exceção daqueles cuja validade esteja condicionada à existência de um alvará em vigor.*” (conclusão I da Deliberação tomada no Proc. nº C.P. 40/99 DSJ-CT)<sup>122</sup> Os proprietários desses prédios poderão transmiti-los, mas parece-nos que, ainda que deva constar do título de transmissão a menção relativa ao alvará e à sua caducidade<sup>123</sup>, deverá ser prestado o necessário esclarecimento de que, não pode sobre aquele prédio, no momento, ser exercido o direito de edificar. É que “*os efeitos da caducidade do alvará de loteamento circunscreve-se ao âmbito do próprio direito administrativo, aí suspendendo o jus aedificandi nele previsto relativamente aos lotes que não chegaram a ser objecto de licenciamento de construção.*” (conclusão II da referida deliberação tomada no Proc. nº C.P. 40/99 DSJ-CT).<sup>124</sup>

Assim sendo, se os lotes atingidos pela declaração de caducidade, apesar de perderem o estatuto de terreno destinado à edificação urbana, não perdem o estatuto de prédio individualizado, a expressão dessa declaração de caducidade no plano registral, não poderá passar, obviamente, pela inutilização das descrições referentes aos lotes

---

<sup>121</sup> OLIVEIRA, Fernanda Paula et alii, RJUE Comentado, ob cit., p. 66

<sup>122</sup> In, BRN 12/99, II, e neste sentido também o citado Proc 1/97 CT e o Proc RP 52/2013 STJ-CT

<sup>123</sup> Cf. nº1 do art.49º

<sup>124</sup> Neste sentido também o citado Proc 1/97 CT

afetados e a consequente reunião/devolução das suas áreas à descrição do prédio mãe loteado.

Desta forma, a comunicação da cassação do alvará, nos termos prescritos dos n.ºs 3 e 4 do art.º 79, para efeitos de anotação à descrição ou de cancelamento do respetivo registo, quanto aos lotes por ela atingido, terá a seguinte tradução tabular: quanto à primeira, com a publicidade desse facto através de uma simples anotação com o seguinte teor por ex Cassado o alvará n.º 7/2004, de 10 de Novembro, quanto aos lotes 1 a 10 (descrições n.ºs 2328 a 2334 e 2336) (fig. 8); E quanto à segunda, lavrando-se um averbamento de cancelamento, à inscrição de operação de loteamento declarado inválido, mencionando-se a causa desse cancelamento e a sua abrangência (fig. 9).

Por outro lado, não significa que sobre esses prédios não possam ser efetuadas construções, que não vá haver sobre eles edificações. O que acontece é que não serão levadas a cabo no âmbito daquele alvará, daquele licenciamento. Pode ser no âmbito de um simples licenciamento de construção. Neste caso, se o titular inscrito de um prédio descrito, antes da declaração de caducidade, como um lote, pretender averbar nele uma construção, o registo deverá ser lavrado definitivamente, se apresentado documento comprovativo da concessão da licença para construção, ou mesmo, se apresentada já a respetiva autorização de utilização<sup>125</sup>.

Chegados até aqui, temos então que todas as descrições novas se mantêm, umas porque não atingidas pela declaração de caducidade, continuam a ser lotes e as outras, as que foram atingidas, a nosso ver, continuam como descrições urbanas, compostas por terreno urbano (com possibilidade de construção).

E fiscalmente? O prédio tem que ser identificado com rigor, de modo a permitir a abertura da respetiva descrição predial com todos os seus elementos físicos, económicos e fiscais, cf. art.s 28º; 44º n.º 1 alínea b); 46º n.º 1 al. b); 79º n.ºs 1 e 2; 82º do CRPrd.

Àquela descrição predial coube um elemento fiscal, o respetivo artigo urbano, correspondente ao lote de terreno para construção.

Com a declaração de caducidade e o cancelamento da inscrição de operação de loteamento, de facto aquela descrição nova sofre uma certa alteração, deixa de ser um lote de terreno para construção em virtude da perda do *ius aedificandi*, mas volta à

---

<sup>125</sup> GONÇALVES, Pedro; OLIVEIRA, Fernanda Paula, in “A Nulidade dos Actos Administrativos de Gestão Urbanística”, CEDOUA, 1.99, p.27 “(...) a licença de utilização funciona também como um controlo a posteriori da legalidade das obras”.

natureza que tinha antes da operação de loteamento, reportando-nos a situação mais radical que é a de ter sido um prédio rústico antes do licenciamento (fig.4)?

Se porventura, o prédio inicial era rústico voltam estes prédios todos a ter aquela natureza e inscrição matricial? Não nos parece.

Primeiro, quanto à natureza, desde logo pelos argumentos usados para manter as descrições prediais e não se operar a “reunificação” dos lotes, ou seja, o único efeito que a declaração de caducidade suspendeu foi o da edificação, nos moldes permitidos pela operação de loteamento e também porque em princípio, estes prédios se situam dentro de um aglomerado urbano.

Quanto à nova identificação matricial, inicialmente a DGCI na sua Circular nº 5347.11/91, de 10.12.91 da 1ª Direcção de Serviços, na alínea d) do nº 2, dizia expressamente que os lotes por efeito de cancelamento do alvará, *“perdiam automaticamente a sua qualificação de terrenos para construção recuperando, concomitantemente, a sua natureza anterior.”*<sup>126</sup>

Atualmente, para a ATA<sup>127</sup> a declaração de caducidade da licença para a realização da operação de loteamento, *“tem como consequência a extinção dos direitos inerentes à licença que titula, com exceção dos que tiverem sido, atempadamente, alienado e levados ao Registo Predial. Por isso, ressalvada esta exceção, os lotes de terreno para construção resultantes do alvará de loteamento deixam de existir, pelo que se devera proceder à sua reclassificação.”*

No entanto, salienta a administração tributária, atendendo a que a lei prevê a possibilidade do titular da licença da operação de loteamento poder requerer a sua renovação, cf. art. 72º, a reclassificação dos lotes de terreno não é automática. Logo, *“para efeitos fiscais, a caducidade do alvará de loteamento só pode produzir os seus efeitos, reclassificando-se os prédios por ele abrangidos e procedendo-se às consequentes correções matriciais, desde a data em que essa caducidade seja, pelo titular do alvará caducado, formalmente, invocada perante a Administração Tributária e Aduaneira.”*

Entende que, só após esta invocação e atendendo a que a declaração de caducidade apenas acarreta a impossibilidade de concretização daquele específico projeto

---

<sup>126</sup> In MENDES, Isabel Pereira, *“Consequências registrais da caducidade...”* ob, cit, p.975

<sup>127</sup> Informação vinculativa, Processo nº 2013000240 – IVE nº 4665, com despacho concordante, de 2013.06.24, da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária – Património, disponível em [http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/informacoes\\_vinculativas/patrimonio/cimi/Documentos/IVE4665\\_CIMI\\_ART.3\\_6.pdf](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/patrimonio/cimi/Documentos/IVE4665_CIMI_ART.3_6.pdf)

de loteamento, a reclassificação dos prédios abrangidos pelo alvará de loteamento caducado é feita à luz o CIMI.

Desta forma, *“presumindo-se que o terreno objeto da operação de loteamento caducada se situa dentro de um aglomerado urbano na definição que lhe é dada pelo n.º 4 do art.º 3.º do CIMI, o mesmo só poderia ser reclassificado como rústico se, por força de disposição legalmente aprovada, não pudesse ter uma utilização geradora de quaisquer rendimentos ou só pudesse ter uma utilização geradora de rendimentos agrícolas e estivesse a ter, de facto, esta afetação - n.º 2 do art.º 3.º do CIMI.”*

Assim, *“não podendo ser reclassificado como prédio rústico, o terreno objeto da operação de loteamento caducada só pode ser reclassificado como prédio urbano - art.º 4.º do CIMI.”* E, *“dado que estamos em presença de um terreno situado dentro de um aglomerado urbano que não é um terreno para construção nem se encontra abrangido pelo disposto no n.º 2 do art.º 3.º do CIMI, este constitui um prédio urbano, na espécie de “outros” - n.º 4 do art.º 6.º do CIMI.”*

Conclui a ATA que *“compete ao serviço de finanças da área da situação do prédio, proceder à eliminação das inscrições matriciais referentes aos lotes de terreno integrantes do loteamento cuja licença caducou e promover a avaliação e inscrição matricial do correspondente terreno, tendo em conta que o mesmo deve ser reclassificado como prédio urbano, na espécie de “outros”.”*

Por sua vez o acórdão do STA de 27.11.2013, proferido no processo 076/2013, considera que *“se os lotes se constituem com a emissão da licença de loteamento, constando, de forma especificada, do respectivo alvará (artigo 77.º, n.º 1, alínea e) do RJUE então vigente), a caducidade da licença de loteamento, ao extinguir os direitos a que se reporta, produz necessariamente efeitos nos lotes criados por força do licenciamento, deixando os lotes previstos no licenciamento caduco de existir como tais (salvo no caso de exceções legais a essa caducidade – cfr. o n.º 7 do artigo 71.º do RJUE ...), não podendo, pois, sobre uma realidade que deixou de existir individualmente, incidir IMI.”*

A nosso ver, fará sentido que se mantenha identificado fiscalmente como urbano, pois continua a ter a natureza de prédio urbano, com possibilidade de edificação, quer por via de uma renovação de alvará, de um novo alvará, ou ate mesmo através de um processo de licenciamento próprio, não pode é ser identificado como lote, nem pode ser objeto de negócios jurídicos como tal, como já referimos.

E quanto às parcelas de terreno cedidas ao município para espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas, que devam integrar o domínio municipal.

Sendo estas parcelas integradas no domínio municipal automaticamente com a emissão do alvará (art 44º nº 1 e 3) e sendo este o título para registo, qual o efeito da cassação do alvará nesta integração, nestas parcelas?

Atualmente, com a possibilidade da integração no domínio público e privado do município<sup>128</sup>, das preferidas parcelas, temos duas situações possíveis: as parcelas afetas ao domínio público porque estão fora do comércio jurídico imobiliário, têm tradução tabular na descrição do prédio mãe e na própria inscrição de operação de loteamento. Quanto a estas em primeiro lugar, a caducidade não produz efeitos relativamente às que sejam indispensáveis aos lotes para os quais haja sido deferido pedido de licenciamento para obras de edificação ou já apresentada comunicação prévia da realização dessas obras (cf. al. b), nº 7, art. 71º) e depois, o Conselho técnico da DGRN entendeu, no parecer nº 69/2001 já referido, que a caducidade do licenciamento das operações de loteamento, por si só, não atinge a integração automática no domínio público municipal das parcelas de terreno. É necessário que a câmara municipal comprove também tal circunstância, o que nos parece poder ser também indicado na comunicação da cassação do alvará, devendo também ser levado ao registo (fig. 9 exemplo do averbamento de cassação).

Já as parcelas afetas ao domínio privado iremos ter uma descrição predial aberta com a composição referente à parcela, por exemplo para equipamento desportivo, e com o registo de aquisição a favor da câmara municipal, teríamos neste caso a situação da descrição com inscrição a favor de terceiros, sendo necessário por exemplo, fazer uso da figura da reversão (art. 45º), se fosse o caso da parcela vir a ser afeta a fim diverso daquele para o qual havia sido cedida.

### **Situações particulares:**

#### **I - Novo ato de aprovação da operação de loteamento cujo ato prévio de aprovação se declarou caducado – tradução registral**

---

<sup>128</sup> A afetação das parcelas ao domínio público ou privado é definida pela câmara municipal no alvará ou no instrumento notarial, no caso de comunicação prévia, cf. nº 3 art. 44º.

Seja porque foi requerida nova licença (art. 72º), seja porque foram executadas pelo município ou por terceiro as obras de urbanização (art.s 84º, nº 4 e 85º, nº 9), o novo alvará emitido, em qualquer uma destas situações, dirá sempre respeito à operação de transformação fundiária inicialmente permitida, cujo ato posteriormente foi declarado inválido.

Com este novo alvará, os lotes atingidos pela caducidade, veem terminada a suspensão do seu *ius aedificandi*. Recuperam o estatuto de verdadeiros lotes, o de terrenos para construção urbana.

Por este motivo, o novo alvará, registralmente, deverá repercutir-se nas descrições de todos os lotes individualizados pela operação de loteamento inicial, independentemente de terem sido atingidos pela declaração de caducidade ou não.

DOCUMENTO: Alvará de Loteamento  
NÚMERO: 1/2011  
DATA: 2011/04/7  
EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL  
Renovação do alvará de loteamento nº 2/2006  
Especificações: mantêm-se as especificações do alvará inicial nº 2/2006, com exceção do prazo e caução.  
IV- Para conclusão das obras de urbanização foi fixado o prazo de doze meses.  
VI - Foi prestada a caução a que se refere o artº 54º do Dec-Lei nº 555/99 de 16/12 no valor de 243.149,00 Euros mediante garantia bancária.

Figura 11 – Renovação do alvará.

DOCUMENTO: Alvará de Loteamento  
NÚMERO: 1  
DATA: 2012/06/01  
EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL  
Na sequência da caducidade da licença titulada pelo alvará de loteamento nº 1/1991  
Novas especificações: constituição de 5 novos lotes de terreno, numerados de 3 a 7; aumento da área a lotear; aumento das áreas de cedência ao domínio público; aumento da área de construção do lote 1 e aumento da área do lote 2.  
Área a lotear: passa de 21.713,97m<sup>2</sup> para 77.061,99m<sup>2</sup>.  
Área total de construção: 39.819,41m<sup>2</sup>. Volume total de construção: 133.320m<sup>3</sup>.  
Áreas dos lotes: lote 1 – 2110m<sup>2</sup>; lote 2 – 16183,27m<sup>2</sup>; lote 3 – 1806,86m<sup>2</sup>; lotes 4 – 1854,76m<sup>2</sup>; lote 5 – 2329,05m<sup>2</sup>; lotes 6 – 3125,72m<sup>2</sup>; lote 7- 13808,31m<sup>2</sup>.  
Áreas de implantação: lote 1: 2110m<sup>2</sup>; lotes 2: 9000m<sup>2</sup>; lote 3 – 461,49m<sup>2</sup>; lotes 4 – 524,21m<sup>2</sup>; lote 5 – 720,87m<sup>2</sup>; lotes 6 – 1399,90m<sup>2</sup>; lote 7- 4000m<sup>2</sup>.  
Áreas de construção: lote 1: 4910m<sup>2</sup>; lotes 2: 7500m<sup>2</sup>; lote 3 – 1845,96m<sup>2</sup>; lotes 4 – 2096,84m<sup>2</sup>; lote 5 – 2883,48m<sup>2</sup>; lotes 6 – 5599,60m<sup>2</sup>; lote 7- 11400m<sup>2</sup>.  
Finalidade dos novos lotes: lote 3 a 7 - equipamento.  
Número de pisos dos novos lotes: lote 3 a 7 - 1 piso abaixo e 3 pisos acima da cota da soleira.  
São cedidos à Câmara Municipal para integrar no domínio público municipal: 28.528,58m<sup>2</sup> - para espaços verdes e/ou utilização coletiva: 4943,70m<sup>2</sup> e para arruamentos, passeios e faixas de estacionamento: 23.584,88m<sup>2</sup>.

Figura 12 – Novo alvará.

## **II - Revogação da declaração da caducidade do ato de aprovação – tradução registral**

Com a declaração de caducidade foi lavrado o cancelamento do registo de operação de loteamento. Contudo, o ato de declaração de caducidade, ato administrativo de pleno direito, pode ele próprio vir a ser objeto de atos administrativos secundários, que o tenham como “alvo”, como sendo a revogação.

Incidindo a revogação sobre o ato declaração de caducidade da permissão de loteamento, registralmente a sua tradução será feita através de um averbamento de cancelamento. Porque a revogação se trata de ato extintivo, no caso, extingue os efeitos da declaração de caducidade e no registo predial, essa extinção, traduz-se num cancelamento a efetuar por averbamento, devendo também aqui ser mencionada a causa.

Título para este registo será a declaração de revogação proferida pelo órgão competente, devidamente fundamentada, de onde resulte inequivocamente o ato que tem por objeto

AP. 123 de 2019/04/24 14:39:16 UTC - Operação de Transformação Fundiária - Loteamento  
Registado no Sistema em: 2019/04/24 14:39:16 UTC  
DOCUMENTO: Alvará de Loteamento  
NÚMERO: 1/2018  
DATA: 2018/04/7  
EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL  
Especificações: constituição de 12 lotes de terreno, numerados de 1 a 12; área a lotear: 11.770m<sup>2</sup>; área total de construção: 11.192m<sup>2</sup>; área total de implantação: 2.880m<sup>2</sup>; volume total da construção: 24.936m<sup>2</sup>.  
Áreas dos lotes – Lote 1: 598m<sup>2</sup>; Lotes 2 e 3: 522m<sup>2</sup>; Lote 4: 577m<sup>2</sup>; Lote 5: 590m<sup>2</sup>; Lote 6: 688m<sup>2</sup>; Lote 7: 630m<sup>2</sup>; Lote 8: 863m<sup>2</sup>; Lote 9: 473m<sup>2</sup>; Lote 10: 308m<sup>2</sup>; Lote 11: 365m<sup>2</sup>; Lote 12: 730m<sup>2</sup>.  
Área de implantação – Lotes 1 a 8: 300m<sup>2</sup>; Lotes 9 e 12: 172m<sup>2</sup>; Lotes 10 e 11: 144m<sup>2</sup>.  
Área de construção – Lotes 1 a 8: 900m<sup>2</sup>; Lotes 9 e 12: 436m<sup>2</sup>; Lotes 10 e 11: 360m<sup>2</sup>.  
Finalidade dos lotes – Lotes 1 a 12: habitação multifamiliar.  
Número de pisos e de fogos - Lotes 1, 4, 6 e 7: 1 piso abaixo da cota da soleira e 3 pisos acima, 6 fogos; Lotes 2, 3, 4 e 8: 1 piso abaixo da cota da soleira e 3 pisos acima, 8 fogos; Lotes 9 a 11: 1 piso abaixo da cota da soleira e 2 pisos acima, 1 fogo.  
Área a ceder à Câmara Municipal, para integração no domínio público – 4.904m<sup>2</sup> de terreno destinado a: 995m<sup>2</sup> para espaços verdes de utilização coletiva; 270m<sup>2</sup> para equipamentos; 1.964m<sup>2</sup> para rede viária (fachada de rodagem); 1.012m<sup>2</sup> para passeios; 663m<sup>2</sup> para estacionamento, 41 lugares.  
Prazo para a conclusão das obras de urbanização: 6 meses.  
Foi prestada a caução no valor de €591.000,00, mediante garantia bancária nº 5040000036 de 18/08/2008, emitida pelo Banco Popular Portugal S.A..

AVERB. - AP. 456 de 2019/05/05 14:39:16 UTC - Cancelamento  
Registado no Sistema em: 2019/05/05 14:39:16 UTC  
DA APRESENT. 123 de 2019/04/24 14:39:16 UTC - Operação de Transformação Fundiária - Loteamento  
Cancelada, por caducidade da licença para a operação de loteamento com o nº 1/2018, de 7 de abril, quanto aos lotes 1 a 10 (descrições nºs 2328 a 2334 e 2336).

AVERB. - AP. 789 de 2019/06/05 17:12:18 UTC - Cancelamento  
Registado no Sistema em: 2019/06/05 17:12:18 UTC  
DA APRESENT. AP. 456 de 2019/05/05 14:39:16 UTC – Cancelamento  
Cancelado, por revogação da declaração de caducidade a que respeita o av. – ap. 456 de 2019/05/05 ou revogação da deliberação da declaração de caducidade

Figura 13 – Revogação da declaração de caducidade.

### 3.2.2.2. Com a Nulidade da licença

Também quanto à nulidade, tentaremos fazer uma abordagem dos efeitos da sua declaração, no registo predial.

O art. 69º elenca as causas de nulidade do ato administrativo de licenciamento, traduzindo-se a da al. a) e a da parte final da alínea b) num vício de conteúdo, enquanto a da primeira parte da al. b) num vício procedimental. Para além destas causas de nulidade, serão também as previstas no artigo 161º do CPA, aplicável por força do artigo 122º do

RJUE. E serão ainda nulas, as situações em que se preveja esta forma de invalidade em legislação avulsa.

No que respeita ao título para registo, serve tudo o que dissemos anteriormente, ou seja, a declaração administrativa é título bastante para o registo (assim como, a decisão judicial transitada em julgado).

Já no que respeita à sua tradução tabular e aos efeitos no registo predial, não serão os mesmos que para a declaração de caducidade.

Curiosamente, se para a declaração de caducidade, inicialmente se admitia um repor tudo como era antes da operação de loteamento, passando só depois a considerar-se que as descrições abertas na sequência da operação de loteamento, cuja caducidade se declarou, se mantinham. Para a declaração de nulidade começou por se entender, no já citado parecer nº 1/96 R.P.4 da DGRN, que as descrições novas se mantinham, com os mesmo argumentos que os usados para a caducidade, entre eles os efeitos que advêm do registo, a sua eficácia *erga omnes*, que a declaração de nulidade apenas fazia desaparecer os efeitos urbanístico decorrentes do ato administrativo considerado nulo, mantendo-se as descrições como unidades prediais distintas e autónomas, só que sem as especificações constantes do alvará que lhe deram origem, invocando inclusive que “*não é pelo facto de o título que baseou o registo ter sido declarado nulo que o registo também o é*”. Acrescentando que um “*registo, ainda que nulo, publica — faz presumir — a existência de determinadas situações jurídicas.*” E cita Lacruz Berdejo e Sancho Rebullida: “*o que é verdadeiramente importante nas ‘nulidades’ do assento (registral) é a eficácia que este possa conservar para a defesa do direito inscrito ou para a aquisição do mesmo pelo novo titular ou por um ulterior accipiens sobre a base do assento nulo*”. É que, como resulta dos princípios gerais e estes Autores esclarecidamente fizeram notar, “*o assento enquanto pareça válido é (...) eficaz para a defesa do direito inscrito.*”

Não nos identificamos com o exposto. Desde logo porque, os atos nulos, nos termos do artigo 162º do CPA, “*não produzem quaisquer efeitos jurídicos, independentemente da declaração de nulidade.*” E, como é próprio do regime dos atos nulos, a declaração de nulidade retroage à data da prática do ato, ou seja, o ato é nulo “*ab initio*”<sup>129</sup>. Assim, se o ato administrativo de licenciamento é declarado nulo, então ele não produz quaisquer efeitos, designadamente o seu efeito considerado principal, a permissão

---

<sup>129</sup> neste sentido OLIVEIRA, Mário Esteves; GONÇALVES, Pedro Costa e AMORIM, João Pacheco, in “Código do Procedimento Administrativo”, coment, 2ª ed., em comentário nº 1 ao anterior art. 134º do CPA, p. 652. E MONCADA, Luiz S. Cabral, in “Código do Procedimento Administrativo”, anot., 3ª ed. Revista e atualizada, em anotação ao atual art. 162, p. 510

legal de um prédio ser dividido em lotes de terreno para edificação e/ou parcelas. Desta forma, não existe objeto para a constituição de direitos.

Acresce que, se o efeito primordial da operação de loteamento não aconteceu, é como se aquela divisão nunca tivesse ocorrido, logo em bom rigor dever-se-iam inutilizar todas as descrições que foram desanexadas do prédio mãe (prédio loteado), por ser esta a mais primária e expressiva consequência da declaração de nulidade. Resultando desta inutilização, um voltar para o prédio mãe de toda a área dos prédios novos/lotes.

Assim, em que se traduzirá, tabularmente, um pedido de cancelamento do registo de operação de loteamento, com base na declaração de nulidade do ato administrativo que lhe deu origem?

Perante este pedido de registo, como em todos os pedidos, o conservador deverá qualifica-lo atendendo ao já referenciado *princípio da legalidade*, previsto no citado art. 68º do CRPrd “*em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores*”.

É assente que a declaração de nulidade tem a vocação de desfazer todos os efeitos do ato viciado. Porém, o regime jurídico da nulidade prevê a possibilidade de os atos nulos poderem produzir efeitos jurídicos (ditos putativos), considerando os princípios gerais de direito, designadamente a boa-fé, a tutela da confiança, a proporcionalidade, entre outros, de acordo com o nº 3 do art. 164º, “*designadamente associados ao decurso do tempo.*”

Para PEDRO GONÇALVES e FERNANDA PAULA OLIVEIRA<sup>130</sup>, o ato nulo, não é um *não-ato*<sup>131</sup>, “*ele existe no mundo jurídico, produz até alguns efeitos, gera expectativas que frustradas, dão mesmo lugar a indemnização.*”<sup>132</sup> Por isso, estes autores, ainda antes da reforma do CPA defendiam que o ato nulo poderia ser recuperado ou convertido.<sup>133</sup>

Esta situação dos atos nulos poderem produzir efeitos, significa a possibilidade de, em cada caso concreto, indagar e ponderar sobre a legítima manutenção dos efeitos de facto dos atos nulos, por lhes reconhecer expressa relevância jurídica, valendo para esses

---

<sup>130</sup> In “A Nulidade dos atos administrativos de gestão pública..., ob. cit., p.38

<sup>131</sup> Cfr. OLIVEIRA, Fernanda Paula et alii, RJUE Comentado, ob cit., p. 505

<sup>132</sup> Ex. a situação do art. 70º RJUE

<sup>133</sup> Atualmente já previsto no nº 2 do art. 164º do CPA

atos como se fossem válidos<sup>134</sup>. Porém, não compete ao Conservador, no âmbito das suas funções qualificadoras, aferir dessa possibilidade.

Nesse sentido e sobre esta questão complexa, o órgão consultivo do IRN, pronunciou-se no processo nº C.P. 55/2010 SJC-CT, onde considera que, com a declaração de nulidade:

1º - os lotes deixam de ser lotes, tenham sido ou não objeto de relações jurídicas. Eles deixam de ser prédios destinados a edificação (tal como com a caducidade); e,

2º - a condição de prédio enquanto coisa autónoma é posta em causa (o que com a declaração de caducidade não acontece).

Submetida a registo, a declaração de nulidade terá a tradução tabular “*que mais fielmente espelhe os seus radicais efeitos substantivos*”: o cancelamento da inscrição de operação de loteamento (fig.10) e a inutilização de todas as descrições dos prédios novos (fig. 14), em virtude da declaração de nulidade do licenciamento que lhe deu origem. Mas nestes efeitos não se inclui a automática destruição ou invalidade dos negócios jurídicos sobre os lotes, ocorridos antes da declaração de nulidade.<sup>135</sup> Diz o parecer que, “*as consequências da nulidade administrativa sobre tais negócios terão que ser judicialmente definidas, seja em que sentido for.*”

---

<sup>134</sup> MONCADA, Luiz S. Cabrale “*suponhamos que determinado ato administrativo urbanístico de natureza permissiva foi praticado violando um PDM mas constituiu na esfera jurídica do beneficiário de boa fé uma expectativa de estabilidade consolidada há longos anos, a administração pode atribuir-lhe tais efeitos benéficos, em homenagem àqueles princípios gerais, não declarando a nulidade de uma licença urbanística entretanto outorgada, mas que seria nula por violação de um PDM*”, in ob. cit., p. 510

<sup>135</sup> Nesse sentido Proc. RP 58/2008 SJC-CT onde se defendeu que a nulidade do ato administrativo não implica a nulidade dos negócios jurídicos que tiveram por objeto mediato os lotes que resultaram do loteamento

Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóveis de Paço das Escolas	Freguesia Silva 467/19970822
<b>DESCRIÇÕES – AVERBAMENTOS – ANOTAÇÕES</b>	
URBANO	
SITUADO EM: Ganda ÁREA TOTAL: 28000 M2 ÁREA DESCOBERTA: 28000 M2 MATRIZ nº: 1180	
<b>COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:</b> Terreno para construção Norte: Autoestrada A7/IC5; Sul: Município de X; Nascente: Rua da Felicidade; Poente: Rua de Coimbra Desanexados os prédios nºs 1235/20180928 a 1240/20180928.	
O(A) Conservador(a) de Registos	
-----	
Conservatória do Registo Predial de X <b>OFICIOSO</b> <b>Of. Ap 3424 de 2019/03/03 2019/03/03 09:55:00 UTC - Anotação Inutilização</b> Inutilizada por declaração de nulidade da operação de loteamento que lhe deu origem.	
O(A) Conservador(a) de Registos	

Figura 14- Inutilização da descrição em virtude da declaração de nulidade

No entendimento do parecer, a tradução tabular da declaração de nulidade será a seguinte:

a) **Quanto à inscrição de operação de loteamento:** far-se-á um averbamento de cancelamento à inscrição de loteamento, que será, por regra, um cancelamento total. O cancelamento na nulidade abrange todos os lotes (fig 10).

Mas, diz o parecer que, o cancelamento será parcial, se sobre as descrições novas existirem direitos inscritos, porque como já se disse, “*da declaração de nulidade não é lícito extrair a consequência da imediata invalidade dos negócios que estiveram na base dos direitos inscritos.*” A estas descrições deveremos apenas anotar a declaração de nulidade.

Quanto ao argumento de que da declaração de nulidade do título não decorre automática e necessariamente a nulidade do registo, sempre diremos que o conselho técnico do IRN veio no Proc. nº R.P. 233/2002<sup>136</sup>, esclarecer que “*suscitada a questão da nulidade de um registo determinada pela nulidade do ato jurídico que constitui o seu objeto imediato, considerando que esta em causa o interesse público do Estado (o interesse da publicidade autêntica da situação jurídica dos prédios), deverá o conservador do registo predial proceder à comunicação do facto ao Ministério*

<sup>136</sup> In BRN 9/2004, II

*Publico*<sup>137</sup>, para efeitos da eventual instauração de ação de declaração de nulidade do registo em causa.”

Portanto, perante a declaração de nulidade do ato administrativo que admitiu aquela transformação fundiária, perante o cancelamento do respetivo registo e existindo inscrições em vigor sobre as descrições novas/lotês, somos da opinião que deverá ser disso ser dado conhecimento ao Ministério Público para que instaurada a necessária ação esses terceiros possam ver o mais rapidamente a sua situação definida.<sup>138</sup>

Por outro lado, pensamos que, em bom rigor, não podemos dizer que estejamos perante um cancelamento parcial. De facto, se a nulidade afeta todo o ato administrativo de licenciamento e se sobre determinadas descrições existem direitos inscritos, aqui ao contrário da caducidade, não se trata de proteger direitos constituídos, pois, como atrás também se disse, se o ato é como se nunca tivesse existido e se a divisão nunca se operou, não pode haver direitos sobre algo que nunca existiu (se os prédios novos nunca existiram, não pode sobre eles haver direitos), trata-se de um critério de qualificação. E, não cabe ao conservador apreciar, como já dissemos, a validade dos negócios subjacentes aos direitos inscritos.

Aliás, se o ato administrativo é declarado nulo, considerar que o cancelamento é parcial, estaríamos, também, através do juízo de qualificação do conservador, a limitar essa declaração. Queremos com isto dizer que, se o ato for declarado todo ele nulo, não cabe ao conservador limitar os seus efeitos, com o cancelamento parcial. Ou dizendo de outro modo, o cancelamento parcial só poderá ocorrer, se o facto se considerar extinto apenas quanto a parte da operação de loteamento e está titulado como tal, o que não será o caso. Situação de cancelamento parcial será a do Acórdão do Tribunal Central Administrativo-Norte de 13.01.2011, proferido no Processo nº 00069/06.4BECBR, onde admitindo que as consequências jurídicas do regime de nulidade são muito severas e gravosas, o julgador deveria mitigar a sua aplicação, tendo em conta o princípio da proporcionalidade e da necessidade, uma vez que “*a atuação administrativa nula não poderá justificar nem injustiças nem iniquidades.*” E, ainda que, verificada uma

---

<sup>137</sup> Este conhecimento ao Ministério Público nada tem a ver com a participação prevista no art. 69º do RJUE, visto que nesta ainda se pretende a declaração de nulidade do ato.

<sup>138</sup> Para além da situação de uma possível atribuição de efeitos do nº 3 do art. 162, poderá também resultar que os titulares dos direitos inscritos, busquem a anulação do negócio, uma vez que quando constituíram o direito fizeram-no sobre um objeto com a realidade existente à data do negócio, ou seja, um lote de terreno para construção, constituído ao abrigo de um operação de loteamento titulada por alvará, com as especificações nele constantes, pressupondo que estão ultrapassadas as questões de licenciamento e de infraestruturas, circunstancias que pesam no momento de lhe atribuir um valor, seja para uma aquisição, seja para uma hipoteca ou penhora.

“*nulidade decorrente de uma ilegalidade num determinado lote*”, não quer isto dizer que o restante loteamento esteja também pervertido. Concluindo que, não faz qualquer sentido que a declaração de nulidade abranja todo o loteamento, ou seja, que inclua lotes sobre os quais não recai qualquer tipo de ilegalidade. Seria apenas uma inutilidade processual que fere o princípio fundamental do aproveitamento dos atos administrativos.

Desta forma, a nosso ver, o cancelamento não deixará de ser sobre a inscrição de operação de loteamento em todas as descrições, até que haja pronúncia sobre os negócios inscritos nas descrições que não sejam inutilizadas, apenas não se efetua a anotação de inutilização à descrição respetiva.

Até mesmo porque, a regularização destas situações poderá acontecer pela via da legalização, designadamente através da prática de um novo ato de licenciamento (art. 102º)<sup>139</sup>, ou pela via da atribuição de efeitos jurídicos, designadamente através de decisão administrativa, o que levará também em qualquer destas situações à necessidade da sua apresentação a registo e subsequente tradução tabular.

Por outro lado, se considerarmos que os negócios celebrados sobre estas descrições, aquelas que não podem ser inutilizadas, terão sempre como obstáculo no registo, o facto de terem um objeto legalmente impossível ou indeterminado, recaindo sobre os seus pedidos a recusa de ser lavrado, torna-se mais claro esse efeito da declaração de nulidade, obstáculo a esses registos, com um averbamento de cancelamento, do que com uma mera anotação à descrição.

Para nós a única diferença entre as descrições dos prédios resultantes de uma operação de loteamento, cujo ato que a licenciou tenha sido declarado nulo, é serem ou não inutilizadas, consoante tenham ou não inscrições em vigor, para além da aquisição a favor do loteador e a de operação de loteamento. E, com o registo de cancelamento, deverá o conservador comunicar o facto ao Ministério Público com os fundamentos e para os efeitos acima escritos.

#### **b) Quanto à descrição:**

As que não têm direitos inscritos a favor de terceiros são inutilizadas por declaração de nulidade do ato administrativo de licenciamento que lhe deu origem (fig.14). Consequentemente a sua área devera ser devolvida ao prédio mãe (será reunida).

---

<sup>139</sup> Sobre as consequências da declaração de nulidade dos atos de gestão urbanística, relativamente aos efeitos de facto já consolidados e a legalização, Fernanda Paula Oliveira et alii, in Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, 4ª ed., 2019, p. 504

Quanto às descrições que tenham direitos inscritos a favor de terceiros, como não se pode extrair da declaração de nulidade a imediata invalidade dos negócios donde tais direitos brotaram, o parecer entende que não se pode cancelar a inscrição de operação de loteamento, com base nessa declaração de nulidade e por isso não se podem proceder à inutilização das descrições correspondentes. No fundo, para os efeitos que por esta altura importam, que seria proceder à sua inutilização, a descrição ainda tem inscrições em vigor, a de operação de loteamento e as inscrições a favor de terceiros. Segundo o citado parecer, como o efeito imediato e retroativo, da declaração de nulidade, é que as descrições deixaram de ser lotes, deverá ser anotada à descrição a declaração de nulidade do ato administrativo de licenciamento da operação de loteamento ao abrigo do qual o lote foi criado.

Pelo que acima já expusemos, não nos reconhecemos, também aqui, com a posição do órgão consultivo do IRN.

c) Pedidos de **averbamentos às descrições**: se por exemplo sobre uma das descrições não inutilizadas, vier a ser requerido um averbamento de construção; este também deverá ser recusado. A descrição apenas existe porque, no fundo, devido a inscrições, que sobre ela recaem, estarem em vigor, a sua situação carece de ser judicialmente esclarecida. Se a descrição formal e tabularmente não vale como prédio, não pode nele serem averbadas quaisquer alterações, seja de que índole for, física, economia ou fiscal. O prédio não existe.

d) Pedido de **registo com base em negócio jurídico celebrado antes da declaração de nulidade, mas requerido após o registo desta última**. Quando pedido o registo, a inscrição de operação de loteamento já foi cancelada e a descrição foi inutilizada (ou seja, aquilo que correspondia ao prédio objeto do negócio, voltou para o prédio mãe, porque aquela unidade predial nunca chegou a existir). Este negócio não é manifestamente nulo porque, como se disse, tal não decorre da declaração de nulidade do ato administrativo, ela deverá ser declarada judicialmente. Contudo, o registo não pode ser efetuado porque o lote desapareceu do mundo jurídico, o objeto já não é legalmente possível. O prédio com a declaração de nulidade, mais que a condição de lote, foi a condição de prédio que ficou posta em causa. Repetimos, em virtude da declaração de nulidade do ato administrativo, foi inutilizada a descrição predial que correspondia a esse lote, o prédio como que nunca existiu.

Assim, o registo deverá ser recusado porque o objeto já não é legalmente possível. A divisão fundiária é como que se nunca tivesse existido. Para o CT do IRN o registo deverá ser recusado com fundamento na alínea b) do n.º 1 do art. 69.º do CRPrd, “*por manifesto que o facto não está titulado nos documentos apresentados.*”

e) Pedido de **registo com base em negócio jurídico celebrado, depois da declaração de nulidade, pelo terceiro titular inscrito**, por exemplo o titular inscrito vende a outrem ou dá de garantia. Diferente da caducidade em que se admitia que se transmitisse o prédio, mas com indicação de que não era para edificação e com menção da caducidade do alvará, aqui nem sequer o prédio pode ser objeto de negócio, enquanto a sua situação não estiver definida. Esta descrição predial, este prédio só existe no registo para que tal aconteça, para que judicialmente se esclareça o que é e o que acontecerá aos direitos inscritos. No caso da declaração de nulidade, se o negócio jurídico foi celebrado depois da declaração e do seu registo, mas diz respeito a um dos lotes cuja descrição não foi inutilizada, porque os direitos nele inscritos carecem de ser judicialmente esclarecidos, o registo terá que ser recusado. Este negócio que teve como objeto um lote, prédio destinado à edificação, é manifestamente nulo, logo também improcederá o seu ingresso no registo, nos termos da al. d), do n.º 1, do referido art 69.º, quando for manifesta a nulidade do facto. Acresce o fundamento de que o prédio não pode ser objeto de relações jurídicas até definição judicial que decida em contrário. Será então, recusado também, por indeterminação de objeto, art 280.º, n.º1 do CC e violação de norma imperativa, 49.º, n.º 1 do RJUE e 294.º do CC.

Posição, um pouco diferente tem JOAO BASTOS<sup>140</sup>, é um misto do entendimento vertido para a declaração de caducidade e para a declaração de nulidade.

Defende, tal como já se defendia anteriormente, que a declaração de nulidade é título bastante para o cancelamento do registo de operações loteamento, porém, e tal como se defende no parecer, não constitui título para cancelar os registos de direitos inscritos sobre as descrições novas/lotes.

Já no que respeita aos efeitos da declaração de nulidade do ato administrativo de aprovação de loteamento, para este autor é líquido que “*o elemento finalístico, o destino à edificação, não ocorreu no mundo jurídico, dada a improdutividade jurídica daquele*

---

<sup>140</sup> Voto de vencido no parecer 55/2010 que temos referido

*acto administrativo.*” No entanto, *“da licença urbanística – ou do alvará que lhe confere eficácia, ou do registo da operação de transformação fundiária, não importa agora precisar – resultou um efeito real de enorme importância, concretamente a divisão fundiária, ainda mais precisamente a divisão do prédio objecto do acto administrativo de licenciamento da operação urbanística de loteamento em novos prédios (lotes) e em parcelas destinadas ao domínio público e ao domínio privado do município.”* E por isso, para este autor as descrições novas, não podem ser *“eliminadas nem ser consideradas como fazendo parte do prédio de onde haviam sido desanexadas.”* Isto, quer para os prédios que tenham inscrições em vigor, porque carecem de ser *“definidas judicialmente as consequências da nulidade do ato administrativo”* (como defende o parecer), quer para os prédios que se mantêm na titularidade do loteador, porque para este autor, também neste caso não se insere no poder de qualificação do conservador, no pedido de cancelamento da operação de loteamento, *“a verificação da destruição automática e com eficácia ex tunc do efeito da divisão fundiária.”* Esta *“só poderá ocorrer em face da ponderação da situação jurídica desses e dos outros lotes e das parcelas cedidas para os domínios público e privado do município.”* Argumenta o autor, que *“basta pensar em que poderão existir “lotes” que já foram objecto de relações jurídicas ainda não registadas, e que também poderão existir “lotes” ou parcelas que, em virtude da disposição de outros “lotes” ou parcelas contíguos, adquiriram autonomia material em relação ao “prédio-mãe”.”*

Para JOÃO BASTOS, o cancelamento do registo de operação de loteamento, não determina a inutilização das descrições, quer estas tenham inscrições em vigor a favor de terceiros ou não. E o averbamento de construção nestas descrições é possível, tal como para a caducidade, desde que comprovado o seu licenciamento, caso contrário deverá ser recusado, por manifesta ilegalidade do facto.

Assim, para este autor, quanto à qualificação dos pedidos de registo:

**a) com base em negócio jurídico, que teve por objeto o prédio enquanto lote, celebrado depois da declaração de nulidade,** o registo deverá ser recusado, nos termos do art. 69º, nº 1, d), do CRPrd, com o seguinte fundamento: *“o negócio jurídico é nulo, não só porque do título não constará, sob pena de falsidade, a formalidade ad substantiam prevista no art. 49º, nº 1, do RJUE (cfr. art. 294º do C.C.) mas também porque o objecto é legalmente impossível (cfr. art. 280º, nº 1, do C.C.)”.*

**b) com base em negócio jurídico, que teve por objeto o prédio enquanto prédio rústico, celebrado depois da declaração de nulidade,** o registo deverá ser efetuado, pois “*o negócio não é manifestamente nulo, mas desde que o título seja esclarecedor quanto à natureza do bem (prédio rústico e não lote).*”

**c) com base em negócio jurídico, que teve por objeto o prédio enquanto lote, celebrado antes da declaração de nulidade e requerido antes do registo desta última:** o registo também será de efetuar, uma vez “*que as consequências da nulidade do acto administrativo de licenciamento do loteamento relativamente aos adquirentes dos lotes têm que ser judicialmente definidas.*” E, “*desde que o sujeito ativo da relação jurídica a inscrever se conforme com a natureza do bem (prédio rústico, e não lote) publicitada pelo Registo, o que deve ficar bem assinalado no procedimento registral.*”

Não conseguimos acompanhar estes autor, desde logo, na situação da al. c), pois se quando se requereu o registo sobre o prédio enquanto lote, a declaração de nulidade ainda não foi registada, como vai o conservador qualificar atendendo a essa declaração de nulidade, repete-se ainda não registada, e o sujeito ativo da relação jurídica aceitar que o registo que ele requereu vai publicitar um prédio rustico? Por outro lado, também, não se entende que se recuse um registo por o objeto ser legalmente impossível, mas se permita averbar nesse objeto impossível uma construção.

Concluindo, face ao exposto, na nossa opinião, no que respeita aos efeitos que a cassação do título produz no registo predial com a declaração da nulidade, a sua tradução tabular leva ao cancelamento da inscrição de operação de loteamento, tal como na declaração de caducidade, mas na declaração de nulidade o registo de cancelamento lavrar-se-á em todas as descrições, apenas alterando-se no averbamento de cancelamento, a sua causa (fig.10), e quanto às descrições novas/lotês, serão apenas inutilizadas se não tiverem inscrições em vigor, que não sejam a de aquisição a favor do loteador e da própria inscrição de operação de loteamento (fig.14) e quanto às restantes deverá ser comunicado tal facto ao Ministério Público, para efeitos da eventual instauração de ação de declaração de nulidade do registo em causa.<sup>141</sup>

---

<sup>141</sup> Note-se que estes registos serão todos os que não sejam o de aquisição a favor do loteador ou o da operação de loteamento – esta última já foi declarada nula. Serão os registos que incidem sobre os prédios novos e que impedem a sua inutilização.

#### 4. Conclusão

---

A disciplina do loteamento começa com a necessidade de controlar uma construção desmedida, um comércio de parcelas de terreno sem regras, sem qualquer planeamento urbanístico e numa primeira versão, sem qualquer impacto no registo predial.

Com o desenvolvimento da sociedade, sentiu-se a necessidade de uma melhor regulamentação e de um maior controlo administrativo, bem como um maior e mais significativo reflexo no registo predial, a fim de se poder proteger, com a maior amplitude possível, os direitos de terceiros.

E, assim foi porque, não posso deixar de concordar e por isso incluir nesta conclusão as palavras de MOUTEIRA GUERREIRO, aquando da sua intervenção no I seminário da DREL, em 2008, na Universidade do Minho, *“um dos pontos importantes na evolução do direito do urbanismo é precisamente o de uma maior atenção aos aspetos do registo, sabendo-se que a ele cabe publicar “erga omnes” e com relevantes efeitos, como os da prioridade, presunção da verdade e oponibilidade, as situações jurídicas imobiliárias.”*

Concluindo, o direito do urbanismo é mais do que concretizações, resultados, execuções no plano administrativo, e obviamente, porque versa sobre questões, maioritariamente, do território e este tem subjacente um direito de propriedade, o impacto dos atos administrativos urbanísticos nos prédios e nos direitos nele inscritos, tem necessariamente, que passar pelo registo predial.,

Desta forma, pensamos ter alcançado o que nos propusemos com a presente dissertação, quando nos decidimos centrar nas implicações do urbanismo, apenas no registo predial português, considerando a constante abordagem ao tema do direito do urbanismo no plano do direito administrativo. E para isso, escolhemos dar uma maior relevância ao loteamento e dentro deste aos efeitos da declaração de caducidade e nulidade do ato de licenciamento, para que através destas matérias, se percebesse da magnitude do impacto dos atos administrativos urbanísticos nos prédios e nos direitos nele inscritos.

## Bibliografia

---

- AMARAL, Diogo Freitas, *Direito do Urbanismo*, 1ª Edição. Instituto Nacional de Administração, 1989, ISBN 972-9222-02-9
- CAETANO, Marcello, *Manual de Direito Administrativo*, Volume I. Coimbra. Almedina, 2010. ISBN: 978-972-400-287-3
- CARDOSO, Artur Alberto Lopes - *Registo Predial, Sistema, Organização, Técnica, Efeitos*. Coimbra. Coimbra Editora, 1943
- COSTA, Alberto; RIBEIRO, Vítor – *Urbanismo - Regime jurídico da urbanização e edificação*. Porto: Vida Económica – Editorial, SA, 2018. ISBN 978-989-768-514-9
- GOMES, José Osvaldo, “*Negócios jurídicos relativos a terrenos para construção – Anotação aos Assentos em Acórdãos do S.T.J. de 21-7-87 e 19-11-87*”. Disponível em <https://portal.oa.pt/upl/%7Bc7b30961-9a6e-4b70-9480-def1a14d654d%7D.pdf>
- GONÇALVES, Pedro; OLIVEIRA, Fernanda Paula - *A Nulidade dos Actos Administrativos de Gestão Urbanística*, CEDOUA, nº 3, Ano II\_1.99. Disponível em <https://digitalis-dsp.uc.pt/bitstream/10316.2/5705/1/revcedoua3%20artigo%202.%20FPO.pdf?ln=pt-pt>
- GUERRA, Maria Ema A. Bacelar A. – *Código do Registo Predial – Anotado*. 2ª Edição. Lisboa: EDIFORUM, 2002. ISBN 972-8035-59-4
- GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)*. 2ª Edição. Coimbra: Coimbra Editora, 1994. ISBN 972-32-0657-9
- GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Temas de Registo e do Notariado*. Coimbra. Almedina, 2010. ISBN 978-972-404-118-6
- GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Urbanismo e Registo: O caso específico dos loteamentos urbanos*. In OLIVEIRA, Fernanda Paula - *Direito do Urbanismo e do Ordenamento do Território – Estudos*. Volume II. Coimbra: Almedina, 2012. ISBN 978-972-40-4797-3
- MAÇÃS, Maria Fernanda, *A caducidade por incumprimento e a natureza dos prazos na atribuição da utilidade turística*. In *Cadernos de Justiça Administrativa* nº 48, Braga, CEJUR 2004. ISSN 0873-6294

MENDES, Isabel Pereira - *Consequências registrais da caducidade do alvará de loteamento e da suspensão da eficácia da deliberação camarária que a reconhece*. In Revista da Ordem dos Advogados, Ano 55, III, Lisboa, 1995

MENDES, Isabel Pereira - *Código do Registo Predial – Anotado e Comentado*. 12º Edição. Coimbra. Almedina, 2002. Depósito legal: 17606/02

MINISTÉRIO da Justiça – Direcção – Geral dos Registos e do Notariado - *Código do Registo Predial – Edição Actualizada e Anotada*. Lisboa. Imprensa Nacional. 1970

MIRANDA, João – *Estudos de Direito do Ordenamento do Território e do Urbanismo*. Lisboa. AAFDL Editora. 2016. ISBN 978-972- 629-075-9

MONCADA, Luiz S. Cabral – *Código do Procedimento Administrativo – Anotado*. 2ª Edição. Lisboa. QuidJuris, 2017. ISBN 978-972-724-767-7

NUNES, Alberto Catarino - *Código do Registo Predial – Anotado*. Coimbra: Atlantida Editora, S.A.R.L., 1968

OLIVEIRA, Fernanda Paula – *O Novo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*. In Revista CEDOUA, nº 8, Ano IV\_2.01. Disponível em <https://digitalis-dsp.uc.pt/bitstream/10316.2/5734/1/revcedoua8%20art3%20FPO.pdf?ln=pt-pt>

OLIVEIRA, Fernanda Paula – *Direito Registral e Urbanismo*. In Cadernos do CENoR, nº 4. Coimbra Editora. ISBN 978-972-32-2353-8

OLIVEIRA, Fernanda Paula – *Nulidades Urbanísticas – Casos e Coisas*. Coimbra. Almedina, 2015. ISBN 978-972-40-4566-5

OLIVEIRA, Fernanda Paula – *Escritos Práticos de Direito do Urbanismo*. Coimbra. Almedina, 2017. ISBN 978-972-40-6988-3

OLIVEIRA, Fernanda Paula – *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Decreto - Lei n. 80/2015, de 14 de maio. Comentado*. Coimbra. Almedina, 2017. ISBN 978-972-40-6464-2

OLIVEIRA, Fernanda Paula – *Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão*. 3ª Edição Atualizada e ampliada. Braga. AEDRL, 2018 Coimbra Editora. ISBN 978-989-54071-0-1

OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce – *Implicações Notariais e Registrais das Normas Urbanísticas*. Coimbra. Almedina, 2005. Depósito legal: 21745/04

OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce – *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação - Comentado*. 4ª Edição. Coimbra. Almedina, 2019. ISBN: 978-972-40-6745-2

OLIVEIRA, Mário Esteves; GONÇALVES, Pedro Costa e AMORIM, João Pacheco de - *Código do Procedimento Administrativo - comentado*, 2ª edição, Coimbra. Almedina 2005. Depósito legal: 106815/97

SARDINHA, José Miguel - *O Novo Regime Jurídico das Operações de Loteamentos e de Obras de Urbanização - Decreto - Lei n. 448/91, de 29 de novembro - Anotado e Comentado*. Coimbra Editora, 1992. ISBN: 9789723206128

SOARES, Blandina – *Código de Registo Predial - Anotado*. Coimbra. Almedina, 2009. ISBN: 978-972-40-3913-8

II SEMINÁRIO DE DIREITO REGISTRAL, Universidade de Coimbra, 2007 – MONTEIRO, Vicente João - *As recentes alterações ao RJUE (Lei nº 60/2007, de 4 de setembro)*

I SEMINÁRIO DA DREL, Universidade do Minho, 2008, GUERREIRO, J. A. Mouteira - *Efeitos Registrais Decorrentes da Execução Urbanística*

CURSO DO DIREITO DO URBANISMO - Universidade de Coimbra, 2008 – BASTOS, João – *Direito do Urbanismo: Questões Notarias e Registrais 2008*. Disponível em <https://cenor.fd.uc.pt>

CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL (versão actualizada). Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=488&tabela=leis](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=488&tabela=leis)

REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO (versão actualizada). Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=625&tabela=leis](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=625&tabela=leis)

Acórdão Supremo Tribunal de Justiça, de 21 de julho de 1987 – Proc. n.º 72054. Disponível em [https://dre.pt/pesquisa/-/search/497601/details/maximized?filterEnd=1987-12-31&filterStart=1987-01-01&q=1987&print\\_preview=print-preview&fq=1987&perPage=25%2Fen](https://dre.pt/pesquisa/-/search/497601/details/maximized?filterEnd=1987-12-31&filterStart=1987-01-01&q=1987&print_preview=print-preview&fq=1987&perPage=25%2Fen)

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 08 de abril de 2008 – Proc. n.º 171/07.5TBVZL.C1. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/0/b64178849f464b188025743200508d3c?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal Central Administrativo-Norte, de 13 de janeiro de 2011 – Proc. n.º 0069/06.4BECBR. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/49fa36d01e03bbae8025782b003ab42b?OpenDocument>

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 14 de novembro de 2013 - Proc. nº 74/07.3TCGMR.G1.S1. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/915bb2330f0e9abb80257c240033bd4c?OpenDocument>

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 11 de fevereiro de 2016 - Proc. nº 6500/07.4TBBERG.G2.S3. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/54f4d48f54f4db1280257f570041c8b4?OpenDocument>

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 3 de março de 2016 - Proc. nº 373/11.0TBLLLE.E1.S1. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/888fa9714787935680257f6c003b8c97?OpenDocument>

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 19 de Setembro de 2017 – Proc. nº 120/14.4T8EPS.G1.S1. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/96c7d83aff637a3802581a10035c352?OpenDocument>

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 18 de janeiro de 2018 - Proc. nº 668/15.3T8FAR.E1.S2. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/d78206b576b1be5180258219005c3ba6?OpenDocument>

Parecer nº PGRP00003127 - CA01522004, de 12 de maio de 2011, do Conselho Consultivo da PGR. Disponível em

<http://www.dgsi.pt/pgrp.nsf/0/4abcc6da7ffd7c5180257799004f5cff?OpenDocument&ExpandSection=-4>

Circular nº 80, de 21 de maio de 1975, da DGRN. Não publicada

Despacho nº 10/2004, de 11 de maio de 2004, do Director Geral do Instituto dos Registos e do Notariado, *in* BRN 4/2004, I

Deliberação do Conselho Técnico, da DGRN, Processo nº 59/96 R.P.4, *in* BRN 5/97, II

Deliberação do Conselho Técnico, da DGRN, Proc.s nºs 59/96 e C.N. 102/2003 DSJ.CT, *in* BRN 4/2004, II

Informação vinculativa da ATA, Processo nº 2013000240 – IVE nº 4665. Disponível em [http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/informacoes\\_vinculativas/patrimonio/cimi/Documents/IVE4665\\_CIMI\\_ART.3\\_6.pdf](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/patrimonio/cimi/Documents/IVE4665_CIMI_ART.3_6.pdf)

Ofício - Circular da DGRN 5/92 Not. e 4/92 R.P. de 7 de abril de 1992. Não publicado  
Parecer da Direcção- Geral dos Registos e Notariado, Proc. 22/93, *in* REGESTA -  
Revista de Direito Registral – 2ª serie, Janeiro/Fevereiro/Março-1994, Associação  
Sindical de Conservadores dos Registos

Pareceres do Conselho Técnico da DGRN:

Proc. 134-RP 90, *in* BRN 4/2001, II

Proc. 1/96 RP.4, *in* BRN 8/1998, II

Proc. C.P. 1/97 DSJ-CT, *in* BRN 11/1997, II

Proc. R.P. 11/98 DSJ-CT, *in* BRN 7/98, II

Proc. 48/98, *in* Pareceres do Conselho Técnico I, 1991

Proc. C.P. 40/99 DSJ-CT, *in* BRN 12/1999, II

Proc. nº R.P. 69/2001 DSJ-CT, *in* BRN 10/2001, II

Proc. C.P. 127/2002 DSJ-CT, *in* BRN 2/2003, II

Proc. R.P. 233/2002 *In* BRN 9/2004, II

Pareceres do Conselho Técnico, do IRN, I.P.:

Proc. nº R.P. 267/2004 DSJ-CT. Disponível em  
<http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2004/p-r-p-267-2004-dsj-ct;>

Proc. nº C. P. 11/2006 DSJ-CT. Disponível em  
<http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2006/p-c-p-11-2006-dsj-ct;>

Proc. nº RP 277/2006 DSJ-CT. Disponível em  
<http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2006/p-r-p-277-2006-dsj-ct;>

Proc. nº RP 281/2006 DSJ-CT. Disponível em  
<http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2006/p-r-p-281-2006-dsj-ct;>

Proc. nº RP 106/2007 DSJ-CT. Disponível em  
<http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2007/p-r-p-106-2007-dsj-ct;>

Proc. RP 58/2008 SJC-CT. Disponível em  
<http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2008/p-r-p-58-2008-sjc-ct/>

Proc. C.P. 55/2010 SJC-CT. Disponível em  
<http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2010/p-c-p-55-2010-sjc-ct/>

Proc. nº R.P. 63/2010 SJC-CT. Disponível em  
[http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2010/p-r-p-63-2010-sjc-ct/;](http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2010/p-r-p-63-2010-sjc-ct/)

Proc. nº 83/2010 SJC-CT. Disponível em  
<http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2010/p-c-p-83-2010-sjc-ct/downloadFile/file/ctcp83-2010.pdf?nocache=1318255702.89>

Proc. n° R.P. 205/2010 SJC-CT. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2010/p-r-p-205-2010-sjc-ct/>;

Proc. n° R.P. 83/2011 SJC-CT. Disponível em <https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2011/p-r-p-83-2011-sjc-ct/downloadFile/file/RP83-2011.pdf?nocache=1319712157.92>;

Proc. RP 52/2013 STJ-CT. Disponível em [https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2013/p-rp-52-2013-stj-cc/downloadFile/file/RP\\_52-2013\\_STJ-CC.pdf?nocache=1380646524.34](https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2013/p-rp-52-2013-stj-cc/downloadFile/file/RP_52-2013_STJ-CC.pdf?nocache=1380646524.34)

Lei n° 91/95, de 23 de agosto. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=1240&tabela=leis&so\\_miolo](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1240&tabela=leis&so_miolo)

Lei n° 26/96, de 1 de agosto. Disponível em <https://dre.pt/pesquisa/-/search/407290/details/maximized>

Lei n° 64/2003, de 23 de Agosto. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=1242&tabela=leis&so\\_miolo=](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1242&tabela=leis&so_miolo=)

Decreto-Lei n° 36 505, de 11 de junho de 1947. Disponível em <https://dre.pt/application/file/637650>

Decreto-Lei n° 42 565, de 8 de outubro de 1959. Disponível em <https://dre.pt/application/file/430087>

Decreto-Lei n° 46 673, de 29 de novembro de 1965. Disponível em <https://dre.pt/pesquisa/-/search/507825/details/maximized>

Decreto-Lei n° 47 611, de 28 de março de 1967. Disponível em <https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/509406/details/maximized?perPage=100&sort=whenSearchable&q=Lei+n.%C2%BA%2010%2F97&sortOrder=ASC>

Decreto-Lei n° 47 619, de 31 de Março de 1967. Disponível em <https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/509209/details/maximized?perPage=100&sort=whenSearchable&q=Lei+n.%C2%BA%2010%2F97&sortOrder=ASC>

Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de junho. Disponível em <https://dre.pt/web/guest/pesquisa-avancada/>

/asearch/422822/details/normal?types=SERIEI&numero=289%2F73&tipo=%22Decreto-Lei%22

Decreto – Lei nº 194/83, de 17 de maio. Disponível em [https://dre.pt/pesquisa/-/search/451218/details/normal?p\\_p\\_auth=4aTrCusR](https://dre.pt/pesquisa/-/search/451218/details/normal?p_p_auth=4aTrCusR)

Decreto-Lei nº 224/84, de 6 de julho. Disponível em [https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/591313/details/normal?p\\_p\\_auth=ZyL3XivK](https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/591313/details/normal?p_p_auth=ZyL3XivK)

Decreto - Lei 400/84, de 31 de dezembro. Disponível em [https://dre.pt/pesquisa/-/search/389826/details/normal?p\\_p\\_auth=dROmQQ1X](https://dre.pt/pesquisa/-/search/389826/details/normal?p_p_auth=dROmQQ1X)

Decreto - Lei 448/91, de 29 de novembro. Disponível em <https://dre.pt/pesquisa/-/search/308715/details/maximized>

Decreto-Lei nº 334/95, de 28 de dezembro. Disponível em <https://dre.pt/pesquisa/-/search/645280/details/maximized>

Decreto - Lei nº 555/99, de 16 de dezembro. Disponível em <https://dre.pt/pesquisa/-/search/655682/details/normal?q=Decreto->

Lei+n.%C2%BA%20555%2F99+de+16+de+dezembro

Decreto - Lei nº 177/2001, de 4 de junho. Disponível em <https://dre.pt/pesquisa/-/search/331257/details/maximized>

Decreto-Lei nº 316/2007, de 19 de setembro. Disponível em <https://dre.pt/pesquisa/-/search/642219/details/maximized>

Decreto-Lei nº 116/2008, de 4 de julho. Disponível em <https://dre.pt/pesquisa/-/search/456492/details/maximized>

Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio. Disponível em <https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/67212743/details/maximized>

Regulamento do Registo Predial de 28 de abril de 1870. Disponível em <https://www.fd.unl.pt/Anexos/Investigacao/1206.pdf>