

Urbanismo e registo: o caso específico dos loteamentos urbanos

1 – Dentro da vasta matéria das conexões do direito do urbanismo com o registral assume indubitável importância prática a que diz respeito ao loteamento urbano e seu registo, bem como as relativas às inscrições dos direitos que podem incidir sobre as descrições que, na sequência do licenciamento, foram abertas, bem como o âmbito dos efeitos e da própria credibilidade da publicitação registral, aliada à espectral proteção de terceiros que necessariamente tem de emergir do registo.

Deste modo, apesar de se tratar de um tema que já fez correr muita tinta, não será despendendo que se lhe continue a dedicar interesse e estudo. Claro que no curto espaço de um simples artigo e sobretudo no das nossas limitadas capacidades, ele não será um exercício doutrinário, mas antes um mero apontamento, principalmente de cariz prático. Cabe ainda recordar que não foi concebido na perspectiva do Administrativista, mas tão-só na de um simples estudioso do direito registral e das suas conexões com os outros ramos do direito.

Haverá, todavia, que liminarmente lembrar, em muito concisa observação, adiante retomada, que a consabida, básica e até constitucional relevância do interesse público inerente à matéria do urbanismo, é – mesmo à luz das normas constitucionais – limitada pelos “interesses legalmente protegidos dos cidadãos” e pela “proteção de terceiros” e, decorrentemente, terá de ser conciliável com uma garantida “publicitação dos direitos” e bem assim com a “segurança do comércio jurídico imobiliário”, conhecidas finalidades básicas do registo.

Por isso, sempre nos tem parecido essencial encontrar a “justa medida” de uma compatibilização prática e normativa, isto é, o ponto de equilíbrio onde se deve concretizar a indispensável harmonia entre tais fins e valores.

2 – Destas preliminares considerações resulta, portanto, que importa analisar o modo como deve ser dado cumprimento à lei vigente, sendo porém a perspectiva aqui adoptada sobretudo a da sugestão de soluções

futuras, pretendendo-se deste modo dar um desprezioso contributo para a resolução de alguns dos problemas que afectam os particulares e com os quais as câmaras municipais e as conservatórias quotidianamente se confrontam.

Todavia, para um melhor enquadramento deste propósito será pertinente e útil repassar, ainda que rapidamente, certos conceitos, designadamente os respeitantes ao registo, e não só os decorrentes das frequentes incertezas quanto ao “sistema de registo” e às figuras tabulares existentes no actual quadro normativo, como ainda de breves reflexões que a complexidade de certos e paradigmáticos casos práticos tem propiciado.

Assim, e quanto às incertezas: poder-se-á referir que uma das mais frequentes resulta da ideia de que a descrição predial pode ser aberta “à vontade”, por mera solicitação e declaração do interessado, sem uma causa que juridicamente o consinta e justifique. Ora, não pode. O art.º 80º do Código do Registo Predial (C.Rg.P.) é expreso ao indicar as hipóteses em que há possibilidade de ser aberta.

Inversamente, também se pensa que a descrição poderá ser cancelada, designadamente em consequência de decisão judicial que porventura tal referisse . Também se tem de dizer que não pode. A lei e o “sistema” vigentes não o consentem, pois consideram que a descrição não pode ser “cancelada”. É que esta figura tabular tem por objecto, e como objectivo, identificar o prédio enquanto “parte delimitada do solo” que, portanto, não desaparece (salvo, eventualmente, em alguma situação rara que, apesar de possível, aqui se afigura desnecessário equacionar). E isto porque, como sói dizer-se, a superfície terrestre não fica com buracos...

Por isso, e porque “nenhum prédio se extingue”, em sede registral a descrição não pode ser definitiva e totalmente “apagada” do sistema , nem essa possibilidade foi sequer prevista na lei.

O que se refere resulta inequivocamente do disposto no nº 1 do artigo 87º do C.Rg.P.: as descrições “não são susceptíveis de cancelamento”, disposição esta que aliás reproduz a que constava já da legislação anterior e era doutrinariamente reconhecida como a única solução admissível .

Por outro lado, a inscrição que a lei prevê – isto é, o registo da “autorização de loteamento para construção”, como indicava a redacção

inicial da al. d) do art.º 2º do vigente Código de 84, ou o das “operações de transformação fundiária resultantes de loteamento (...)”, como agora é enunciado nesta alínea – “dá lugar à abertura das descrições dos lotes ou parcelas que já se encontrem juridicamente individualizadas” (art.º 80º n.º 3) .

Consequentemente, se a operação de transformação fundiária ou de autorização de loteamento (chame-se o que se afigure mais adequado) der - como à luz da lei vigente imperativa e legalmente dá - lugar à abertura das descrições dos lotes, o certo é que, em termos registrais, uma vez lavrada a correspondente inscrição definitiva, não mais será correcto dizer (e mormente com efeitos retroactivos) que as descrições não existiram.

3 – A propósito do que se afirmou, caberá ainda explicitar o seguinte: os “lotes”, enquanto áreas de terreno demarcadas e destinadas imediata ou subsequentemente à edificação urbana, nascem como tais, integrados num loteamento aprovado. Mas se esse loteamento deixou de ter existência (designadamente porque foi declarado nulo, o que, como é sabido, tem um efeito *ex tunc*) também os respectivos “lotes”, enquanto tais, desaparecem, ou melhor, de harmonia com a legislação administrativa (v.g. do art.º 134º do CPA de que adiante falaremos), como lotes nunca existiram.

Contudo, a inscrição da autorização de loteamento deu lugar à abertura de descrições próprias, sendo que parte básica das suas menções, como a composição e a área, é a que (ou deve corresponder à que) foi atribuída aos lotes, mas há ainda outras, como é o caso do artigo matricial , que eles não tinham. Portanto, a nosso ver, poder-se-á afirmar: aquela dada superfície de terreno nasce como um lote, mas termina como “um prédio”, com a sua descrição própria.

Deste modo, confirma-se que, tendo sido abertas as descrições dos lotes, passam as respectivas áreas de terreno a constituir, legalmente, prédios descritos sobre os quais podem incidir quaisquer inscrições que a lei prevê (perdoe-se este lugar comum, apenas recordado para facilitar a exposição). E, assim sendo, também não parece que se devam suscitar dúvidas de que os efeitos dos registos sobre esses prédios venham a ser exactamente os mesmos daqueles que decorriam se tais inscrições incidissem sobre quaisquer outros prédios.

E não nos referimos apenas ao efeito geral da oponibilidade do direito inscrito face a terceiros (e a terceiros de boa fé), mas sim a todos os outros, em especial ao efeito constitutivo inerente a determinadas inscrições, bem como ao prioritário, ao presuntivo e até ao decorrente do trato sucessivo.

A propósito desta delicada matéria dos efeitos do registo - em relação à qual (e salvo muito honrosas excepções, aliás raras) tem sido regra a quase sistemática repetição de umas quantas “ideias feitas” tidas como incontestáveis (reproduzindo, como comenta ALAIN TOURAINE, um “discurso interpretativo dominante”) – falaremos apenas de dois dos mais conhecidos em que tais repetitivos comentários são habitualmente feitos. Refiro-me em primeiro lugar à conhecida afirmação de que o nosso sistema é declarativo (*tout court*) e ainda à de que as presunções registrais são sempre e tipicamente “*iuris tantum*”.

Quanto à primeira questão: é certo que a eficácia constitutiva do registo está apenas prevista no nº 2 do art.º 4º do C.Rg.P. – e no art.º 687º do Código Civil (C.C.) – quanto à hipoteca, mas hoje em dia não é menos certo que outros casos há (como o da penhora) em que essa eficácia também se verifica. Deste modo, não se deve considerar que a expressão “*exceptuam-se*” constante daquele nº 2 esteja utilizada em sentido técnico-jurídico rigoroso, não se tratando, pois, de uma norma excepcional no sentido a que alude o art.º 11º do C.C..

Por outro lado, há hipóteses em que acontece que a feitura do registo é um “pressuposto” indispensável para que qualquer acto subsequente possa ser praticado, como se verifica na inscrição do “regime” da propriedade horizontal e quiçá no do leasing imobiliário e no do loteamento (de que falaremos) Por isso, já se me afigurou possível sustentar que em tais casos o registo tem uma eficácia para-constitutiva, ou talvez melhor, uma eficácia constitutiva indirecta.

De resto, apesar da importância do tema, não será pertinente explicar aqui o que creio ser uma “lógica” que os factos irão impor aos juristas: a difusão generalizada deste efeito. Na verdade, há notórios condicionalismos actuais que por certo vão determinar – e quiçá mais brevemente do que se pensa – que o legislador explicitamente consagre o efeito constitutivo dos registos, incluindo portanto dos de aquisição.

No que respeita ao segundo ponto, ou seja, ao efeito presuntivo previsto no art.º 7º (que penso ter um duplo alcance: o da presunção de verdade e o da presunção de exactidão), não parece que possamos considerar que tal efeito é o da típica presunção *juris tantum* a que alude a 1ª parte do nº 2 do art.º 350º do C.C. É que, para além dos casos em que o registo tem efeito constitutivo e ainda daqueles em que pode ter efeitos substantivos - isto é, nas diversas situações em que reconhecidamente dele decorrem presunções *jure et de jure* -, mesmo em todos os outros a elisão só é possível em determinadas circunstâncias e através de decisão judicial que especialmente a analise e ordene .

Consequentemente, ao falar do efeito presuntivo decorrente do registo, afigura-se que não deveremos dizer, sem mais, que ele é sempre o típico efeito *tantum juris*.

4 – No tocante ao loteamento urbano a matéria dos efeitos do registo coloca-se com particular acuidade, sendo assim oportuno realçar alguns pontos concretos.

O primeiro é este: a divisão fundiária que “no terreno” concretiza a operação de loteamento, como é óbvio, só é legalmente admissível após a jurídica resultante do correspondente licenciamento, mas é-lhe lógica e materialmente posterior. Ou seja: a autorização conferida pelo licenciamento e titulada pelo alvará é una, mas a nosso ver não constitui, em si mesma, a própria e consumada divisão do imóvel que dela foi objecto em novos “prédios” dotados de autonomia jurídica e material, mas sim a sua divisão jurídica em “lotes”.

A comprovação deste facto é quiçá mais evidente quando falamos da isenção de licença no caso da “parcela”, prevista nos nºs 4 e 5 do art.º 6º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE, aprovado pelo D.L. nº 555/99, de 16/12 e ultimamente republicado com o D.L. nº 26/2010, de 30/3). Na verdade, facilmente se vê que não é no momento em que o particular obtém uma certidão declarativa de haver um projecto de construção devidamente licenciado para o local e de que tal parcela se situa num perímetro urbano e confronta com um arruamento público, não é

então, e simplesmente por isso, que fica juridicamente constituído um prédio autónomo. Tem condições legais para poder vir a ser uma unidade predial distinta, mas com a simples emissão da certidão ainda não é. Tanto poderá vir a ser como não.

Note-se que também não é com a emissão da indicada certidão camarária que ficam definidos os elementos da descrição, desde a área ao artigo matricial que lhe irá ser atribuído. E cremos que não é sustentável afirmar que fica juridicamente constituída quando esse particular resolve construir um muro de vedação ou faz qualquer outra obra para visivelmente anunciar e dar aparência publica de “haver ali” um outro prédio .

Se, portanto, não se pode – como parece que não se pode – dizer que exista já uma parcela independente, um prédio, logo que é emitida uma certidão com as indicadas referências (ou, se for o caso, com as do nº 5 desse art.º 6º), nem também na altura em que o particular constrói um muro ou obra similar, quando será então?

Creio dever sustentar-se que é apenas com o registo.

De facto, o registo é lavrado mediante um “processo de registo” (como enuncia o Título III do C.Rg.P.) que tem os seus pressupostos (Capítulo I), exige que seja feito um pedido expresso por quem tiver legitimidade para tanto, salvo em raros e expressos casos de oficiosidade, aliás inexistente neste caso (Capítulo II) e que tem de ser instruído com os documentos (Capítulo III) legalmente considerados bastantes (Capítulo IV). Só depois de todo este exacto e metódico procedimento é que irá ser lavrado o correspondente “acto de registo” (um dos previstos no Título IV).

Porque referimos isto, apesar de tão elementar? Apenas para recordar que é com a própria feitura do registo que culmina uma série sequencial de actos e procedimentos que em certos casos – como aquele de que ora tratamos - permite concretizar e definir “em acto” o direito que as normas, autorizações, licenças e faculdades apenas conferem “em potência”.

Parece, pois, que devemos concluir que a parcela não fica automaticamente autonomizada com a simples existência de condições e permissões que o poderiam facultar, mas sim e apenas com o seu registo como um prédio distinto, tendo a sua descrição própria, referenciada com número, composição, situação, confrontações, área, artigo matricial , enfim, com

todos os diversos elementos que a lei prevê. E isto depois de o titular inscrito (o proprietário ou quem tiver legitimidade para tanto) ter formulado o correspondente pedido, devidamente instruído (esse sim com a tal certidão) e de o conservador o ter analisado e verificado que estava conforme com as disposições legais, os registos anteriores e as demais exigências previstas e feitas pelo art.º 68º.

Falamos da parcela, mas embora o caso não seja igual, nem em rigor similar, no entanto cremos que uma quase análoga conclusão deveremos extrair ao encarar o loteamento urbano e o respectivo licenciamento. É que, também não nos parece que seja apenas com o licenciamento que os lotes ficam imediata e automaticamente constituídos como prédios autónomos .

É que 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.

A situação é diversa da propriedade horizontal (p.h.), cuja existência depende de ser outorgado um título constitutivo através do qual fica expressa e formalizada a declaração de vontade do titular legítimo nesse sentido, ou então de ser para esse fim judicialmente proferida uma decisão. Mas, mesmo neste caso da p.h. haverá, como pensamos, o aludido efeito semi-constitutivo do registo.

De qualquer modo, o que claramente nos parece que não se verifica nunca é que o efeito constitutivo decorra directa e unicamente do próprio licenciamento administrativo da construção do prédio em p.h. ou da certificação dele ter condições para tanto. Esse licenciamento é (mais nitidamente aqui) um pressuposto, mas não mais que um pressuposto, para que a p.h. possa ser validamente constituída e registada.

No loteamento, é através do licenciamento da operação (e, é claro, depois de a analisar) que a Administração vai deferir a constituição dos lotes e definir com todo o pormenor as condições em que a edificação pode ser neles feita – e tudo isso, consabidamente, fica indicado no alvará – mas, pelas razões que muito sumariamente se indicaram, não se afigura que seja aí (ou melhor, só aí) que fica juridicamente concluída a criação e constituição dos correspondentes “prédios autónomos”. Parece-nos antes

que o licenciamento é também aqui um pressuposto necessário e, além disso, a “cumprida” divisão jurídica fundiária, legalmente indispensável para que os lotes possam ser descritos e constituídos como novas unidades prediais autónomas.

5 – Ainda no que diz respeito ao registo, o nº 3 do art.º 80ª – cuja actual redacção que se afigura infeliz e bem menos clara do que a anterior – parece inculcar exactamente o contrário do que se acabou de referir. Com efeito, o preceito alude aos “lotes ou parcelas que já se encontrem juridicamente individualizados”. E o que se pode ter querido dizer com a expressão “juridicamente individualizados”?

Não é fácil responder, mas enquanto que no tocante aos lotes ainda se poderia defender – embora, como se disse, ao invés do que nos parece melhor resultar das regras civilístico-registras – que tal individualização “predial” se dá ipso facto logo que concluído o licenciamento e emitido o alvará, na parcela não é possível sustentá-lo. Com efeito, não há aí para a divisão fundiária licenciamento algum. O que tem de existir é apenas (no caso do citado nº 4) uma confrontação com arruamento público (aliás vulgaríssima em milhares de prédios) e um projecto de construção aprovado (e só “quando exigível no momento da construção”) que nem tão-pouco se tem a certeza de que algum dia se irá concretizar. Ou então, (no caso do nº 5) que nela só “venha a ser” construído um edifício com não mais de dois fogos (e será?) e que a parte restante do prédio fique com a área legal. Em qualquer destes casos pode ser passada, a quem o requeira, uma certificação em que constem tais factos, os quais, em si mesmos, como é evidente, não licenciam divisão alguma, nem individualizam qualquer prédio.

Por conseguinte, não se vê como é que, antes do registo da parcela como um “prédio” definido e distinto, com determinada área e composição própria (ou seja, como “uma coisa”, também no sentido fáctico e jurídico de “parte delimitada do solo”), ela já exista (na imaginação?) – e de resto sem que ninguém com legitimidade para tanto tenha sequer requerido o seu destaque – como “juridicamente individualizada”.

Por outro lado, o supracitado nº 3 para o aludido conceito equipara as parcelas aos lotes. Ora, se pelo menos na parcela não é possível, nem

concebível, que ela já esteja juridicamente individualizada antes do registo, como entender então o sentido em que o Código empregou a expressão?

Só vemos esta explicação: desde logo, ao que se julga, o legislador “magis dixit quam voluit”. Depois, e além disso, terá tido a preocupação – e aí diga-se, uma correcta preocupação - de que o registo não se emiscuise na matéria própria do direito do urbanismo. e naturalmente na correspondente verificação e certificação das condições urbanístico-legais probatórias de o prédio ter sido administrativamente individualizado e, assim, poder ser civil e registralmente individualizável.

Consequentemente, ainda que divergindo da opinião mais conhecida , somos de parecer que a parte final daquele nº 3 se deve interpretar restritivamente, no sentido de que só pode haver lugar à descrição autónoma dos lotes ou parcelas quando sejam juridicamente individualizáveis (e não quando já estejam, também no ponto de vista civilístico-registral, totalmente autonomizados; por ter sido concluído o processo da formação dos novos prédios), isto é, quando a sua individualização puder ser completa e legal.

Consideramos evidente que é à Administração que incumbe comprovar que para essa praticabilidade existem os requisitos necessários, mas, por outro lado, é ao registo que, decorrido o processo próprio até à qualificação do pedido, cabe verificar as outras condições e dados que legitimam a abertura de correspondentes descrições autónomas e lavrá-las com as menções legais (art.º 82º), a fim de poderem ser o suporte das inscrições que sobre elas venham a incidir e por forma a definir o prédio com todos os elementos (incluindo o matricial) que à luz dos direitos civil e registral deve conter.

6 – Ainda que se possa considerar redundante, parece-nos, no entanto, oportuno recordar que as alterações e vicissitudes que podem ocorrer na descrição são de origem, âmbito e natureza inteiramente diferente daquelas que se verificam na inscrição, muito embora sejam registralmente assinaladas através de idênticas figuras tabulares: as anotações e os averbamentos.

Dissemos já que as descrições não caducam e “não são susceptíveis de cancelamento”, tal como expressamente declara o n.º 1 do art.º 87º. Por outro lado, têm por fim uma identificação objectiva (física económica e fiscal: n.º 1 do art.º 79º) do prédio. É que este existe (ou não existe) com certas características determinantes, concretas, objectivas e portanto necessariamente distintas e independentes de tudo o que, subjectivamente, podem conceber ou pensar os respectivos “dominus”.

Também as alterações ou mesmo rectificações que sofram – e que podem alterar as menções nelas referidas e inclusive a sua natureza rústica ou urbana – têm esse mesmo carácter objectivo. É por isso que também a lei permite que os seus elementos, quando realmente se comprove que foram alterados, passem oficiosamente a constar do respectivo extracto (art.º 90º, n.º 1).

As inscrições, por seu turno, servem para exarar (inscrever no “sistema”) os factos e os direitos que a lei sujeita a registo. E estes é que, nos casos legalmente previstos, são susceptíveis de extinção e de cancelamento. Contudo, não é admissível, nem sequer concebível, que um direito se extinga... por a descrição poder desaparecer.

E, ainda que fosse para preservar uma, sem dúvida necessária, legalidade urbanística, pode entender-se que o legislador do RJUE o tivesse pretendido defender?

Não nos parece, como, muito sucintamente embora, se procurará demonstrar.

7 – Sendo as descrições e inscrições figuras tabulares com finalidades diferentes, acontece também que a sua “vida” é independente e as vicissitudes que afectam uma em princípio não interferem com a outra.

Portanto, (e pedindo que seja relevado o comezinho exemplo) se num prédio – cuja propriedade estava registada a favor de A e com uma penhora de X – que era rústico e apenas constituído por um terreno de cultivo, foi edificada uma casa e passou a ser urbano, é óbvio que deve ser feito um averbamento à descrição, mas nada vai alterar as inscrições (essas ou quaisquer outras), visto que os direitos e encargos se conservam exactamente com iguais menções, pelo que nenhuma anotação ou

averbamento lhes irá (lhes pode) ser feito. E o mesmo se verifica se depois a casa foi demolida e o prédio voltou a ser rústico. As inscrições terão de permanecer intocadas. Também assim terá de ser se a Câmara Municipal (por qualquer causa, de resto insindicável pelo Registo) declarar que a construção é ilegal, que a licença é nula, enfim, se sobrevier qualquer outra ocorrência mesmo que determine a demolição do edifício.

No que respeita às alterações da descrição é que as coisas não se passam exactamente da mesma maneira, designadamente, quanto aos factos que acabamos de citar. Com efeito, se for o proprietário inscrito a requerer a alteração da descrição a lei não só o permite (art.º 38º) como não levanta obstáculo algum, nem em regra exige que faça prova documental, contentando-se com a mera declaração por si subscrita, que constitui portanto o único documento exigível. É que se considera que ele é quem tem legitimidade para “mexer” no seu prédio e na respectiva descrição, sendo legalmente suficiente declarar que o fez.

Deste modo, quando há proprietário inscrito e a alteração descritiva é solicitada por outrem – mesmo que presumivelmente interessado, como é o caso de um credor hipotecário – já a lei não consente que a conservatória lhe satisfaça imediatamente o pedido. Terá que previamente obter o consentimento (expresso ou tácito) do proprietário e, caso ele o não dê, o averbamento não é feito, e mais, essa recusa é anotada à descrição (citado art.º 38º, nº 4) .

E, quiçá porque basicamente estamos no domínio do direito civil e do “respeito pela propriedade privada”, o mesmo acontece quando o pedido é formulado por um ente público, salvo se tiver competência para comprovar que o facto (objectivo) na realidade se verificou. Assim, se por exemplo os serviços cadastrais constatarem que a casa foi demolida, a conservatória não só pode satisfazer o pedido como até, ainda que ele não chegue a ser formulado, quando tomar conhecimento desse facto, deve proceder ao averbamento officioso de actualização da descrição (art.º 90º). Isto porque, como se disse, o prédio é havido como uma realidade objectiva, ou seja, é como é.

Por outro lado, não será porque a Câmara Municipal “A” comunica à Conservatória “B” que a construção é ilegal ou que a licença foi considerada inválida, que deve ser feito tal averbamento, já que se trata de

factos que a lei não sujeita a registo. Mas teria de ser caso se comprovasse que a construção de facto já foi demolida, se a edificação deixou de existir e o prédio passou a ser rústico, apenas um terreno.

Acentue-se que devemos também considerar um outro lado destas questões: não é (e pensamos que não deve ser) aos serviços registrais que incumbe resolver os casos litigiosos (civis ou administrativos) cabendo-lhes apenas, quando a lei o diz, publicitar “erga omnes” que a situação litigiosa se verifica (ou se verificou), mormente através do registo de acções e decisões. Este é o “funcionamento” normal e lógico do sistema.

8 – Para que possamos perspectivar algumas das questões registrais que o caso específico do loteamento urbano suscita, teremos de recordar determinados preceitos do CPA e do RJUE que mais directamente se prendem com este tema .

De entre as normas fundamentais do RJUE cabe em primeiro lugar revisitarmos o que enuncia o próprio conceito de “operação de loteamento” (al. i) do art.º 2º). Ora, apesar dos propósitos, sucessivamente enunciados, de clarificação e de simplificação, vemos que a “divisão de um ou vários prédios” em lotes de terreno “destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana”. tem permanecido como uma parte essencial deste conceito (e dizemo-lo, evidentemente, em termos muito gerais).

Outra importante disposição que subsiste, contudo, por um lado, com mais imposições e, pelo outro, aparentemente com menos gravosas consequências, é a do art.º 49º. Para a celebração e titulação de actos e de negócios jurídicos referentes a lotes continua a ser exigível o alvará de loteamento e a sua expressa identificação, mas, ao invés do que antes era dito (nos art.ºs 27º do D.L. 289/73, 60º do 400/84 e 56º do 448/91), não está declarado que a violação dessa obrigação implique a nulidade do acto ou negócio. Contudo, como recordam FERNANDA PAULA OLIVEIRA e DULCE LOPES, entende-se que tal violação significa um incumprimento manifesto de norma imperativa e, portanto, conduz à nulidade nos termos do disposto no art.º 294º do C.C.

No art.º 73º reconhece-se a legítima exigência de uma necessária limitação à possibilidade de revogação do licenciamento – a prescrita para os actos

constitutivos de direitos (art.º 140º, nº 2 e, se inválidos, 141º do CPA) –, mas já nos artigos 68º e 71º se estabelecem regimes (amplos) para a nulidade e para a caducidade das licenças que pouco diferem (esta última com a compreensível, mas parca, ressalva do nº 7) dos que apenas envolvem os particulares interessados e acabam por só se reflectir nas suas solicitações, bem como nos seus próprios interesses e esferas jurídicas.

Há, todavia, que louvar a estatuição, constante do art.º 70º, da responsabilidade civil do município e de outras entidades (nº 3) que resulte de “conduta ilícita”. Não está prevista, e cremos que deveria estar, a que venha a dimanar não apenas dessa ilicitude, mas de outras circunstâncias (não directamente imputáveis ao particular) que, afinal, também podem nascer dos actos e da tutela do município.

A concepção quanto ao regime de facilitação e de um certo automatismo na “abolição” do alvará (e no documentado licenciamento) é quiçá mais evidente na disposição do art.º 79º, a qual, em face da sua imperativa redacção (“é cassado”) mostra que existe uma imposição, uma obrigação, por parte do presidente da câmara, tanto no tocante ao acto da cassação como ao da participação à conservatória (“é comunicada”). Neste artigo se insere o nº 3, cuja filosofia parece confirmar a ideia de que, para o RJUE, são apenas merecedores de alguma salvaguarda “os lotes que se encontrem na situação prevista no nº 7 do artigo 71º”.

Os preceitos que muito rapidamente recordamos visam, é claro, regulamentar o correspondente procedimento e actividade administrativa, mormente por parte dos municípios, sendo-lhe, portanto, directamente aplicáveis as normas do CPA:

De entre todas as importantes disposições deste fundamental diploma, para o tema que ora tratamos importa sobretudo atentar nos artigos 3º e 4º, bem como no 134º, visto que estão principalmente em causa os princípios da legalidade e do interesse público em consonância com a protecção dos direitos e interesses dos cidadãos e bem assim o regime da nulidade do acto e do título do licenciamento.

Face ao princípio enunciado no art.º 4º parece, portanto, óbvio que não pode ser através de quaisquer decisões da Administração (e até as de âmbito contencioso) que se extinguem direitos dos cidadãos, mormente de natureza cível, já ou entretanto constituídos. Ou seja: a actividade

administrativa só pode ser prosseguida tendo como limite o respeito pelos direitos dos cidadãos .

No que respeita à magna quaestio do regime da nulidade dos actos administrativos os nºs 1 e 2 do artº 134º do CPA não deixam margem para dúvidas, embora o nº 3 no-las consinta. Na verdade, a estatuição dos primeiros nºs não pode ser mais ampla: o acto é totalmente ineficaz, não produz efeito algum, todos a podem invocar, a todo o tempo, e qualquer órgão ou tribunal a pode conhecer. Mas o nº 3 já nos diz que podem decorrer consequências jurídicas do acto nulo para as situações de facto, “por força do simples decurso do tempo, de harmonia com os princípios gerais de direito”.

A este respeito tem-se citado o caso do funcionário putativo. Mas, além de haver várias outras situações de aparência, poder-se-á notar – e sem sequer fazer apelo a disposições cíveis ou registrais – que, no estrito âmbito administrativo, o RJUE prevê (v.g. no citado nº 3 do art.º 79º e nº 7 do art.º 71º) a produção de efeitos do acto declarado nulo - v.g. a licença da operação de loteamento - quando exista, já aprovado, “pedido de licenciamento ou de autorização das obras de edificação” previstas. Ora, não parece que se deva entender o licenciamento numa construção como uma mera “situação de facto” que se tenha verificado “por força do simples decurso do tempo”. No entanto, o legislador entendeu – e bem – excepção esta situação do radical princípio da não produção de “quaisquer efeitos”.

E perguntamo-nos: não deveria estar também expressamente excepçãoada uma consumada abertura, feita no registo, de descrições autónomas, o que, a nosso ver, não é menos importante (até à luz do civil) do que a licença de construção de uma casa?

9 – Depois deste brevíssimo périplo por alguns pontos essenciais da legislação pertinente, quiçá devamos também encarar certas questões práticas que frequentemente se levantam. A primeira – e a mais delicada – é, sem dúvida, a que decorre dos efeitos civis e registrais da cassação de um alvará de loteamento - “quando caduque a licença ou autorização por ele titulada ou quando esta seja revogada, anulada ou declarada nula” - e cujo registo já tenha sido efectuado.

Do ponto de vista da Administração tudo parece simples: o licenciamento nulo ou anulado não produz efeitos, é portanto como se nunca tivesse existido (a declaração respectiva opera “ex tunc”) e devem ser feitas às conservatórias as comunicações previstas nos n.ºs 2 e 3 do aludido art.º 79º.

Contudo, nas perspectivas do direito civil e do registral já nos parece que as coisas são bem mais complicadas.

Na verdade, quando o alvará de loteamento é registado são abertas (como já se referiu) as descrições dos lotes como prédios autónomos. Deste modo, podem sobre eles ser celebrados (e habitualmente são) os mais variados actos e contratos tal e qual como ocorreria relativamente a qualquer outro prédio autónomo, que sempre o tivesse sido.

Dissemos “tal e qual”, visto que não parece que se deva sustentar que um contrato, uma hipoteca, outro encargo ou acto registável possa ter (ou tenha que ter) uma qualquer limitação ou distinta natureza jurídica pelo facto de incidir sobre um prédio que é descrito como lote de terreno para construção, ou sobre outro, descrito como uma quinta, uma casa, um armazém, enfim, com outra composição e localização.

Acontece é que as edificações que se queiram fazer num lote de terreno – que obviamente faz parte e está inserido num loteamento - têm determinadas condicionantes que outro prédio, que sempre foi autónomo, porventura não terá. Ou até pode-as ter maiores ou não ser possível efectuar nele qualquer tipo de construção urbana.

Mas isso nada tem a ver com os direitos registáveis – incluindo, evidentemente, o direito de propriedade - que podem incidir sobre uma dada descrição predial .

Já há muito, antes mesmo da publicação do RJUE, que a jurisprudência e a doutrina têm reconhecido que o jus aedificandi não faz parte dos poderes inerentes ao direito de propriedade, sendo antes uma concessão de natureza pública habitualmente consubstanciada num licenciamento administrativo. Não é oportuno sequer tentar aqui abordar, por pouco que seja, este tema , visto que apenas se pretende chamar a atenção para a circunstância de o legislador do RJUE ter tido um entendimento, ao menos aparentemente, bem diverso.

Com efeito, no n.º 3 do art.º 79º considera-se que o registo só não deve ser cancelado relativamente aos lotes “para os quais já haja sido aprovado pedido de licenciamento para obras de edificação ou já tenha sido apresentada comunicação prévia da realização dessas obras”. Quer dizer: quem, por exemplo, tenha registado a promessa de aquisição de um lote ou até já titulado essa aquisição, para o RJUE não merece protecção alguma. Mas se tiver sido emitida uma qualquer permissão de edificar... já pode manter o seu prédio.

Parece assim que para o RJUE a questão da “descrição” e dos direitos que possam incidir sobre um lote, enquanto prédio autónomo – ou melhor, já constituído e descrito como autónomo depois de lavrada a inscrição de autorização de loteamento – se encontra ligada ao facto de ter ou não ter sido licenciada uma edificação.

Não podemos estar mais em desacordo. Dever-se-á, porém, esclarecer que ao fazer esta observação não se quer, de modo algum, significar que quem obteve uma licença não mereça um “amparo” legal quanto às suas legítimas expectativas de construir em prédio autónomo. Cremos que merece. Só que, a nosso ver, poder edificar não significa poder haver prédio autónomo e, à face dos princípios registrais, quem não tem apenas uma descrição e também obteve uma inscrição a seu favor – ainda que seja provisória, de propriedade ou outra – merece evidentemente muito maior atenção.

Consabidamente, é só quanto às inscrições que se aplicam alguns dos princípios e efeitos do registo - não apenas no tocante à importantíssima questão da protecção de terceiros – e é também nelas que se acham definidos os direitos sobre os prédios. Por outro lado, é completamente diferente ter o direito de propriedade sobre um prédio autónomo ou tê-lo sobre uma parte indivisa de um outro prédio. E o mesmo se diga relativamente ao credor que, depois de ter feito as habituais buscas quanto aos bens do devedor, obteve um registo de penhora sobre um prédio independente (que talvez nem saiba bem onde se situa e como se compõe) e que, anos depois, na fase da venda executiva, é confrontado com o facto desse prédio, à sua revelia, ter “desaparecido” e talvez seja agora uma “parte indivisa” de outro prédio .

Ora, à luz dos princípios do direito civil e das regras gerais do registo, afigura-se que esta situação não é crível, nem aceitável, Mas, para o RJUE

parece que o é e que, afinal, tal pode sempre ocorrer... porque o regime de nulidade do licenciamento a isso necessariamente conduz, salvo havendo autorização para as edificações previstas.

Todavia, cabe formular a interrogação: conduzirá mesmo? Não nos parece. Quanto ao acto administrativo do licenciamento e da inerente faculdade de construir terá, sem dúvida, de conduzir. Mas quanto a outros efeitos, mormente os registrais, que a sua inscrição no “sistema” gerou, afigura-se que não.

A ideia segundo a qual o prédio que foi objecto de uma inscrição de autorização de loteamento e, com base nela, das correspondentes descrições dos lotes, pode voltar a ser o mesmo que era antes está, ao que nos parece, errada. De um ponto de vista urbanístico não se nega que seja possível. Mas, na perspectiva registral, não se descortina como é que se tem insistido em defendê-lo. Do mesmo modo, em termos de direito civil, também não nos parece que se deva sustentar essa ideia do “retorno” predial a um (e que no caso se afigura inviável) *statu quo ante*, sobretudo se sobre novos prédios passaram a incidir, validamente, vários direitos. Mas, ainda que isso não aconteça, a verdade é que foi publicitada a existência daqueles prédios que puderam ser objecto dos mais variados negócios jurídicos e, inclusivamente, de acções judiciais .

Portanto, somos de opinião que a inscrição de autorização de loteamento, estando comprovadamente titulada pelo respectivo alvará, dá sempre lugar à abertura das descrições dos lotes, como prédios independentes, os quais, à luz do sistema registral, não mais se podem cancelar nem ficam ligados ao prédio loteado, relativamente ao qual foi, de uma vez por todas, definitivamente “cortado o cordão umbilical”, ao contrário do que acontece na propriedade horizontal em que (como civilmente) subsiste uma descrição genérica (relativa ao prédio e às partes comuns) à qual permanecem ligadas as descrições das fracções autónomas .

Quanto ao loteamento: os prédios autonomizados (os “ex-lotes”), como tais, apesar da cassação do alvará, não se extinguem. Extinguem-se, sim, enquanto lotes. Os prédios, que nasceram, não morrem. O que deixaram é de ser lotes. Serão prédios rústicos, parcelas em que não se pode construir, mas registralmente (e, ao que cremos, civilmente) têm existência. É certo que a abertura daquelas descrições esteve condicionada pela realização da

inscrição que autorizou o loteamento. Mas, uma vez abertas, o próprio sistema de registo “exige” que subsistam .

Por conseguinte, o que talvez fosse mais correcto, era no RJUE determinar-se (naqueles casos de nulidade e cassação do alvará) que as descrições abertas em consequência da inscrição de autorização de loteamento publicitassem (por averbamento) a sua nova natureza e composição, ou seja, que aquelas partes delimitadas do solo deixaram de ter natureza urbana e de ser constituídas por “lotes de terreno destinados a construção”.

Em suma: não parece que seja uma solução correcta (registral e civilmente) a anexação da descrição de um “ex-lote” à que correspondia ao prédio inicial de onde ele proveio (o denominado prédio-mãe) e que, aliás, pode até já nem subsistir . Mais: no caso de para todos os outros “ex-lotes” já haver projecto aprovado, o RJUE diz que essas descrições devem permanecer intocadas. Então aqueloutro que “nada tem” ter-se-á de anexar? E a que prédio?

Por outro lado, no caso de haver um novo licenciamento (já que, como se sabe, não há nesta matéria qualquer “trânsito” que impeça a repetição do pedido) que autorize a constituição de diferentes ou de idênticos lotes, não há necessidade (nem, ao que se defende, possibilidade) de novas desanexações daquele que foi o prédio-mãe. O que há, ou pode haver, é a exigência de se efectuarem desanexações ou anexações de partes das áreas de descrições já abertas (em virtude do inicial licenciamento), bem como da celebração dos negócios jurídicos correspondentes que se mostrem indispensáveis.

De qualquer modo, o que não nos parece exista, no caso de cassação do alvará, é uma causa jurídico-civil para transformar a propriedade singular de um dos ex-lotes numa qualquer compropriedade sobre o prédio de onde eles provieram. Trata-se, obviamente, de direitos diferentes.

10 – A mais frequente leitura que a jurisprudência e a doutrina têm feito do art.º 134º do CPA – de que os aludidos preceitos do RJUE são corolário – e bem assim da limitação do nº 3, vai no sentido de que a disposição deve ser interpretada “ao pé da letra” – o acto nulo não produz, desde que surgiu,

quaisquer efeitos jurídicos - e a ressalva do nº 3 apenas diz respeito a meras “situações de facto decorrentes de actos nulos, por força do simples decurso do tempo”. Como exemplo cita-se o caso de agente ou funcionário putativo, que exercia há anos e publicamente o cargo, mas que foi nomeado e empossado por acto nulo.

Afigure-se-nos que esta visão é muito redutora e não tem em conta o apelo aos “princípios gerais de direito” a que se refere a última frase do preceito. É que, como a nosso ver justa e pertinentemente se observou, “também há (pode haver) efeitos putativos ligados a outros factores de estabilidade das relações sociais, como os da protecção da confiança, da boa-fé, do *suum cuique tribuere*, da igualdade, do não locupletamento, e até da realização do interesse público”. E estamos inteiramente convencidos que todos esses “valores”, designadamente, (não será demais repetir) os da boa-fé, confiança, segurança, estabilidade, e até o do interesse público – que afinal são inerentes aos princípios gerais de direito e do próprio Estado de Direito – também se acham ”estruturalmente” presentes quando estão em causa os direitos publicitados em relação a todos pelo registo .

É que, como enuncia o art.º 1º, a finalidade do registo, é a de publicitar erga omnes “a situação jurídica dos prédios” com o objectivo da “segurança do comércio jurídico imobiliário”, para o que a lei lhe atribui todos os relevantes e conhecidos efeitos para desempenho da sua essencial missão . Caberá ainda lembrar que, no concernente à situação jurídica, ela abrange o conhecimento dos direitos que incidem sobre os prédios (através das inscrições), mas outrossim a definição e público conhecimento da própria identidade deles mesmos, afirmada pela sua natureza, situação, composição, artigo matricial e demais menções previstas no Código.

Referimos já que as descrições não se extinguem nem se cancelam, como ocorre com as inscrições , podendo ser inutilizadas quando, como se disse, se verifica uma das causas objectivas que o nº 2 do art.º 87º prevê. Nesta hipótese, embora não possam voltar a ser suporte de direitos, também não será correcto dizer que nunca existiram, nem que o seu conteúdo possa ser certificado.

Estas brevíssimas referências já nos permitirão inferir que o ponto de vista do registo é muito distinto do administrativo-urbanístico e quiçá nesta

matéria (afinal traduzida na nulidade retroactiva do título) com ele incompatível.

De facto, em conformidade com o disposto no art.º 134º do CPA o acto nulo é como se nunca tivesse existido. A sua anulação produz efeitos ex tunc e portanto apaga radicalmente quaisquer actos ou situações que, mesmo na sua génese, pudesse ter originado. Não assim, como tentamos mostrar, com as descrições prediais, nem tão-pouco com as inscrições que até ao seu cancelamento produziram e devem continuar a produzir todos os normais efeitos – incluindo os substantivos – e que, mesmo após, permitem comprovar que sobre o prédio realmente incidiram os direitos e encargos que se achavam registados. O cancelamento nunca é retroactivo.

Por outro lado, a ideia segundo a qual o prédio que foi objecto de uma inscrição de autorização de loteamento e, com base nela, das correspondentes descrições dos lotes - em que sobre uma ou algumas possivelmente incidem inscrições muito diversas - pode voltar a ser o mesmo que era antes de tudo isso está, ao que nos parece, errada. De um ponto de vista urbanístico poderá até ser claro que pode. Mas na perspectiva registral e civil não se vê como seja defensável.

Terá ainda cabimento aludir ao seguinte: a inicial autorização administrativa do loteamento, ao que nos é dado perceber, confere aos lotes uma virtualidade construtiva que, com a emissão da licença ou de autorização das obras de edificação, se vai tornar uma efectiva capacidade construtiva. Portanto, tendo já a Administração conferido essa capacidade construtiva, não seria “lícito” sem mais (designadamente sem que se verificasse a nulidade) retirá-la, visto que foi efectivamente atribuída.

Mas aquela autorização inicial não conferiu apenas tal virtualidade. Deu simultaneamente permissão para ser feita uma divisão fundiária que, com a inscrição do loteamento foi efectivada nas descrições autónomas, ou mesmo, se concordarmos com o supra referido efeito, foi até “constitutivamente” (ou “para-constitutivamente”) operada no registo. Também por isso, e de igual modo, não parece lícito a Administração vir depois declarar que, afinal, não houve qualquer autonomização descritiva.

Quer então dizer que, no caso extremo do interesse público não poder permitir que, em resultado da divisão fundiária operada, qualquer dos prédios autonomizados possa permanecer (ainda que com a natureza de

rústico), consideramos que a Administração está impedida de agir? De modo algum. Nunca o pensaríamos nem o defenderíamos. O que dizemos é que não acreditamos que os próprios princípios constitucionais e administrativos consintam uma espécie de acção “automática” e imperativa para a Administração à revelia dos titulares inscritos no Registo, que parece estar preconizada (como se diz) na parte final dos n.ºs 2 e 3 do art.º 79º do RJUE. Afigura-se antes que, naquele caso extremo, a Administração teria de recorrer a outros meios, designadamente à via da expropriação.

11 – Parecer-nos-ia correcto que o RJUE tivesse conciliado esta dualidade de perspectivas, “dando a César o que é de César”, ou seja, dando ao licenciamento urbanístico o que é administrativo e ao registo o que no âmbito registral deve pertencer.

Dizemo-lo porque, desde logo, nos parece que o CPA quando declara que o acto nulo não produz efeitos independentemente da declaração de nulidade, apenas se está a referir ao acto da Administração que está em causa, no seu âmbito próprio. Não, evidentemente, a outros de direito civil, processual, registral ou mesmo administrativo (como o aludido licenciamento de edificações), que inclusivamente possam ter “nascido” na sequência daquele acto nulo, e que, por vezes se consideram nele abrangidos – ampliando assim os seus efeitos – mas que, de facto, não têm directamente a ver com os condicionalismos e prescrições do âmbito urbanístico-administrativo em causa.

Por outra parte, o RJUE considera que serão de manter as descrições prediais dos lotes em relação aos quais tenha sido “aprovado pedido de licenciamento para obras de edificação ou já tenha sido apresentada comunicação prévia da realização dessas obras” (n.º 7 do art.º 71º), mas nada diz relativamente a outros em que passaram a incidir direitos – mormente direitos reais e inclusivamente aqueles em que o registo tem indubitavelmente efeito constitutivo, como é o caso da hipoteca – e até acções ou decisões judiciais.

A verdade, porém, é que a descrição subsiste igualmente, é a mesma, tem igual referência, até numérica, quer exista, ou não, uma edificação já feita, em vias de ser feita, ou permaneça apenas como terreno. O prédio pode

pois ter (ou readquirir) uma natureza distinta – rústica, urbana, voltar a ser rústica – que registralmente é sempre o mesmo.

Não será, portanto, justificável que se deva (ou sequer coerentemente se possa) anotar a uma descrição a sua inutilização pelo mero facto de ainda não lhe ter sido já averbada uma construção (ou de ela não ter sido licenciada) . O que talvez se pudesse fazer de um modo tabularmente mais ajustado era anotar, e por essa via publicitar, que o prédio não tem, ou que deixou de ter, licenciamento urbanístico e mudou de natureza (não podendo, pois, ser-lhe averbada a respectiva “edificação urbana”).

No tocante ao nº 3 do art.º 79º, o preceito indica que quando existam lotes nas condições do nº 7 do art.º 71º “o registo” (e parece evidente que aqui a lei se quer referir à inscrição de autorização de loteamento) deve ser “parcialmente” cancelado, mas nada prevê quando existam inscrições em vigor referentes a outros factos (ou acções) por lei sujeitos a registo.

Para além das críticas que, como se referiu, no âmbito do direito registral estas disposições merecem, há outros problemas de natureza substantiva que não são despiciendos. Assim: os direitos reais, bem como as acções e decisões que visam dirimir e dirimem os emergentes conflitos, incidem concretamente (como resulta do princípio da especialidade) sobre prédios certos e determinados ou sobre correlativos direitos.

Não é portanto a mesma coisa – ou melhor, “o mesmo direito” - se há uma aquisição, uma hipoteca, uma decisão de reconhecimento de direitos sobre um prédio descrito como autónomo (com a área que correspondia à de um lote) ou sobre uma parte indivisa de uma descrição diferente, ainda que seja da inicial de onde ele havia sido desanexado . O direito é, evidentemente, outro. Contudo, parece que será a essa “pseudo-solução” que as aludidas normas do RJUE conduzem.

No que concerne ao estatuído na parte final do nº 2 do art.º 79º do RJUE (“ou de cancelamento do registo do alvará”) faremos duas observações: a primeira, embora sem grande significado (que poderá no entanto traduzir uma visão inusitada da matéria do registo) é esta: antes da última alteração operada pelo Dec-Lei nº 26/2010, de 30 de Março, naquela parte final era dito: “e de cancelamento...”. Agora diz: “ou de cancelamento...”. Substituiu-se, ao que pensamos infundadamente, a copulativa “e” pela disjuntiva “ou”. E porquê? Só vemos duas hipóteses: ou porque se

considera que não deve ser feita “anotação à descrição” quando há cancelamento da inscrição (faz-se uma coisa “ou” outra), ou então, pelo contrário, porque se entende que há sempre lugar à anotação a todas as descrições (mesmo às dos lotes a que alude o n.º 7 do art.º 71º) se for cancelada a inscrição. Consideramos, porém, que o citado procedimento seria errado quer numa, quer na outra alternativa.

Quanto à indicação de que o acto de registo deve ser um cancelamento tal é, em nosso entender, erróneo, até porque os efeitos registraes não são os do cancelamento. Na verdade, no caso do loteamento não estamos (normalmente) nem perante uma decisão judicial que o determine, nem perante uma “extinção do direito” que se verifique depois de lavrada a inscrição (e que, evidentemente, só produz efeitos “ex nunc”), como acontece nos direitos reais de garantia, quando a obrigação garantida se extingue ou noutros encargos quando a extinção é a do próprio direito registado (como sucede, v. g, na servidão). No caso do loteamento nulo ou anulado não há registralmente lugar à figura do cancelamento, tal como a lei a concebeu. É antes uma situação semelhante à do registo da decisão judicial que julga procedente o pedido de declaração de nulidade de um facto registado (e que produz efeitos “ex tunc”).

Portanto, o que nos pareceria indicado fazer aqui era averbar à inscrição o facto que se comprovou ter existido, qualquer que fosse o seu efeito jurídico (que é, obviamente, outra questão) Assim, em nossa opinião, um averbamento “correcto” seria, por ex., “declarada nula a autorização de loteamento”. Diremos, pois: talvez o RJUE devesse ter simplesmente deixado esta matéria para o domínio da qualificação registral.

12 – A concluir este singelo apontamento faremos uma brevíssima sugestão nalguns escassos (ainda que importantes) pontos relativamente aos quais se poderia concretizar uma desejável evolução legislativa, sobretudo no tocante às figuras registraes aplicáveis a esta matéria do loteamento urbano.

A questão que neste domínio é por certo a mais sensível prende-se com a interpretação do art.º 134º do CPA, mormente no que tange à medida do “interesse público” que lhe subjaz, e ao reflexo concreto e tabular daquela norma quando se verifica que existe um caso de nulidade do alvará de loteamento.

A este propósito afigura-se que é inadequado dizer que, com a caducidade, anulação ou declaração de nulidade da autorização de loteamento (e respectiva cassação do alvará), a conseqüente inscrição da “operação de transformação fundiária resultante de loteamento” (al. d) do art.º 2º) não produziu, ou não produz, quaisquer efeitos. É claro que sim, visto que o registo do alvará teve e tem conseqüências. Desde logo, como se referiu, o importantíssimo efeito de haver motivado a abertura das descrições dos lotes como prédios autónomos. Depois a publicitação erga omnes de que tais prédios existem. Depois ainda a possibilidade legal de sobre eles se constituírem e de se registarem direitos civis, tal como sobre quaisquer outros prédios.

Aludimos [supra nº 8 e nota (32)] à afirmação que sustenta a necessidade de a actividade administrativa só poder ser prosseguida “tendo como limite o respeito pelos direitos dos cidadãos”. Ora, como também resulta do que se apontou, talvez essa consideração devesse passar pelo acatamento da “situação” descritiva (e não apenas inscristiva) dos prédios, como foram e se acham publicitados pelo registo, sem embargo, como é evidente, das “concessões” e permissões administrativas serem apenas as que decorrem da legislação que lhes corresponda (e de em certos casos poderem ou até deverem ser mencionadas na própria descrição).

Todavia, esta alusão não envolve, de modo algum, a ideia de que o registo se deva afastar da informação relativa à legalidade, às condições, permissões, aos ónus urbanísticos e medio-ambientais relativos aos prédios. Pelo contrário, pensamos que devia e que seria correcto que a lei o previsse e que desenvolvesse a publicitação desses condicionalismos, como de resto já ocorre noutros países .

Mais ainda: consideramos que poderia ser conveniente incluir – v.g. nas menções descritivas – determinadas referências urbanísticas inerentes ao prédio. Mas teria quiçá bem maior importância que os litígios urbanísticos ingressassem no sistema registral em sede do registo de acções e decisões, e para lhes poder ser conferida a necessária publicidade e eficácia contra terceiros, com os legítimos e úteis efeitos jurídicos conferidos em geral pelo registo.

Com o que não poderemos concordar é que, no tocante às questões urbanísticas e no âmbito da legislação respectiva, os despachos que lhes

correspondam e dos quais se considera que deve ser dada publicidade registral do modo que é indicado na lei, isso mesmo venha a ser, na prática, de algum modo incongruente ou mesmo incompatível com o próprio sistema de registo, tal como está desenhado na legislação que o regula.

E por aqui nos quedamos, confessando que, se este breve e singelo apontamento, voluntariamente afastado do “discurso interpretativo dominante”, puder ao menos propiciar um novo debate sobre este delicado tema do loteamento urbano e das suas consequências registrais, dar-nos-emos por muito gratificados.

J. A. Mouteira Guerreiro