

Despacho:	Despacho:
Despacho: Concordo com a presente informação que deverá ser remetida ao Sr. Director do Departamento Municipal de Gestão Urbanística, Arq. Aníbal Caldas. Sofia Lobo Chefe da Divisão de Contencioso e Apoio à Contratação Pela Chefe de Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica, nos termos da Ordem de Serviço n.º I/36252/09/CMP 2010-08-19	

N.º Inf: (...)

Ref.ª: (...)

Porto, 19/08/2010

Autor: Anabela Moutinho Monteiro

Assunto: Dos efeitos a retirar da descrição constante do registo predial quanto à legalidade de uma determinada edificação.

Questão jurídica

Solicita-nos o Exmo. Sr. Director do Departamento Municipal de Gestão Urbanística, a emissão de parecer jurídico que *“avalie a legalidade e os possíveis direitos constituídos sobre as áreas edificadas, constantes do registo predial”*.

Em concreto, pretende-se saber se o facto de um determinado prédio se encontrar descrito, na competente Conservatória do Registo Predial (C.R.P.), como possuindo

anexos com uma determinada área, confere ao titular inscrito quaisquer direitos quanto à legalidade de uma tal edificação.

A questão coloca-se no âmbito do pedido apresentado pela sociedade “(...), S.A. “, através do requerimento n.º (...)/07, de (...) de (...), de licenciamento (legalização) de obras de ampliação de um anexo no logradouro no prédio sito na Rua (...), 96E e 98E - no qual se encontra instalado um estabelecimento de apoio social que tem por finalidade a *reabilitação e reinserção de marginalizados* – e em que se verificou que a área constante da licença que titulou a construção de tal anexo (68,75 m2) é inferior à correspondente área descrita na C.R.P. (433 m2).

Em face do exposto cumpre informar o seguinte:

Análise jurídica

Determina o artigo 7.º do Código de Registo Predial que: “*o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define*”.

Esta presunção registral é uma presunção “*uris tantum*”, o que significa que é elidível mediante prova em contrário e actua no sentido de que o direito registado existe, pertence ao titular inscrito e a sua inscrição tem uma determinada substância (objecto e conteúdo dos direitos ou ónus ou encargos nela definidos).

O objecto do registo inclui a realidade material do prédio sobre que recai a inscrição, configurada através da descrição predial. Importa, todavia, salientar, que segundo a orientação da jurisprudência dominante, a presunção derivada do registo predial está

confinada ao direito inscrito, não abrangendo os elementos de identificação do prédio constante da descrição, nomeadamente a respectiva área e confrontações.¹

Assim sendo, forçoso é, desde já, reconhecer que, da descrição predial constante do registo do prédio aqui em apreço não advêm quaisquer direitos quanto à legalidade da edificação cujo licenciamento se requer.

Com efeito, conforme resulta, quer da certidão da C.R.P. apresentada², quer das alegações da Sociedade Requerente, apresentadas em sede de audiência prévia da intenção de indeferimento do pedido de licenciamento, o averbamento à descrição predial e a inscrição matricial da ampliação do anexo foram efectuadas em data posterior (respectivamente, em 1996 e 1971) à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38.382, de 7 de Agosto de 1951, que como é sabido veio, consagrar, de forma generalizada, a sujeição das obras de edificação a controlo prévio municipal, pelo que tal ampliação sempre deveria ter sido precedida de licença.

Não possuindo, todavia, o Município, entidade competente para a concessão de tal licença, registos de que tenha sido emitida para o local qualquer licença, para além da referida Licença n.º (...) /64, não é, pois, possível, não obstante a descrição constante do registo predial, concluir pela legalidade de tal ampliação.

Por último, não podemos deixar de salientar que a conclusão que vimos de proferir não significa que, para efeitos do cálculo do índice de impermeabilização previsto no artigo 24.º do P.D.M., não deva considerar-se a área total do prédio constante da descrição do registo predial. Com efeito, e contrariamente ao que sucede com as

¹ No sentido, de que “o artigo 7.º do CRP, faz presumir que o direito existe, que determinado imóvel é propriedade do titular inscrito, mas não abrange os factores descritos do mesmo, ou seja, os limites, as confrontações, se a sua natureza é rústica ou urbana, nem as áreas, do prédio em causa” vide, entre outros, Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 03.02.2009, proferido no âmbito do processo n.º 0820136.

² Em conformidade com a certidão da C.R.P. apresentada o prédio encontra-se descrito sob o n.º 1997/19960313, como casa de cave, rés-do-chão e andar, 70 m²; anexos de 433m² e logradouro de, 263,79 m².

áreas de construção, ao Município não incumbe syndicar as áreas dos prédios submetidos a registo predial, pelo que enquanto tal facto não for afastado, haverá que considerar-se que a área total do prédio é efectivamente a área descrita no registo predial.

À consideração superior,

A Consultora Jurídica

(Anabela Moutinho Monteiro)