

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Despacho:</b>  | <b>Despacho:</b> |
| <b>Despacho:</b><br>Concordo. Envie-se a presente informação ao Sr. Director do Departamento Municipal de Gestão Urbanística, Arq. Aníbal Caldas. |                  |
| Anabela Moutinho Monteiro<br>Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica<br>13.06.2011  |                  |

**N/Inf: (...)**

**N/Ref.<sup>a</sup>: (...)**

**S/Ref.<sup>a</sup>: (...)**

**Autor: Luísa Meireles**

**Data: 9 de Junho de 2011**

**Assunto: Pedido de emissão de declaração**

### **Questão**

Por despacho da Exma. Senhora Chefe da Divisão Municipal de Estudos e Assessoria Jurídica, foi-nos solicitado que analisássemos a possibilidade de emissão de declaração com o seguinte teor: “...o ónus de não fraccionamento proveniente do prédio descrito na CRP sob o n.º(...) e com 63m2 não deve ser comunicado ao nove prédio inscrito na CRP sob o n.º (...).”

### **Enquadramento factual**

Por requerimento apresentado a (...) de (...) de 2011 neste Município, o qual foi registado sob o n.º (...)/11/CMP, veio a Requerente, F(...), S.A., expor, resumidamente, o seguinte:

- A Requerente adquiriu dois prédios limítrofes, um dos quais resultou da fracção em dois de um outro prédio;
  - Os dois prédios adquiridos foram anexados num só com a área de 1773m<sup>2</sup>;
  - Na efectivação do registo de anexação a Requerente foi confrontada com um ónus de não fraccionamento válido por 10 anos a contar de 09/09/2008;
  - Como na altura da anexação o prédio menor não tinha descrição predial não se conhecia qualquer ónus;
  - O ónus do não fraccionamento visa obstar a que os prédios se vão dividindo sucessivamente em prédios menores;
  - No entanto ao serem esses 63m<sup>2</sup> anexados a um com 1710m<sup>2</sup> – não faz sentido considerando a ratio da norma – onerar o prédio de 1773 m<sup>2</sup> com um impedimento de se fraccionar em dois prédios cada um com, por ex. 886,5m<sup>2</sup>, e com acesso à via pública;
  - A Requerente pretende, por destaque, dividir o prédio em dois menores mas sempre com área de cerca de 800m<sup>2</sup>, o que, no seu entendimento, será uma melhor organização do que ter um prédio com 1770m<sup>2</sup> e outro com 63m<sup>2</sup>;
  - A Requerente está a recuperar uma moradia no prédio sito na rua (...) (licença obtida no âmbito do processo (...)/08/CMP) e pretendia destacar uma parcela desse prédio – porque muito profundo, para promover a construção de outra moradia na parcela sobrance que ficaria com acesso pela rua (...);
  - Consideram que não é legítimo, nem é essa a ratio da norma, onerar um prédio de 1773 m<sup>2</sup> com um encargo de um prédio de 63m<sup>2</sup> que só a área diz respeito e que o ónus deverá ser imputado apenas a uma área de 63m<sup>2</sup>;
  - E que, a Conservatória do Registo limitou-se a cumprir o ditame de que os ónus acompanham os prédios, norma de aplicação aos ónus e encargos como hipotecas e afins;
- Requerendo, a final, **a declaração de que o ónus de não fraccionamento proveniente do prédio inscrito na conservatória do registo predial sob o n.º (...) e com 63m<sup>2</sup> não deve ser comunicado ao novo prédio inscrito na conservatória do registo predial sob o n.º (...) ambos da (...) de forma tal que não seja onerado com um ónus de não fraccionamento.**

Na informação técnica I/(...)/11/CMP resulta ainda que *“constata-se desde logo que a referida licença titulada pelo Alvará de Obras n.º ALV/(...)/10/DMU deixou de estar em consonância com o prédio resultante do emparcelamento ocorrido, porquanto abrange apenas um dos seus prédios constituintes. Contudo, sem prejuízo da necessidade de ser efectuada a correcção da desconformidade referida, **proponho** que seja obtido um parecer jurídico sobre a possibilidade de ser emitida a declaração peticionada”*.

Da cópia da certidão da Conservatória do Registo Predial, respeitante ao prédio descrito sob o n.º (...), resulta que o mesmo foi formado pelo (...) e pelo (...) e o ónus de não fraccionamento com o prazo de 10 anos a contar de 9 de Setembro de 2008 – Inscrição Ap. (...) de (...).

### **Análise jurídica**

Previamente à pronúncia sobre a possibilidade de ser emitida a declaração peticionada, importa analisar a figura do destaque e do consequente ónus do não fraccionamento a registar sobre as parcelas resultantes do destaque para tentarmos perceber se assiste razão ao Requerente.

O artigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), que regula a figura do destaque, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, mas que se mantém mais ou menos a mesma, no que a esta figura diz respeito, desde a versão inicial do diploma, artigo 6.º, refere-se às operações isentas de controlo prévio.

Conforme se pode ler no n.º 4 *“Os actos que tenham por objecto o destaque de uma única parcela de prédio com descrição que se situe em perímetro urbano estão isentos de licença desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos”* e no n.º 6 *“Nos casos referidos nos n.ºs 4 e 5, não é permitido efectuar na área correspondente ao prédio originário novo destaque nos termos aí referidos por um prazo de 10 anos contados do destaque anterior”*.

No caso destas operações, que são verdadeiras operações de loteamento que, por serem simplificadas e desde que cumpram com determinados requisitos, o legislador isenta de licenciamento ou comunicação prévia, a lei determina que o prédio originário (que abrange quer a parcela destacada quer a parcela restante) não pode ser objecto de nova operação de

destaque no prazo de 10 anos. Assim, e conforme tem sido afirmado pela doutrina mais avalizada, o que este normativo pretende evitar não é a realização de novas divisões fundiárias, sujeitas e licenciamento ou comunicação prévia, mas a multiplicação destas sem controlo municipal. A este propósito ver o que escrevem a Sra. Prof. Doutora Fernanda Paula Oliveira e outras, naquela que é uma obra de referência para todos aqueles que se dedicam ao estudo do regime jurídico atrás mencionado<sup>1</sup>: *“Existe um ónus de não fraccionamento, por novos destaques, pelo prazo de 10 anos, incidente sobre as parcelas resultantes do destaque, isto é, sobre a parcela destacada e sobre a parcela restante, pretendendo-se com isto evitar que através de sucessivos actos de destaque sobre as referidas parcelas se estivesse indirectamente a realizar autênticas operações de loteamento sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia. Tal ónus deve, naturalmente, constar do respectivo registo predial. O ónus do não fraccionamento do prédio no prazo de 10 anos significa apenas que neste lapso temporal não se pode proceder a uma nova divisão das parcelas resultantes do destaque através de um novo destaque e não que o mesmo não possa ser fraccionado. Assim, se antes do decurso do prazo de 10 anos, o interessado pretender proceder a uma nova divisão para fins de construção, terá de promover uma operação de loteamento sujeita a licença ou comunicação prévia, operações estas que, ao contrário dos destaques, estão sujeitas à previsão ou prestação de um conjunto amplo de encargos urbanísticos”.*

Retiramos, desde logo, uma outra conclusão, a de que o referido ónus apenas se refere à proibição de fraccionamento através de destaque e não à proibição de fraccionamento através de uma operação de loteamento.

Resulta ainda do n.º 7 do artigo a que temos vindo a fazer referência que este ónus do não fraccionamento deve ser objecto de inscrição no registo predial sobre **as parcelas resultantes do destaque**, o que configura uma imposição legal que não pode ser afastada.

No que toca ao que vem alegado pela Requerente, de que o ónus proveniente do prédio com 63 m<sup>2</sup> não deve ser comunicado ao prédio a que foi anexado, e que, a Conservatória do Registo limitou-se a cumprir o ditame de que os ónus acompanham os prédios, norma de aplicação aos ónus e encargos como hipotecas e afins, entendemos ser suficiente remeter

---

<sup>1</sup> In Fernanda Paula Oliveira e outras in *“Regime Jurídico da Urbanização e Edificação. Comentado – 2.ª Edição”*, Almedina, pág. 114

para as conclusões do seguinte Parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e Notariado<sup>2</sup>:

***I – A anexação de prédios com vista à formação de uma nova unidade predial depende da verificação cumulativa dos seguintes requisitos: contiguidade dos prédios; pertença destes ao mesmo proprietário de modo a poderem ser objecto de um direito de propriedade unitário, figurando o proprietário, enquanto tal, como titular inscrito dos prédios descritos a anexar; e consentimento do proprietário.***

***II – A reunião de dois prédios, antes distintos, num só, com o consentimento do proprietário manifestado através da declaração para registo, não é prejudicada pela circunstância de sobre um dos prédios se encontrar inscrito o ónus de não fraccionamento previsto no n.º 6 do art.º 6.º do Dec.-Lei n.º 555/99, de 16/12, e que consiste na impossibilidade de efectuar novo destaque, na área do respectivo prédio, no prazo de 10 anos contados a partir da data nele fixada.***

***III – O referido ónus que se traduz numa obrigação de non facere por um determinado período de tempo, e cujo registo condiciona o licenciamento ou autorização de qualquer obra de construção no prédio a ele sujeito, não implica, dada a sua natureza, uma modificação subjectiva do respectivo direito de propriedade.***

***IV – Neste contexto, o ónus de não fraccionamento incidente sobre um dos prédios – e a que, pela anexação, vai ficar sujeita a nova unidade predial – não constitui obstáculo ao averbamento, já que, importando embora uma compressão ou limitação temporária do conteúdo do direito de propriedade, este não se diferencia, quanto ao seu destino jurídico, do direito de propriedade sobre o outro prédio do mesmo titular.***

Em anotação à última parte do ponto III do supra mencionado parecer é feita referência a um outro parecer do mesmo Conselho Técnico – PRP 17/99 DST-CT *in* BRN, II, n.º 8/99, do qual se retira:

*“O que não acontece, v.g., quando o ónus que incide sobre um dos prédios é uma hipoteca, uma penhora ou um arresto. É que tais direitos reais de garantia, além de constituírem encargos sobre o prédio onerado, conferem ao seu titular o direito de realizar o crédito garantido através dos imóveis sobre que recaem, preferentemente aos credores comuns d respectivo proprietário. Assim é que, depois de registado, não deixam de ter reflexos na eficácia erga omnes sobre a propriedade, na medida em que, por forma coerciva, tendem a uma modificação do respectivo direito. Daí que os prédios onerados com os referidos encargos não possam ser anexados a prédios que deles estão livres”.*

---

<sup>2</sup> Parecer de 30/10/2003, Proc. n.º R.P. 15/2003 DSJ/CT – Anexação de prédios – Ónus de não fraccionamento, publicado no Boletim dos Registos e Notariado – Nov. 10/2003

Em suma, por todos os argumentos atrás expostos, mormente por ser a própria lei que obriga (cfr. .º 7 do) a que o referido ónus seja inscrito no registo predial sobre as parcelas resultantes do destaque, afasta-se a possibilidade de o Município do Porto declarar o que vem peticionado pela Requerente.

### **Conclusões**

1. Conforme resulta do artigo 6.º do RJUE, os destaques, desde que obedeçam a certos requisitos, estão isentos de controlo prévio;
2. Com o ónus do não fraccionamento pretende-se evitar que se estivesse indirectamente a realizar autênticas operações de loteamento sujeitas a licenciamento ou a comunicação a multiplicação das divisões fundiárias sem controlo municipal;
3. É a lei que obriga a que o ónus do não fraccionamento seja inscrito no registo predial sobre as parcelas resultantes do destaque, artigo 6.º, n.º 7 do RJUE;
4. Antes do decurso dos 10 anos, pode proceder-se a uma nova divisão para fins de construção, mas terá de se promover uma operação de loteamento sujeita a licença ou comunicação prévia e sujeita à previsão ou prestação de um conjunto amplo de encargos urbanísticos;
5. A nova unidade predial resultante da anexação de dois prédios fica sujeita ao ónus de não fraccionamento que incide sobre um dos prédios;

À consideração superior,

A Técnica Superior,

Luísa Meireles