

PARTES COMUNS DE LOTEAMENTOS – questões práticas

MARIA ISABEL DE PINA*

HELOÍSA MADEIRA**

RESUMO: Reflexão a respeito do art.º 43.º n.º 4 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) que determina que as áreas comuns dos loteamentos se regem pelas regras do Código Civil (CC) aplicáveis à gestão das áreas comuns na propriedade horizontal (PH). Identificam-se diversas questões relativas à regulação das áreas comuns dos loteamentos ao nível legislativo e administrativo e propõe-se a aplicação às mesmas das regras do Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis (CIMI) e do Código de Registo Predial (CRP) que respeitam às partes comuns na PH.

Palavras-Chave: loteamentos, áreas comuns, condomínio.

1. Introdução

O art.º 43.º, n.º 4 do RJUE prevê e determina que “*Os espaços verdes e de utilização colectiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil.*”

A primeira nota que importa ressaltar é a de que a determinação legal de que às partes comuns dos loteamentos seja aplicado o regime de direitos, encargos e administração das partes comuns na PH vem ajudar a resolver inúmeros problemas para os quais as soluções de recurso utilizadas pelos interessados se revelaram insuficientes.

* Advogada na Pina Amendoeira, Sociedade de Advogados, SPRL, em Loulé, mipina@pinaamendoeira.pt

** Advogada na Pina Amendoeira, Sociedade de advogados, SPRL, em Loulé, hmadeira@pinaamendoeira.pt

Lembramos as mais habituais:

- A criação de contratos de gestão das partes comuns; esta solução sujeitava a futura exequibilidade dos contratos de gestão à sua subsequente transmissão com as propriedades e, praticamente, impedia a realização de qualquer futuro ajuste ou atualização, por estes dependerem da aprovação de cada um dos proprietários;
- A venda das partes comuns, em compropriedade, aos adquirentes das propriedades individuais; este expediente permitia que os direitos sobre as coisas comuns pudessem não ser transmitidos com as propriedades e ainda sujeitava os titulares ao exercício dos direitos de divisão ou preferência por parte dos restantes comproprietários;
- A transferência da titularidade das partes comuns para associações de proprietários; as associações não são de participação obrigatória, pelo que esta solução ficava dependente da recusa de participação ou colaboração de um número variável de proprietários.

O simples elencar das antigas soluções e dos problemas principais que delas resultavam é suficiente para sublinhar a importância da regra que determina a aplicação do regime das partes comuns na propriedade horizontal às partes comuns dos loteamentos.

Acresce que a existência de partes comuns nos loteamentos, longe de ter vindo a perder a importância, surge cada vez com maior acuidade por permitir viabilizar a prestação de serviços comuns e assegurar a distribuição dos respetivos encargos entre todos os proprietários que deles aproveitem.

Cada vez mais, os aglomerados urbanos criados por loteamentos dependem da prestação de serviços específicos de interesse e utilidade comuns que ou não são de todo assegurados pelos serviços públicos, ou não são assegurados com o nível de exigência adequado ao aglomerado urbano em concreto.

Isto significa que os proprietários dos lotes e dos edifícios construídos nos mesmos têm necessidade de se organizar para assegurar a prestação de serviços comuns que, pela sua natureza e abrangência, e para que tenham viabilidade económica, têm de ser prestados à, e suportados pela, generalidade dos proprietários num loteamento – é este o caso dos serviços de segurança.

O regime aplicável às partes comuns da PH, que abrange também a prestação de serviços comuns, tem uma base real; assim, se não houver partes comuns num loteamento, os proprietários não dispõem de um meio eficaz

para assegurar que os serviços comuns sejam pagos por todos os que deles beneficiam ou podem beneficiar.

Assentando o regime da PH numa prática estabelecida desde há longos anos e que, em traços gerais, é de conhecimento quase universal, a Doutrina não parece ter sentido grande necessidade de refletir sobre a aplicação do mesmo às partes comuns dos loteamentos.

A simplicidade na aplicação do regime é, porém, ilusória. Anos de prática a prestar apoio a proprietários e a tentar encontrar soluções para fazer face às dificuldades sentidas a respeito da identificação e gestão das partes comuns em loteamentos têm vindo a fornecer matéria e razões de reflexão que nos pareceram suficientemente relevantes para serem partilhadas, esperando sensibilizar um maior número de profissionais desta área para melhorar o sistema e prestar um serviço mais eficaz na defesa dos interesses públicos e particulares em questão.

A reflexão doutrinal, assente numa prática partilhada e discutida, assegura o progressivo melhoramento do regime aplicável e a criação das regras mais adequadas, sejam elas de origem legal, administrativa ou particular.

Antes de entrar na exposição que se segue, fazemos notar que usamos as expressões “proprietários” ou “proprietários dos lotes” para abranger também os proprietários dos edifícios neles construídos e, quando aplicável, os proprietários das respetivas frações.

2. Identificação das Partes comuns nos loteamentos

A norma do art.º 43.º, n.º 4 do RJUE requer alguns cuidados de interpretação e suscita questões que merecem reflexão, quer no que respeita à definição do que são as partes comuns dos loteamentos, quer à determinação do regime que se lhes aplica.

Decorre da norma em questão que, desde que não tenham sido cedidos ao Município e, portanto, se mantenham na titularidade privada, são partes comuns as seguintes áreas dos loteamentos:

- Espaços verdes
- Espaços de utilização coletiva
- Infraestruturas viárias
- Equipamentos

Parece-nos que, na preparação de um pedido de licenciamento de um loteamento, importa ponderar com cuidado que áreas do mesmo devem ser identificadas como partes comuns. A este respeito, fazemos notar que alguns equipamentos e espaços de utilização coletiva podem requerer um investimento adicional relevante em construção ou instalações ou, ainda e sobretudo, uma prestação de serviços permanente e dedicada, para tornar viável a respetiva utilização.

Pensemos no caso dos loteamentos que incluam parcelas destinadas à edificação de uma clínica, um restaurante ou uma lavandaria ou de parcelas destinadas à construção de um campo de golfe.

Nos casos referidos, as parcelas resultantes do loteamento mantêm-se na titularidade privada e são destinadas a equipamentos de utilização coletiva mas, nas circunstâncias próprias do loteamento, podem não ser adequadas ao tipo de gestão e administração a que estão sujeitas as partes comuns.

Tendo em conta que, em muitos casos, a disponibilização deste tipo de equipamentos integra explicitamente o processo de comercialização dos lotes, parece-nos que, quando os loteamentos prevejam este tipo de equipamento, deve ser exigido ao loteador que explicita como vai ser financiada a construção, instalação ou equipamento e de que modo prevê viabilizar economicamente a respetiva manutenção e funcionamento, ainda antes de ser licenciada a criação, e definida a titularidade, destas áreas.

Se se entender que não devem ser partes comuns do loteamento mas, ainda assim, devem permanecer na titularidade privada, haverá que procurar uma solução ao nível do licenciamento que possa enquadrar e tornar clara esta situação, com vista a evitar dúvidas que, no futuro, inviabilizem o adequado tratamento das mesmas áreas.

Por falta de espaço neste trabalho para tratar os dois aspetos da norma, e por ser esta a matéria cuja reflexão mais amadurecemos, escolhemos tratar em seguida, apenas, a questão do regime legal que rege as partes comuns dos loteamentos.

3. Regime legal das partes comuns dos loteamentos – Considerações Preliminares

No que respeita ao regime aplicável às partes comuns dos loteamentos, estamos em crer que a remissão do n.º 4 do art.º 43.º do RJUE para as normas dos

art.ºs 1420.º a 1438.º-A do CC diz a um tempo mais, e a outro menos, do que o legislador pretende.

Diz mais porque nem todas as normas para que a lei remete são aplicáveis às partes comuns dos loteamentos: é o caso do art.º 1421.º do CC, que elenca as partes comuns num edifício em PH.

Diz menos porque o que verdadeiramente nos parece fazer sentido é que a remissão da lei seja entendida como referindo-se, com as necessárias adaptações, à generalidade do regime legal aplicável às partes comuns na PH e não apenas às normas contidas no CC.

As normas do CC para que remete o n.º 4 do art.º 43.º do RJUE respeitam aos “Direitos e Encargos dos Condóminos” (art.ºs 1420.º a 1429.º-A) e à “Administração das partes comuns” (art.ºs 1430.º a 1438.º-A).

Porém, o regime das partes comuns na PH é regulado ainda por outras normas, por exemplo as que estão vertidas nos DL n.ºs 268 e 269 de 1994, das quais resulta, nomeadamente, a obrigatoriedade de criação de um fundo de reserva, a exequibilidade das atas de condomínio e a regulação das “contas poupança condomínio”.

Parece-nos ainda fazer sentido que a aplicação do regime da PH às partes comuns dos loteamentos abranja outros aspetos da regulação legal das áreas comuns na PH, sem os quais não é possível estabelecer um completo e adequado tratamento jurídico das primeiras: referimo-nos em especial às normas de tributação do património e de registo predial.

4. Normas do regime da PH expressamente previstas no art.º 43.º, n.º 4 do RJUE

Por razões de espaço, optámos por referir apenas as normas que nos parecem mais relevantes, resumindo as disposições que delas decorrem, com importância para efeitos desta exposição.

Artigo 1420.º (Direitos dos condóminos)

Estabelece a regra da qual decorre a principal diferença entre o regime da PH e o da propriedade: a da incindibilidade dos direitos de propriedade dos lotes e de propriedade nas partes comuns

Artigo 1424.º (Encargos de conservação e fruição)

Determina que as despesas com as partes comuns (e, eventualmente também, as relativas ao pagamento de serviços de interesse comum) são suportadas pelos proprietários na proporção do valor relativo dos lotes.

Artigo 1424.º-A (Responsabilidade por encargos do condomínio)

Estabelece a exigência de apresentação de uma declaração do administrador das partes comuns com informação sobre os encargos do condomínio ao tempo da alienação de lote, edifício ou fração de um loteamento em que haja partes comuns.

Artigo 1429.º-A (Regulamento do condomínio)

Determina a obrigatoriedade de existência de um Regulamento de Condomínio, para disciplinar o uso, a fruição e a conservação das partes comuns, se houver mais do que quatro condóminos; a feitura do regulamento compete em primeiro lugar à assembleia de condóminos e, na falta de elaboração por aquela, ao administrador do condomínio. Entendemos que este regulamento pode integrar o alvará de loteamento.

Artigo 1430.º (Órgãos administrativos)

Artigo 1435.º (Administrador)

Artigo 1435.º-A (Administrador provisório)

Decorre destas disposições que a administração das partes comuns dos loteamentos compete à assembleia de proprietários dos lotes e a um administrador nomeado pela assembleia ou pelo tribunal; na falta desta nomeação, impõe-se o exercício das funções do administrador ao proprietário cujo lote ou lotes, incluindo os edifícios neles erigidos, representem a maior percentagem de capital investido.

5. Normas regulamentares – DL n.ºs 268 e 269, de 25/10/1994

O DL n.º 268/94 estabelece normas regulamentares do regime da PH, das quais destacamos as seguintes:

- Acrescenta aos encargos com as partes comuns, previstos no CC, a obrigação de contribuir para um fundo de reserva do condomínio (art.º 4.º).

- Dá valor de título executivo à ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio (art.º 6.º).

A aplicação da regra do art.º 6.º às atas das reuniões dos proprietários de partes comuns dos loteamentos já foi suficientemente discutida na jurisprudência para ter permitido estabelecer um consenso a respeito da sua aplicação nessas situações, apesar da persistência de algumas posições divergentes.

A título de exemplo vejam-se os n.ºs 1 e 2 do sumário do Ac. TRE Processo 1276/20.2T8LLE-A.E1, 1.ª secção cível, de 28/4/2022¹, que passamos a citar:

“1 – A solução mais consentânea com as normas implicadas e com a filosofia integradora do instituto da propriedade horizontal é a que admite a aplicação direta da norma do art.º 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94 (com natureza regulamentar) aos proprietários dos lotes de empreendimentos turísticos², uma vez que estão submetidos genericamente ao regime legal da propriedade horizontal.

2 – Consequentemente, revestem a natureza de títulos executivos as actas das respectivas assembleias de proprietários, desde que preenchem os requisitos gerais de exequibilidade.”

Por sua vez, o DL n.º 269/94 prevê e regula a abertura de contas bancárias destinadas exclusivamente à constituição do fundo de reserva; trata-se das denominadas “contas poupança condomínio” e não temos conhecimento de que estejam a ser levantadas dificuldades à utilização deste instrumento pelas administrações das partes comuns dos loteamentos.

6. A questão da determinação do valor relativo dos lotes

Como resulta do mero enunciado das normas acima referidas, a efetiva aplicação às áreas comuns dos loteamentos das normas do CC relativas aos “Direitos e Encargos dos Condóminos” e à “Administração das partes

¹ Acessível no site da DGSJ: <<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/9d7ed1f630d03d568025883e004c94e6?OpenDocument>>

² A decisão em questão foi tomada no âmbito de um loteamento cuja designação inclui a expressão (usada em sentido não técnico) “aldeamento turístico” o que terá causado a redação equívoca do acórdão.

comuns”, pressupõe que se encontra determinado o valor relativo dos lotes no loteamento.

A não ser assim, não seria possível estabelecer qual a parte dos encargos com as partes comuns que cabem a cada proprietário, o número de votos que cada proprietário tem na assembleia geral dos proprietários ou sobre quem recai a obrigação de atuar como administrador provisório, só para nomear alguns dos problemas que ficariam por resolver.

Na PH a questão é resolvida obrigatoriamente no título constitutivo, no qual, de acordo com o n.º 1 do art.º 1418.º do CC, “(...) será fixado o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou pernilagem, do valor total do prédio.”

Esse artigo, contudo, não está incluído na remissão do n.º 4 do art.º 43.º do RJUE, sendo pacífico na doutrina e na jurisprudência que, para a constituição do “condomínio” das partes comuns dos loteamentos, não são necessários quaisquer trâmites notariais ou instrumentos contratuais.

Isto faz sentido porque as operações de loteamento são reguladas, no essencial, pelo respetivo alvará.

O art.º 77.º do RJUE determina as especificações mínimas que devem constar dos alvarás de loteamento e que são condição de validade e eficácia dos mesmos. Do n.º 3 desta disposição resulta que as respetivas especificações vinculam a câmara municipal, o proprietário do prédio e os adquirentes dos lotes.

Em nosso entender, às especificações mínimas impostas pela lei devem ser acrescentadas todas as que se mostrem necessárias para determinar o teor concreto e completo do ato de licenciamento, podendo constar tanto do “alvará”, entendido em sentido estrito, como de documentos àquele anexos e por ele abrangidos, como é o caso das plantas previstas no n.º 2 da disposição legal em referência.

Assim, se o loteamento incluir áreas que constituam partes comuns, devem tais áreas ser identificadas no respetivo alvará e incluir as especificações necessárias à sua utilização de acordo com o regime legal aplicável, ou seja, incluindo a indicação do valor relativo dos lotes. Propomos, como instrumento mais apropriado para o efeito, o regulamento do loteamento.

Se bem que a lei não determina a necessidade de elaboração de um regulamento do loteamento, é prática habitual dos loteadores juntar este documento aos demais elementos do licenciamento, especialmente quando pretendem estabelecer algumas condições de uniformização das construções a erigir nos lotes.

Idealmente, a obrigatoriedade da especificação do valor relativo dos lotes como parte do licenciamento dos loteamentos com partes comuns deveria resultar expressamente da lei: do RJUE preferivelmente ou, ao menos, dos Regulamentos Municipais de Urbanização e Edificação.

Certo é que, mesmo que as normas legais não determinem esta obrigatoriedade, nada impede, antes é adequado e recomendável, que o loteador tome a iniciativa de incluir tal especificação no regulamento do loteamento.

Fazemos notar que, na falta de disposição legal a determinar a obrigatoriedade de inclusão do regulamento do loteamento no licenciamento destas operações urbanísticas, para assegurar a vinculação do Município, do proprietário do terreno e de todos os adquirentes dos lotes às regras do regulamento, parece-nos ser conveniente que o alvará de loteamento expressamente refira o regulamento como parte dos documentos que integram a licença. Neste sentido, veja-se o parecer jurídico da CCDRC n.º 25/01 de 29 janeiro de 2001³.

Na nossa experiência, salvo num único caso⁴, que constitui uma honrosa exceção, nunca encontramos, nem temos conhecimento de que exista, algum alvará de loteamento (incluindo os documentos anexos) que inclua a especificação do valor relativo dos lotes ou o critério para o cálculo do mesmo. Face a esta dificuldade, temos entendido que a solução mais adequada é a de recorrer ao regulamento de condomínio das partes comuns do loteamento para estabelecer as regras de proporção do valor dos lotes, necessárias à aplicação do próprio regulamento.

O regulamento do condomínio, como vimos, é elaborado pela assembleia dos proprietários e pode ser aprovado com o voto favorável da maioria dos proprietários presentes em assembleia convocada para o efeito, desde que representem pelo menos 25% dos votos possíveis; caso a assembleia não o faça, deve o mesmo ser elaborado pelo administrador do condomínio.

Face à indeterminação prévia dos critérios em que assenta a verificação de uma maioria de votos, parece-nos conveniente que se assegure, pelo menos, que a maioria dos votos expressos respeite os limites fixados nos art.

³ Acessível no site da CCDRC: <https://www.ccdrc.pt/index.php?view=details&id=909&pop=1&tmpl=component&option=com_pareceres&Itemid=45>

⁴ Cfr. Loteamento 4/2006 Acessível no site da CM Loulé: <https://geoloule.cm-loule.pt/docs/regulamentos/loteamentos/4_2006_REG_ANEXO2.pdf>

os 27.º, n.º 3 e 45.º n.º. 6 do RJUE, que se referem, respetivamente, à alteração do alvará de loteamento e ao exercício do direito de reversão das áreas cedidas ao município.

Em consequência, um regulamento de condomínio que especifique o valor relativo dos lotes deverá ser aprovado, ao menos, por um terço dos proprietários dos lotes e a aprovação não deverá ser validada se sofrer a oposição dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará.

Pela mesma razão, e com vista a assegurar uma maior adesão aos critérios de determinação do valor relativo dos lotes, sugerimos que se procure obter o voto favorável de uma claríssima maioria dos proprietários, contabilizada quer de acordo com o critério preconizado no regulamento em aprovação, quer atendendo a outros critérios razoavelmente aplicáveis, nomeadamente o da maioria dos proprietários e o dos proprietários da maioria da área dos lotes.

Em alguns dos casos em que temos apoiado os proprietários na organização destes condomínios, temos recorrido aos critérios de atribuição do valor relativo dos lotes que a seguir nomeamos, por entendermos que permitem, por um lado, relacionar propriedades diversas e, por outro, ajustar a distribuição dos custos de acordo com o potencial de uso e fruição das partes e serviços comuns:

- para os lotes com fins residenciais: o número de quartos previstos no alvará de loteamento ou objeto da licença de utilização, conforme aplicável;
- para os lotes com fins comerciais (e industriais ou de serviços): a área de construção prevista no alvará de loteamento ou licenciada, se a construção estiver concluída;
- para a divisão do valor entre os lotes residenciais e os lotes comerciais: a proporção das áreas de implantação previstas para os lotes de cada grupo.

7. Tratamento tributário e registal das zonas comuns dos loteamentos

Tendo em conta que o regime das partes comuns dos loteamentos ainda não tem uma aplicação prática estabelecida e generalizada, surgem muitas vezes dificuldades em conseguir cobrar a alguns proprietários a respetiva contribuição.

De facto, a ideia generalizada é a de que, ao comprar um lote ou um edifício num loteamento, se está a adquirir uma propriedade independente e que a partilha de encargos comuns é inteiramente voluntária.

A falta de um tratamento fiscal e registal apropriado dificulta que, ao tempo da aquisição, os adquirentes dos lotes tomem conhecimento da existência, natureza e dimensão das partes comuns existentes no loteamento, sendo responsável pela generalizada falta de consciência dos direitos e obrigações respeitantes às partes comuns do loteamento e inerentes à titularidade dos bens por eles adquiridos.

7.1 As partes comuns no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Do ponto de vista do tratamento fiscal, parece-nos inteiramente adequado que as áreas que constituem partes comuns do loteamento devam ser tratadas como as partes comuns dos edifícios constituídos em propriedade horizontal, o que implica que estas parcelas não devem ser consideradas “prédios” ou dar lugar a uma inscrição matricial autónoma.

Lembramos as disposições seguintes do CIMI:

Artigo 2.º (Conceito de prédio)

1 – Para efeitos do presente Código, prédio é toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico (...).

(...)

4 – Para efeitos deste imposto, cada fração autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio.

Artigo 40.º (Tipos de áreas dos prédios edificadas)

Determina que as áreas cobertas e fechadas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, sejam contabilizadas para a inscrição dos edifícios e suas frações como “área bruta dependente”.

Artigo 82.º (Inscrição de prédio em regime de compropriedade)

Dispõe que os prédios em compropriedade sejam inscritos em nome de todos os comproprietários, com indicação da parte que cabe a cada um, excluindo as situações previstas para a PH (art.º 92.º).

Artigo 92.º (Inscrição de prédio em regime de propriedade horizontal)

Dispõe que seja feita uma só inscrição matricial para cada edifício em regime de PH e que na descrição genérica do edifício se mencione o facto de o mesmo estar constituído em PH.

Das disposições referidas parece-nos decorrer o seguinte regime aplicável às partes comuns dos loteamentos:

- As partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento (à semelhança das partes comuns na PH) não devem ser tratadas como “prédios” detidos em compropriedade. Da incidibilidade entre o direito de compropriedade sobre as partes comuns e o direito de propriedade de um lote, edifício ou fração do loteamento, resulta a impossibilidade de as partes comuns poderem ser tratadas como constituindo uma parte autónoma do património de uma pessoa singular ou coletiva, razão porque não se lhes aplica o conceito de “prédio” (art.º 2.º, n.º 1).
- Para efeitos do CIMI, é cada um dos lotes resultantes da operação de loteamento que deve ser havido como constituindo um prédio.
- À semelhança da obrigação de apresentar o título constitutivo da PH onde se encontram identificadas as frações e as zonas comuns (cfr. n.º 2 do art.º 37.º do CIMI), aquando da inscrição de qualquer lote resultante de uma operação de loteamento com partes comuns, haverá que proceder à entrega de cópia do alvará de loteamento, para habilitar os serviços a identificar as áreas que são partes comuns.
- Quando num loteamento existam partes comuns cobertas, fechadas e de uso exclusivo de um ou mais lotes, as mesmas devem ser levadas em conta como incluídas na “área bruta dependente” para efeitos do apuramento do valor patrimonial tributário.
- Havendo partes comuns num loteamento, e na falta de previsão de uma “descrição genérica do loteamento”, deve mencionar-se na descrição genérica de cada lote o facto de fazer parte de um loteamento com partes comuns, à semelhança do disposto para a PH no n.º 2 do art.º 92.º do CIMI.

A relativa novidade do tratamento legal determinado para as partes comuns dos loteamentos e a falta de previsão legal específica com respeito, quer à possibilidade de uma inscrição genérica do loteamento, quer à não

inscrição matricial das partes comuns, dificultam a aplicação aos loteamentos das normas estabelecidas para a PH, ainda que com o ajuste necessário.

Desde logo, a obrigatoriedade de apresentar a declaração para inscrição de prédios novos online e usando os impressos disponibilizados (neste caso o Mod. 1 do IMI e o respetivo anexo III), não permite facultar a informação relativa à existência de partes comuns.

Parece-nos útil, nestes casos, juntar aos elementos que têm de ser apresentados adicionalmente à declaração (cfr. art.º 37.º, n.ºs 2 e 3 do CIMI) uma breve memória descritiva com os elementos que não puderem ser incluídos na declaração Mod. 1 do IMI

7.2 As partes comuns no Código de Registo Predial (CRP)

No que respeita ao registo das partes comuns dos loteamentos, entendemos que são as regras constantes do CRP com respeito às partes comuns na PH que devem ser aplicadas, de entre as quais, pela sua relevância, destacamos as que constam dos seguintes artigos:

Artigo 1.º (Fins do registo)

Estabelece como fins do registo predial o de dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Artigo 2.º Factos sujeitos a registo

Sujeita a registo as operações de transformação fundiária resultantes de loteamento e as respetivas alterações (n.º 1, d).

Artigo 79.º (Finalidade)

Artigo 80.º (Abertura de descrições)

Artigo 81.º (Descrições subordinadas)

Resulta das normas referidas que:

- a descrição registal tem por fim a identificação física, económica e fiscal dos prédios, cabendo a cada prédio uma descrição distinta;
- as operações de transformação fundiária dão lugar à descrição dos lotes ou parcelas que se encontrem juridicamente individualizados;

- na constituição da PH, além da descrição genérica do prédio é feita uma descrição distinta para cada fração autónoma.

Artigo 91.º (Finalidades da inscrição)

Artigo 95.º (Requisitos especiais)

Decorre destas disposições que:

- a função das inscrições registais é definir a situação jurídica dos prédios, por via da notação do extrato dos factos relevantes para o efeito;
- a inscrição de um facto respeitante a várias descrições é lavrada na ficha de cada uma destas;
- da inscrição da constituição da PH deve constar o valor relativo de cada fração e a existência de regulamento de condomínio quando tal conste do título constitutivo.

Recorrendo às disposições mencionadas, parece-nos que a adequada aplicação às partes comuns dos loteamentos das normas do CRP que respeitam às partes comuns na PH, nos levaria a proceder da forma seguinte:

- a) Sujeitar a registo a criação de partes comuns num loteamento, seja ela parte do licenciamento inicial ou o resultado de uma eventual modificação do mesmo.
- b) Manter as partes comuns dos loteamentos na descrição do prédio objeto de loteamento, habitualmente designado como “prédio mãe”, não as considerando parcelas juridicamente individualizadas (art.º 80.º n.º 3 do CRP).
- c) Fazer constar no “prédio mãe”, no âmbito da inscrição do loteamento, a identificação da área ou áreas que constituem partes comuns e, bem assim quaisquer factos respeitantes às mesmas – v.g. o estabelecimento de um eventual direito de uso exclusivo por um ou mais lotes, edifícios ou frações.
- d) Do mesmo modo, fazer constar do extrato da inscrição do loteamento com partes comuns as menções do valor relativo dos lotes e da existência de um regulamento de condomínio (sempre que estes factos resultem dos documentos que integram o alvará de loteamento).

- e) Assegurar que o extrato da inscrição do loteamento com partes comuns, que consta na ficha de cada uma das descrições dos lotes, contém as informações referidas nos parágrafos c) e d).

As soluções acima enunciadas são as que melhor se coadunam com a finalidade de publicidade que o registo predial se propõe dar à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Na verdade, é conveniente que a consulta do registo de qualquer lote, edifício ou fração cuja titularidade seja inerente à titularidade das, e responsabilidade pelos encargos com as, zonas comuns de um loteamento, permita identificar, de imediato e com facilidade, a existência, características e finalidades das zonas comuns, tal como as demais especificações do loteamento que afetem o imóvel registado.

8. Notas Finais

Terminamos com uma breve referência a duas situações que nos parecem merecer reflexão adicional

8.1 Parcelas objeto de reversão

Parece-nos fazer sentido que as parcelas cedidas ao município que venham a ser objeto de reversão ao abrigo do art.º 45.º do RJUE sejam qualificadas como partes comuns do loteamento.

De modo geral, se não sempre, a respetiva finalidade determina que, quando de natureza privada, tais parcelas sejam partes comuns do loteamento. Em especial, parece-nos que as parcelas objeto da reversão devem sempre ser qualificadas como áreas comuns quando o direito à reversão seja exercido por um conjunto de proprietários dos lotes ou quando, sendo o direito exercido pelo cedente, as parcelas revertidas respeitem a cedências necessárias para o cumprimento dos parâmetros legais de dimensionamento das áreas para espaços verdes e utilização coletiva.

8.2 Partes comuns dos Empreendimentos Turísticos

No que respeita aos empreendimentos turísticos assentes em operação de loteamento que percam o título de utilização turística (situação bastante frequente), entendemos que as parcelas que não tenham sido cedidas ao domínio municipal, e que *ab initio* tenham configurado partes comuns do empreendimento turístico devem ser qualificadas como partes comuns do loteamento.

Notamos que este entendimento nem sempre colhe o apoio dos proprietários dos lotes que, muitas vezes, seja por desconhecimento e dificuldade de se organizarem, seja para fugirem aos respetivos custos, preferem que a conservação, manutenção e gestão destas áreas passe para a responsabilidade do município, mesmo quando são os únicos beneficiários da utilização e fruição das áreas em causa.

9. Conclusão

Em conclusão e sumariamente, diríamos que a disposição do art.º 43.º, n.º 4 do RJUE aplica às partes comuns dos loteamentos o regime legal aplicável às partes comuns na PH independentemente de se encontrarem no CC ou em legislação complementar, sempre que se verifiquem as razões justificativas da regulamentação a aplicar.

No estado atual da prática legislativa, com tendência para prever e regular todas as situações possíveis e retirar aos intérpretes o esforço de interpretação e integração das leis (apesar de tão necessário a um correto e consistente funcionamento do sistema jurídico), seria conveniente que a redação do n.º 4 do art.º 43.º do RJUE remetesse claramente para a aplicação às partes comuns dos loteamentos da generalidade do regime legal aplicável às zonas comuns na PH, sem prejuízo das necessárias adaptações.

Do mesmo modo, além da alteração da norma do RJUE que propomos, seria muito útil a clarificação por parte do legislador (ou, ao menos, por parte dos serviços responsáveis na AT e no IRN) do procedimento adequado ao tratamento das partes comuns dos loteamentos no âmbito do CIMI e do CRP, respetivamente.

Nesta matéria, defendemos que cabe especialmente aos advogados, ao tratar dos casos concretos, a responsabilidade de abordar as questões a

resolver, preconizando e defendendo as soluções que entendam mais adequadas, por forma a suscitar a emissão de pareceres ou decisões dos serviços, notando que muitas vezes nos abtemos de o fazer por razões de celeridade, custo ou comodismo, aceitando soluções inadequadas, que permitem a resolução dos problemas mais imediatos, mas descurando as dificuldades que delas possam resultar no futuro.

