

**INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO | REGISTOS & NOTARIADO**

Parecer do Conselho Consultivo

Processo	Data do documento	Relator
R P 85/2016 STJ-CC	3 de outubro de 2016	Blandina Soares

**DESCRITORES**

Propriedade horizontal - Constituição - Não descrito - Trato sucessivo

**SUMÁRIO**

Pedido de registo de constituição de propriedade horizontal sobre prédio não descrito - Qualificação do registo como provisório por dúvidas - Princípio do trato sucessivo

**TEXTO INTEGRAL**

1. Joaquim G..., Solicitador, interpõe recurso hierárquico da decisão de qualificação que determinou que o registo de constituição da propriedade horizontal com a AP. ... de 2016/05/24 - requerido sobre prédio não descrito, identificado como inscrito na matriz sob o artigo urbano 4926 da freguesia de A..., concelho de C...- fosse de efetuar como provisório por dúvidas, patenteada em despacho com o seguinte teor: verifica-se violação do princípio do trato sucessivo, pois o registo definitivo de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os onera. Não é possível neste caso o suprimento de deficiências, uma vez que envolve um novo pedido de registo (artigos 34.º, n.º 1, 68.º e 70.º do Código do Registo Predial). 1.1. Para comprovar o facto a registar, juntou, como título principal, documento particular autenticado depositado eletronicamente, denominado Propriedade Horizontal e Partilha, onde se expressa, de acordo com as Habilitações respetivas, que por falecimento de Joaquim P... e Clara ... S... são únicos herdeiros os filhos, José ... S..., Natalina .... S.... e Rosa ..... S..., e se declara, designadamente: - [...]. Que da herança do casal fazem parte os seguintes bens: [...]. CINCO: Prédio urbano, sito na Rua P... IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

Mestre, n.ºs .. e ,,, na dita freguesia de A..., composto por um edifício, destinado a habitação, de rés-do-chão, primeiro andar e forro, com logradouro, com a área total de quatrocentos e sete metros e oitenta e sete decímetros quadrados, que inclui a superfície coberta de cento e quarenta metros e sete decímetros quadrados, inscrito na matriz predial sob o artigo provisório 4926, que proveio do artigo 1875 [...] omissis no registo. [...] - Mais declararam os intervenientes [os herdeiros suprarreferidos e os respetivos cônjuges, sendo que o primeiro herdeiro intervém por si e na qualidade de procurador, em representação de sua

mulher] que [...] constituem no prédio urbano, identificado sob a verba cinco, o regime de propriedade horizontal, o qual reúne os requisitos Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 1/9

legais para nele ser instituído o regime de propriedade horizontal, sendo composto por duas frações autónomas [A e B] independentes, distintas e isoladas entre si, com saída própria para parte comum do prédio. - Após a identificação das frações declararam que fica instituído no prédio o regime da propriedade horizontal. - Em sede de partilha, para além de outras, foi adjudicada ao herdeiro José ... S... a fração A e à herdeira Rosa ..... S.... foi atribuída a fração B, ambas resultantes da constituição da propriedade horizontal precedente<sup>1</sup>. 2. No recurso hierárquico<sup>2</sup>, tempestivo, defende-se, que a constituição da propriedade horizontal não consubstancia um ato de oneração, mas, sim, de alteração da natureza do direito de propriedade, pelo que não há violação do princípio do trato sucessivo [consagrado no artigo 34.º, n.º 1 do Código do Registo Predial (CRP)]; que o registo em comum e sem determinação de parte ou direito é dispensado nos termos do disposto no artigo 35.º do CRP; que embora o registo da constituição da propriedade horizontal, como ato singelo, possa desvirtuar o princípio consagrado no artigo 1.º do CRP, no título é dada a identificação dos titulares do direito, para que, oficiosamente, sejam averbados ao regime da propriedade horizontal; que, em simultâneo, procederam à partilha das frações A e B e ao seu registo; e, apoiando-se no parecer emitido no processo R.P. 221/2009 SJC-CT, que o regime da propriedade horizontal pode ser constituído, averbando, oficiosamente, a identificação dos titulares dos direitos de propriedade horizontal sobre as duas frações autónomas, sendo o mesmo reproduzido nas fichas das descrições subordinadas de que resultaria a recusa do registo de aquisição das referidas frações. 3. A recorrida manteve a decisão de qualificação e no despacho de sustentação, cimentou a sua posição, em síntese, do seguinte modo: - Analisando a possibilidade de se efetuar apenas o registo de aquisição de uma ou mais frações de prédio não descrito, sem a existência da descrição genérica e sem que sobre esta incida qualquer primeiro registo, designadamente o de aquisição, conclui que não é possível registar a propriedade horizontal sobre determinado prédio e a aquisição de uma ou mais frações autónomas, sem que previamente exista a sua descrição (genérica) e, sendo aquela constituída por negócio jurídico, a correspondente inscrição de aquisição do mesmo. - Cita, na doutrina, CARVALHO FERNANDES, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, SANTOS JUSTO, JOSÉ ALBERTO

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

GONZALEZ, RUI PINTO DUARTE, OLIVEIRA ASCENSÃO e MENEZES CORDEIRO, para fortalecer o seu entendimento de

1

Assim, em atos sucessivos solicitaram-se ainda os respetivos registos de aquisição das frações autónomas, aos quais vieram a caber as

AP. ...0 de 2016/05/24 e AP. ....2 de 2016/05/24, os quais obtiveram a qualificação de provisórios por natureza ao abrigo do artigo 92.º, n.º 2, alínea b). 2

Pelo recurso hierárquico foi cobrado o emolumento de 300,00€, contudo, foi já com o Decreto-Lei n.º 201/2015 de 17-09, que o valor

devido por cada processo de recurso hierárquico passou a ser de 175,00€ (cfr. artigo 27.º, n.º 5.1 do Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado). Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 2/9

que na propriedade horizontal coexistem incindivelmente dois direitos, o da propriedade sobre a fração e o da compropriedade sobre o prédio, o qual contém e inclui as partes comuns; - Afirmando que em virtude da necessária coexistência destes dois direitos - 1) o que se refere à propriedade da fração e, 2) o que respeita à compropriedade sobre as partes comuns - temos de concluir que não é possível subsistir (ou ser publicitado) apenas o primeiro, sem que também e simultaneamente exista (ou melhor, já esteja registado) o segundo. - Prossegue salientando que a propriedade horizontal é um direito real complexo, que tem um registo próprio, traduzindo-se num regime a que estão vinculados todos os condóminos. Por isso, explica, com CATARINO NUNES, que a propriedade horizontal se configura como uma situação ou relação propter rem, sob a forma de um ónus e que importa uma oneração e, com ANTUNES VARELA, que as obrigações contidas nos artigos 1424.º e 1428.º do Código Civil (CC) são exemplos típicos de obrigações reais; - Assentando que o direito de propriedade de uma fração autónoma não é igual ao direito de propriedade sobre um prédio autónomo. - Que o CRP estabeleceu que o direito de propriedade da fração deve ser inscrito na respetiva ficha subordinada e o da compropriedade terá de ficar registado na ficha genérica; que as descrições subordinadas estão dependentes da descrição genérica e das suas menções, pelo que não é possível nem legal abrir apenas uma ou mais descrições subordinadas sem que já estivesse aberta a descrição genérica, que descreve o prédio, e que esta descrição (extrajudicialmente) só pode ser aberta com base numa inscrição. - Que a expressão “encargos”, contida no artigo 34.º, n.º 1 do CRP, não está aí referida em sentido estrito, pois se assim fosse não se aplicaria a diversos factos que a lei sujeita a registo além da propriedade horizontal, como sejam os das alíneas q), r), s) e t) do n.º 1 do artigo 2.º do CRP, mas num sentido amplo, abrangendo necessariamente os ónus e as obrigações propter rem, designadamente as que venham a implicar um compromisso, um regime, um estatuto, ou algo análogo que ulteriormente vincule os próprios e terceiros. - Que no parecer 221/2009, referido pelo recorrente, estava em tabela uma aquisição originária de todos os condóminos estruturalmente ligada à constituição da propriedade horizontal, por decisão judicial, pelo que não se pode equiparar a este registo, sendo infundada a pretensão de se lavrar qualquer dos registos de aquisição IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

oficiosamente, pois os casos de oficiosidade são apenas os que estão previstos na lei, vigorando, em regra, o princípio da oficiosidade (artigo 41.º do CRP). - Que o primeiro registo não pode ser o da propriedade horizontal e que a dispensa prevista no n.º 3 do artigo 34.º do CRP respeita ao registo de aquisição e não ao da constituição da propriedade horizontal, o qual, não sendo um registo de aquisição, exige o prévio registo (de aquisição), a efetuar com base na habilitação de herdeiros.

Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 3/9

- Que o artigo 35.º do CRP não é aplicável ao primeiro registo, mas às inscrições intermédias, como resulta expressamente da norma. - Com o que mantém o sentido da decisão que determinou a feitura do registo como provisório por dúvidas. 4. O processo é o próprio, as partes têm legitimidade e o recurso é

tempestivo, pelo que cumpre apreciar.

#### DELIBERAÇÃO

1. Nos termos do disposto no artigo 1417.º, n.º 1 do CC, podem ser títulos constitutivos da propriedade horizontal<sup>3</sup>, entre outros, o negócio jurídico e a usucapião. No que respeita à usucapião – chamada aqui 3 A regra, no ordenamento jurídico português, é a de que qualquer edifício incorporado no solo só pode ser objeto de um único direito de

propriedade, abrangendo toda a construção, o solo, bem como o subsolo e os terrenos que lhe sirvam de logradouro, vigorando assim o princípio superfícies solo cedit ou, numa perspetiva passiva, o princípio da totalidade [Cfr. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado (com a colaboração de M. HENRIQUE MESQUITA) Vol. III, 2.ª Ed., Coimbra: Coimbra Editora, 1987, pp. 397 e ss. e HENRIQUE MESQUITA, “A propriedade horizontal no Código Civil português”, Revista de Direito e de Estudos Sociais, janeiro/dezembro, Ano XXIII, 1976, pp. 79 e ss.]. O instituto da propriedade horizontal é, pois, uma das exceções a este princípio (a par do instituto do direito de superfície e da propriedade sobre águas quando seja distinta a propriedade sobre o imóvel), na medida em que o artigo 1414.º do CC determina que As frações de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal. O princípio geral do regime assenta, por conseguinte, no facto de as frações de um mesmo edifício que constituam unidades independentes pertencerem a proprietários diversos. Outra característica fundamental do instituto é a de que cada condómino é proprietário exclusivo da fração ou unidade independente que lhe pertence e, para além disso, comproprietário das partes comuns do edifício, designadamente das partes do edifício que constituem a estrutura do prédio (artigo 1420.º, n.º 1 e 1421.º do CC). A particularidade do regime da propriedade horizontal assenta no facto de as frações autónomas e independentes fazerem parte de um edifício de estrutura unitária e de, assim, não possuírem autonomia funcional, adquirindo-a através da utilização de partes do edifício que estão também afetadas ao serviço de outras frações. Nas recitadas palavras de CARVALHO FERNANDES, ao constituir-se um edifício em propriedade horizontal [...] o primeiro efeito que se produz, no mundo do Direito, é a criação de um novo estatuto desse edifício. Essa alteração de estatuto consiste em o edifício em causa deixar de ser considerado, para o Direito, como uma coisa unitária [...]. Em sua substituição, existe, agora, uma multiplicidade de coisas, as frações autónomas, a que estão indissociavelmente afetadas partes comuns do edifício. Cada um destes conjuntos – fração autónoma

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

mais partes comuns – tem autonomia jurídica e, como tal, pode ser objeto de uma situação jurídica real própria. [...] O prédio que é constituído em propriedade horizontal continua a ser um edifício, mas este deixa de ser tratado unitariamente enquanto objeto dos direitos que sobre ele incidam; objeto desses direitos são agora as frações e as partes comuns, que, para o efeito, são vistas, juridicamente, como partes autónomas do edifício sobre as quais recaem direitos reais diferentes. O regime da propriedade horizontal tem de ser considerado em dois planos ou momentos: enquanto regulador da propriedade horizontal, como situação jurídica do edifício, e enquanto definidor do conteúdo do direito que tem por objeto cada parte autónoma do edifício. Podemos assim dizer que esse regime, na primeira aceção, se particulariza na do direito que incide sobre cada uma das frações autónomas, cujo titular se denomina condómino. É este

direito que, para usarmos de rigor, se deve identificar como direito de propriedade horizontal (In “Da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal”, Cadernos de Direito Privado, n.º 15, julho/setembro, pp. 3-14). Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irm.mj.pt 4/9

à colação em rede de recurso hierárquico através do processo R.P. 221/2009 SJC-CT, o qual serviu de fundamentação à posição do recorrente – acontecerá sempre que se estabeleça uma situação possessória do direito de propriedade horizontal e decorra o prazo necessário à aquisição do direito<sup>4-5</sup>. Relativamente à constituição da propriedade horizontal por negócio jurídico, a hipótese mais frequente é a de negócio jurídico unilateral<sup>6</sup>, quando o proprietário de um edifício declara a sua vontade de o submeter ao regime da propriedade horizontal.

4

Peguemos no seguinte exemplo de HENRIQUE MESQUITA, in “A propriedade horizontal no Código Civil português”, cit., p. 90: A,

proprietário de um edifício de dois andares (com os requisitos assinalados no artigo 1415.º do CC), vende ou doa um dos andares a B, consensualmente ou por documento particular; B, quando começa a fruir o andar, fica na situação de possuidor do direito de propriedade horizontal. Decorrido o prazo da usucapião, constituir-se-á, de modo definitivo, um condomínio entre A e B. Sublinha o autor que a constituição do condomínio resulta, no caso, diretamente da posse do direito de propriedade horizontal e não de outro título, como do negócio jurídico ou da decisão judicial. A sentença que reconheça a usucapião tem eficácia meramente declarativa. 5

No processo R.P. 221/2009 o que está em causa, portanto, é a constituição de propriedade horizontal por usucapião em que os titulares

das frações autónomas – dos direitos de propriedade horizontal – não chegaram a ter qualquer direito real sobre o edifício enquanto coisa unitária. Ora, o que aí se diz é que, no caso, na constituição da propriedade horizontal por usucapião os efeitos que se verificam não são apenas os de alteração do estatuto do edifício e de definição do regime da propriedade horizontal, mas ainda o efeito da simultânea aquisição originária pelos respetivos titulares do direito de propriedade horizontal de cada uma das frações autónomas, razão pela qual a usucapião não produziria eficácia jurídica se o novo estatuto do edifício e o regime da propriedade horizontal não fossem completados com a identificação dos titulares das frações autónomas juridicamente individualizadas. Isto é, é assim que se traduz a referida aquisição originária. Ora, no caso em apreciação, não foi a usucapião o título constitutivo da propriedade horizontal. 6

Ato unilateral no sentido em que se traduz na manifestação de vontade de uma parte única, o que não quer significar a suficiência da

vontade de uma só pessoa, pois uma parte compõe-se frequentemente de várias pessoas. Poderá ser um ato unilateral singular ou um ato unilateral plural, consoante a parte se componha de uma ou mais pessoas. Assim, o negócio constitutivo de propriedade horizontal com declaração prestada pelos dois únicos comproprietários do prédio ou efetuada por todos os herdeiros, os quais são os proprietários do prédio em comum e sem determinação de parte ou direito, será um negócio jurídico unilateral plural. Cfr. INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, Manual dos Contratos em Geral, 4.ª Ed., Reimpressão, Coimbra: Coimbra

Editora, 2010, pp. 27-30. Não sendo efetuado em testamento, o negócio constitutivo também necessitará de obedecer a uma certos requisitos formais, devendo então ser celebrado por escritura pública ou documento particular autenticado, nos termos do disposto no artigo 22.º, alínea a), do IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, ou no âmbito do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédios (habitualmente designado “Casa Pronta”), regulado pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23/7, aplicável à constituição e à modificação do título constitutivo da propriedade horizontal por força da Portaria n.º 1167/2010, de 10/11. Se durante muito tempo houve uma controvérsia doutrinária acerca do problema de saber se o único proprietário de um edifício, com os requisitos previstos na lei, o poderia submeter a esse regime, por sua declaração unilateral de vontade, presentemente, é pacífica a sua admissibilidade, tendo a prática notarial e registal enveredado pela doutrina dominante (vide RUI VIERA MILLER, *A Propriedade Horizontal no Código Civil*, 3.ª Ed. (Revista e Atualizada), Coimbra: Almedina, 1998, pp. 114-119 e ABÍLIO NETO, *Manual da Propriedade Horizontal*, 3.ª Ed., Lisboa: Ediforum, 2006, pp. 38-40). Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 5/9

2. A eficácia jurídica dessa declaração unilateral, enquanto subsistir apenas um único proprietário de todas as frações, sem a pluralidade subjetiva que a propriedade horizontal pressupõe, segundo alguma doutrina, fica dependente da *conditio iuris* da alienação de alguma fração<sup>7</sup>. Porém, em consequência da declaração do proprietário, o edifício fica desde logo juridicamente dividido, mesmo em relação àquele, em várias frações autónomas, com individualidade jurídica própria. O direito único que o proprietário tinha sobre todo o edifício é substituído por tantos direitos quantas as frações autónomas. 3. Logo, através do título constitutivo, o proprietário ou proprietários modificam a sua posição em relação ao edifício, alterando o conteúdo do seu direito, o qual passa a incidir não sobre a totalidade do prédio, mas, em propriedade singular, sobre cada uma das frações autónomas em que foi dividido e, em compropriedade, sobre as partes comuns. Assim, independentemente da tese que se acompanhe acerca da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal, podemos asseverar que o ato de constituição da propriedade horizontal implica sempre uma modificação do direito de propriedade<sup>8</sup>. 4. Modificação que não assume simultaneamente caráter subjetivo, de alteração do sujeito, como na situação de constituição da propriedade horizontal por usucapião, mas é relativa ao objeto, portanto, objetiva, e que se traduzirá então na extinção do direito de propriedade existente sobre o edifício e na constituição de novos direitos, sobre cada uma das frações e as partes comuns do edifício, embora pertencentes ao mesmo proprietário<sup>9</sup>. 5. Ora, a inscrição de propriedade horizontal, constituída nestes termos, publicita apenas a alteração objetiva a que o direito de propriedade foi sujeito, pelo que só com a inscrição prévia do direito modificado se conseguirá patentear no registo a situação jurídica das frações autónomas no que respeita à respetiva titularidade. A inscrição da propriedade horizontal, constituída por negócio jurídico, que figure como primeira inscrição não permite realizar, por isso, os fins do registo, de dar publicidade à situação jurídica do prédio, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário (artigo 1.º do

7

LUÍS A. CARVALHO FERNANDES, *Lições de Direitos Reais*, cit., p. 377.

8

Cfr. RUI VIERA MILLER, A Propriedade Horizontal no Código Civil, cit., p. 109, o qual afirma: “Temos, pois, como certo – mesmo que não

se aceite a tese de Oliveira Ascensão de que ela é um direito real novo – que o ato gerador da propriedade horizontal, que, portanto, seria

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

por ele constituída, importa sempre uma modificação do direito de propriedade.” Com o mesmo pensamento, podemos também citar JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA (Propriedade Horizontal, Condóminos e Condomínios, Coimbra: Almedina, 2001, p. 32): “Já vimos que pela constituição da propriedade horizontal o direito de propriedade sobre um edifício pulveriza-se em tantos direitos quantas as frações autónomas em que este se repartiu, que passam a ter uma individualidade jurídica própria. O conteúdo do direito de propriedade existente sofre uma modificação quantitativa e qualitativa, deixando de incidir sobre o prédio como unidade e passando a incidir sobre ele de forma fracionada, com uma particularidade específica: é que o direito sobre cada fração faz-se acompanhar de um direito de compropriedade das partes comuns do edifício – artigo 1420.º.” 9

LUÍS A. CARVALHO FERNANDES, Lições de Direitos Reais, cit., pp. 251-252. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 6/9

CRP), uma vez que que nela não se contém a dimensão subjetiva do direito que incide sobre os novos objetos (as frações autónomas e as partes comuns)<sup>10</sup>. 6. De modo que a inscrição de propriedade horizontal pedida como primeira inscrição será de efetuar como provisória por dúvidas (cfr. artigo 70.º do CRP)<sup>11</sup>. Em conformidade, propomos a improcedência do recurso.

Deliberação aprovado em sessão do Conselho Consultivo de 28 de setembro de 2016. Blandina Maria da Silva Soares, relatora. Luís Manuel Nunes Martins (com declaração de voto em anexo), António Manuel Fernandes Lopes (subscrevendo a declaração de voto emitida pelo membro Luís Martins). Esta deliberação foi homologada em 03.10.2016 pelo Senhor Vogal do Conselho Diretivo, em substituição.

10

Podíamos, efectivamente, conceber a aplicação ao caso do artigo 34.º, n.º 1 do CRP, desde que não interpretássemos o termo

“encargos” no seu sentido literal. Seja como for, sem constar do registo a falada alteração no plano objetivo o direito não se mostra devidamente publicitado.

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

11

O artigo 35.º do CRP também não tem aplicação a este caso. Da norma resulta que estando o prédio inscrito a favor do autor da

herança, o registo de aquisição a favor dos titulares da herança indivisa não é imposto para que se registre definitivamente o subsequente registo de aquisição em que os supraditos titulares sejam sujeitos passivos. Assim, o registo intermédio a favor dos sucessores não é obrigatório quando se pretenda registar aquisição a favor de terceiro que tenha adquirido aos sucessores comprovadamente habilitados. No Processo R. P.

101/2009 SJC-CT, que, inter alia, tratou do princípio da legitimação de direitos e princípio do trato sucessivo na modalidade de inscrição prévia, na nota 12, acessível em

<http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2009/>, foi referido o seguinte: “Da fattispecies do artigo 35.º do CRP apenas fazem parte prédios descritos com inscrição em vigor a favor do autor da sucessão, sendo que o único elo que se dispensa é justamente o que medeia entre aquela inscrição e o registo a favor de quem adquiriu, não do titular inscrito mas dos seus herdeiros.” Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 [dgrn@dgrn.mj.pt](mailto:dgrn@dgrn.mj.pt) • [www.irn.mj.pt](http://www.irn.mj.pt) 7/9

Pº R.P.85/2016 STJ-CC

#### DECLARAÇÃO DE VOTO

Acompanho a proposta de improcedência do recurso, mas o mesmo não se passa com a fundamentação de direito, quando se apoia exclusivamente no disposto no art. 1º do Código de Registo Predial, não incluindo o disposto no art. 34º/1 do mesmo Código. Para atingir a finalidade do registo constante do mencionado art.1º, a lei estabelece diversos princípios, um dos quais é o do trato sucessivo que, na modalidade aqui em tabela, se traduz em não permitir que se publicite a constituição de encargos por negócio jurídico desacompanhada da publicitação da titularidade dos bens em nome de quem os onera. Ora, parece-me que na concreta exigência do prévio registo de aquisição a favor dos constituintes do regime da propriedade horizontal, é incontornável que a fundamentação inclua a norma que em abstracto a prevê, ou seja, o dito art.34º/1: ou porque se entenda que o regime da propriedade horizontal tem a natureza de um encargo; ou porque se entenda que embora só em sentido impróprio se lhe possa atribuir tal natureza, haja que interpretar a norma extensivamente, na consideração de que a especialidade do direito de propriedade horizontal cabe no seu espírito; ou porque se considere que, apesar de não se atribuir, de todo, ao regime da propriedade horizontal a natureza de um encargo, a previsão legal deva ser aplicada analogicamente, em razão da conjugação do respectivo ratio com a especial natureza daquele regime. Lisboa, 28 de Setembro de 2016.

O membro do Conselho Consultivo

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

(Luís Manuel Nunes Martins)

Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 [dgrn@dgrn.mj.pt](mailto:dgrn@dgrn.mj.pt) • [www.irn.mj.pt](http://www.irn.mj.pt) 8/9

Pº R.P.85/2016 STJ-CC

#### DECLARAÇÃO DE VOTO

Subscrevendo a declaração de voto emitida pelo membro Luís Martins.

O membro do Conselho Consultivo

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

(António Manuel Fernandes Lopes)

Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 [dgrn@dgrn.mj.pt](mailto:dgrn@dgrn.mj.pt) • [www.irn.mj.pt](http://www.irn.mj.pt) 9/9

**Fonte:** <http://www.irm.mj.pt>