

INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO | REGISTOS & NOTARIADO

Parecer do Conselho Consultivo

Processo

Data do documento

Relator

R.P. 52/2018 STJSR-CC

2 de julho de 2018

Madalena Teixeira

DESCRITORES

arrendamento; contrato; parte de prédio; objeto; interpretação.

SUMÁRIO

Arrendamento urbano – objeto: parte de prédio ou frações autónomas a constituir – interpretação do conteúdo negocial

TEXTO INTEGRAL

1. Em 2018/02/16, foi pedido, com referência à descrição n.º 2414/20110126 (T...,), o registo de arrendamento de prédio urbano para fins não habitacionais, o qual foi recusado por se ter concluído que o direito, versando sobre frações autónomas do prédio, só estaria sujeito a registo após a constituição da propriedade horizontal (art. 69.º/1/c) do Código do Registo Predial). 2. A apresentante, ora recorrente, não se conformando com a recusa, vem interpor recurso hierárquico, no qual alega, em síntese, que o arrendamento incide sobre parte do prédio urbano e que a lei não exige que a parte do prédio correspondente ao arrendamento constitua fração autónoma ou coisa juridicamente autonomizada, pelo que estando a área objeto de arrendamento devidamente identificada na planta anexa ao contrato, não existe razão para não se proceder ao registo nos termos requeridos. 3. A decisão de recusa foi sustentada no despacho previsto no art. 142.º-A do CRP, reiterando-se a interpretação do contrato no sentido de o arrendamento versar sobre as frações autónomas ainda por criar e invocando-se, em desenvolvimento da fundamentação já aduzida no despacho de qualificação, os princípios da atualidade ou imediação e da especialidade, que impedem o registo sobre bem futuro.

Apreciação

1. Como se sabe, em face do disposto no art. 2.º/1/m) do Código do Registo Predial (CRP), o arrendamento por mais de seis anos, excetuado o arrendamento rural, e as suas transmissões ou sublocações estão sujeitos a Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

1/4

registo, sendo que, de acordo com as disposições conjugadas dos arts. 1064.º e 1071.º do Código Civil e 2.º/c) do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, o arrendamento urbano pode efetivamente incidir ou sobre a totalidade do prédio ou sobre parte do mesmo. 1.1. Sucede que, ao contrário do que sugere a linha de argumentação aduzida no requerimento de recurso hierárquico, a recusa do registo do arrendamento em causa no presente processo não se alicerça na insusceptibilidade de o arrendamento incidir sobre parte devidamente identificada do prédio (coisa imóvel), mas numa interpretação do conteúdo negocial que aponta como objeto do arrendamento, não uma parte do prédio urbano, mas duas das frações autónomas e partes comuns do edifício a constituir em propriedade horizontal. 1.2. Com efeito, retira-se do contrato junto ao pedido de registo e seus anexos, com relevância para a apreciação do presente recurso hierárquico, que: - O arrendamento é celebrado pelo prazo inicial de 30 anos e entrará em vigor na data prevista na cláusula 12. (Cláusula 3.1.); - O arrendamento é condicionado à obtenção da licença de utilização para o locado (Cláusula 12.); - Os senhorios iniciaram o procedimento para a emissão da licença de utilização do imóvel junto da Câmara Municipal, bem como “o processo de divisão do imóvel em unidades autónomas (“Propriedade Horizontal”) (Considerando C.); - O arrendamento incide sobre “parte da Propriedade [...], com uma área de 7 794 m2 [...], a qual se encontra devidamente identificada no Anexo II, nomeadamente as frações A, B e áreas comuns (correspondente à memória descritiva e ao projeto/mapa final apresentado perante a Câmara Municipal de para os fins referidos no Considerando (C) (Considerando D.); - Os senhorios são responsáveis por quaisquer procedimentos relacionados com a propriedade horizontal, incluindo o respetivo registo (Cláusula 17.7.), devendo manter a arrendatária devidamente informada sobre as matérias referidas nas cláusulas 17.5. a 17.8. (Cláusula 17.9.); - A planta com a identificação do locado refere-se ao prédio a constituir em propriedade horizontal, nela figurando as frações autónomas A a D a criar e, bem assim, o logradouro afetado ao uso exclusivo da fração autónoma A e

o logradouro comum. 2. Tendo em conta os dados que antecedem, não vemos, realmente, que o sentido e alcance do conteúdo negocial possa coincidir com aquele que vem alegado no recurso e que procura fazer corresponder o objeto do arrendamento a uma parte do prédio sem autonomia jurídica, e não às frações autónomas A e B, e partes comuns afetadas ao seu uso exclusivo, a que se refere o procedimento em curso na Câmara Municipal, o qual culminará, segundo se compreende, com a emissão da autorização de utilização, a cujo pedido, tendo em conta a redação

Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

2/4

do Considerando C. do contrato, se terá associado a certificação dos requisitos legais para a constituição do edifício em regime de propriedade horizontal. 2.1. Conquanto o texto do contrato, na parte relativa à identificação do objeto locado, se encontre redigido em termos pouco claros, parece-nos, pois, com a recorrida, que o conteúdo do Anexo II, conjugado com as demais passagens do contrato atrás assinaladas, habilita a concluir que objeto do arrendamento são as frações autónomas e a parte comum afetada ao seu uso exclusivo, e não a parte do edifício que, do ponto de vista material, lhes corresponde, estando o negócio jurídico sujeito à condição suspensiva da obtenção de autorização de utilização das ditas frações

autónomas, e não do edifício ou das unidades suscetíveis de utilização independente, porém, não submetidas ao regime da propriedade horizontal. 2.2. A verdade é que, estando em causa um negócio jurídico formal (art. 1069.º do CC) e tratando-se de apurar o significado de um dos seus elementos estruturais (o seu objeto material ou a realidade sobre que recaem os seus efeitos)¹, o intérprete não pode deixar de estar vinculado ao texto da declaração, sob pena de as razões que determinam a imposição do requisito de forma e justificam a sua existência se tornarem ilusórias². 2.3. É precisamente esta relevância da letra do negócio jurídico que vemos refletida no regime da interpretação dos negócios formais inscrito no art. 238.º do CC, quando se estabelece que a declaração não pode valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respetivo documento, ainda que imperfeitamente expresso, mas é também, antes disso, “o sentido que um declaratório normal atribuiria à declaração, se ocupasse o lugar do declaratório real”, o qual nos orienta, desde logo, para uma leitura do contrato de arrendamento idêntica à que resulta do despacho impugnado. 2.4. Mesmo que se quisesse dizer que o negócio jurídico também inclui, no seu texto, uma expressão, ainda que vaga ou imperfeita, de que o arrendamento incide sobre uma parte do prédio descrito, reportada à área de 7794 m², faltaria sempre o suporte corroborador das demais passagens do mesmo texto e uma lógica aparente na celebração de um contrato de arrendamento de uma parte do prédio pendente de constituição de propriedade horizontal, quando se sabe da modificação que este facto jurídico necessariamente implica na qualidade do direito do senhorio e na subsistência do próprio arrendamento (que, naturalmente, não se transfere, sem mais, para as frações autónomas criadas, ou passa a vigorar por referência ao objeto do direito de propriedade horizontal, como se de uma sub-rogação real se tratasse). 3. Feita a interpretação do contrato de arrendamento nestes termos, não sobra senão notar, como também fez a recorrida, que as coisas (frações autónomas) que constituem o objeto da locação não têm ainda existência jurídica, posto não estar constituída a propriedade horizontal sobre o edifício de que as mesmas fazem parte, donde, nem o pedido de registo, ao versar sobre o prédio a submeter ao regime da propriedade horizontal, se coaduna com o conteúdo do contrato de arrendamento (que respeita às frações autónomas pendentes de criação), o que, 1

Luís A. Carvalho Fernandes, *Teoria Geral do Direito Civil*, II, 3.ª ed. rev. e at., Universidade Católica Editora, Lisboa, 2001, p. 111.

2

A. Ferrer Correia, *Erro e Interpretação na Teoria do Negócio Jurídico*, Almedina, Coimbra, 2001, p. 216. Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

3/4

rigorosamente levaria a enquadrar a recusa no art. 69.º/n.º 1/b) do CRP, nem a falta de individualização jurídica das frações autónomas, no competente título constitutivo da propriedade horizontal (art. 1417.º do CC), permite o ingresso do registo de quaisquer factos jurídicos que a ela respeitem, porquanto se trata de bens futuros em sentido amplo³, ou de bens insuscetíveis de ser qualificados como coisas em sentido jurídico, que, portanto, também não podem constituir objeto mediato do registo (cfr. arts. 69.º/2, 81.º, 83.º e 92.º/1/c) a contrario, do CRP)⁴.

Em face do exposto, propomos a improcedência do recurso hierárquico e formulamos as seguintes

CONCLUSÕES I – Em face das disposições conjugadas dos arts. 1064.º e 1071.º do Código Civil e 2.º/c) do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, o contrato de arrendamento urbano pode incidir apenas sobre parte do prédio, pelo que o arrendamento por mais de seis anos celebrado nestas condições constitui facto jurídico sujeito a registo nos termos do art. 2.º/1/m) do Código do Registo Predial. II – O registo do arrendamento deve, no entanto, ser recusado, se, da interpretação do contrato de arrendamento feita segundo as regras ínsitas nos arts. 236.º a 238.º do Código Civil, resultar que o arrendamento não tem por objeto uma parte não autonomizada do prédio, mas frações autónomas e partes comuns de prédio, ainda por submeter ao regime da propriedade horizontal. Parecer aprovado em sessão do Conselho Consultivo de 29 de junho de 2018. Maria Madalena Rodrigues Teixeira, relatora, António Manuel Fernandes Lopes, Blandina Maria da Silva Soares, Luís Manuel Nunes Martins. Este parecer foi homologado pelo Senhor Presidente do Conselho Diretivo, em 02.07.2018.

3

Cfr. Menezes Leitão, Direito das Obrigações, volume I, pág. 132, propondo um conceito de coisa futura que vai para além do que se acha

contido no artigo 211º do Código Civil e que integra os bens que, não tendo existência, não possuindo autonomia própria ou não se encontrando na disponibilidade do sujeito, são objeto de negócio jurídico na perspetiva da aquisição futura destas características. 4

Pese embora a nossa concordância com a fundamentação de facto expressa no despacho de qualificação, fácil é concluir, em face do

que vai escrito no corpo do parecer, que o enquadramento legal que fazemos não coincide inteiramente com o que figura na decisão recorrida, posto que nos parece mais rigoroso invocar o art. 69.º/1/b) e 2 do CRP. Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00

• Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

4/4

Fonte: <http://www.irn.mj.pt>