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

Parecer do Conselho Consultivo

| Processo | Data do documento | Relator |
|---|---|---|
| R P 144/2016 STJ-CC | 16 de fevereiro de 2017 | Blandina Soares |

## DESCRITORES

Aquisição – Convolação – Benfeitorias – Contrato de colonia – Fracionamento – Rústicos.

---

## SUMÁRIO

Recusa de pedido de registo de aquisição de prédios a desanexar de um descrito - Possibilidade da convolação em pedido de registo de desanexação dos referidos prédios - Contrato de colonia - Regime legal do fracionamento de prédios rústicos

## TEXTO INTEGRAL

1. Em 29 de setembro de 2016 foi solicitado na Conservatória do Registo Predial de S.... o pedido de registo de aquisição, a favor de ..... – Promoção Imobiliária, Lda.1, de três prédios rústicos a desanexar do descrito sob o n.º 6066/20151209, da freguesia de C...., concelho de S.... (....), sendo o primeiro composto de cultura arvense e pastagem, com 950 m2, inscrito na matriz sob o artigo 1/18 da secção BBB, o segundo composto de pastagem, com a área de 1.060 m2, inscrito na matriz sob o artigo 1/15 da secção BBB e o terceiro constituído por pastagem, com a área de 1.131 m2, omisso na matriz, os quais

se identificaram inteiramente em declarações complementares; 1.1. Que deu origem à AP. 2... de 2016/09/29 e à abertura das descrições n.º 6129/20160929, n.º 6130/20160929 e n.º 6131/20160929, todas da freguesia de C...., concelho de S.... (....), mas, como veremos,

para o efeito de anotação nas fichas do ato recusado.

1

O apresentante foi o Sr. Advogado Rafael ..., o qual solicitou recibo em nome de ..... – Promoção Imobiliária, Lda. Contudo, não nos

parece que seja esse o modo de dar cumprimento à exigência prevista no n.º 2 do artigo 3.º da Portaria n.º 621/2008, de 18-7, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 283/2013, de 30-08, do qual resulta expressamente que "Quando o pedido de registo seja efetuado por advogado, notário ou solicitador nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 39.º do Código do Registo Predial, deve ser indicado o nome da pessoa representada." Essa indicação é muito importante para efeitos de legitimidade de interposição de recurso hierárquico (cf. artigo 141.º, n.º 4 do Código do Registo Predial), pelo que a sua falta, como se tem dito inúmeras vezes, deveria, no nosso entendimento, ter motivado a tentativa do seu suprimento. 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

1/11

1.2. Na verdade, o prédio n.º 6066/20151209, citado, continha já inscrição de aquisição em vigor – AP. 10.. de 2016/02/05 – a favor de ..... – Promoção Imobiliária, Lda., por compra a José M....., assim se descrevendo: Rústico, com a área total de 20920 m2, em parte colonizado por diversos, inscrito na matriz sob os artigos 1/3, 1/4, 1/11, 1/13, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/21, 1/22, 1/24, 1/25, 1/36, 1/41, 1/42, 1/46, 1/47, 1/48, 1/49, 1/50, 1/52, 1/53, 1/55, 1/56, 1/57, 1/59, 1/65, 1/67, todos da secção BBB. Desanexado do n.º 2152/19970709. Desanexada uma parcela de terreno com 90 m2 que corresponde ao artigo 1/13

da secção BBB, que por anexação ao prédio no 5753, deu origem ao no 6104. Desanexados os prédios nos 6106/20160728, artigo 1/56, da secção BBB, com 890m2, 6107/20160728, artigo 1/55, da secção BBB, com 710m2, 6108/20160728, artigo parte do 1/16, da secção BBB, com 189m2. Desanexado o prédio no 6110/20160728, artigo 1/17, da secção BBB, com 2270m2. 1.3. Entre os documentos entregues para o pedido de registo conta-se uma escritura pública de Justificação de Benfeitorias e Remição de Colonia, lavrada em 22 de julho de 2016, através da qual José S...., ao abrigo do regime da colonia, se declara dono e legítimo possuidor, com exclusão de outrem, de três benfeitorias rústicas, com a composição dos prédios cujo registo foi peticionado, e que, não pretendendo remir a terra, vende à sociedade representada pelos segundos outorgantes, ..... – Promoção Imobiliária, Lda., as referidas benfeitorias rústicas, implantadas nas porções de terra que pertencem à referida sociedade. 1.3.1. Declarou ainda que as mencionadas benfeitorias não estão descritas na Conservatória do Registo Predial de S.... – ...., mas existem sobre o ali descrito sob o número seis mil e sessenta e seis/dois zero um cinco um dois zero nove, da mencionada freguesia de C...., cuja aquisição da terra se encontra registada a favor da sociedade representada pelos segundos outorgantes (...). 2. O registo de aquisição sobre prédios a desanexar do descrito sob o n.º 6066/ da freguesia de C...., foi recusado, por se tratar de facto não sujeito a registo, nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 69.º do Código do Registo Predial (CRP). 2.1. Explicita, no despacho de qualificação, a Sr.ª Conservadora:

O Decreto Regional 13/77/M, de 18 de outubro, extinguiu o regime da colonia, como tal as benfeitorias incorporaram-se no solo, não sendo possível o registo da sua aquisição como direito autónomo. Deduz-se, claramente, que o apresentante pretende, não o registo de aquisição das benfeitorias, mas a desanexação da parcela colonizada, uma vez que foi o proprietário do solo a "adquirir" as benfeitorias, ou seja, aquele que já tem o registo do prédio a seu favor, e por essa razão, não tem interesse no respetivo registo.

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

2/11

De qualquer forma, não é possível à conservatória convolar o pedido de registo de aquisição das benfeitorias em parcela a desanexar, num registo de desanexação, por existir proibição do fracionamento do prédio rústico, que a lei agora comina de nulidade, na redação introduzida pela Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto. Mesmo que se entendesse, que não se entende, que, em virtude do regime da colonia, a referida parcela autonomizou-se do prédio mãe, tal não permite a sua desanexação, por tratar-se de terreno contíguo, pertencente ao mesmo proprietário, e, como tal, abrangido pela proibição do fracionamento de prédios rústicos, (no) n.º 3 do artigo 1376.º do CC. 3. No recurso hierárquico, o qual se dá aqui por inteiramente reproduzido, alega o recorrente: – Que não concorda com a decisão, entendendo que o facto submetido a registo está devidamente titulado e é registável; – Que em 29/09/2016, a coberto da AP. 2..., o recorrente pediu o registo de aquisição, por desanexação, de 3 identificados prédios, mas como bem entendeu a senhora conservadora, o que se pretendeu não foi o registo de aquisição das benfeitorias, mas sim a desanexação das parcelas colonizadas [...] por se entender, e nisso ter interesse, que a extinção dos respetivos contratos de colonia, através da remição da benfeitoria, justifica a respetiva desanexação, por se tratar de parcelas já física e juridicamente autonomizadas; 3.1. Procedendo a uma análise pormenorizada do contrato de colonia, enquanto instituto jurídico, o requerente salienta ainda que: – Ao contrário do que defende a senhora conservadora, crê que as benfeitorias resultantes do contrato de colonia estão sujeitas a registo, a efetuar por averbamento à descrição do prédio em que forem feitas (artigo 8.º do DL n.º 47937, de 15/09); – Em face do determinado do artigo 8.º do Decreto Regional n.º 16/79/M, de 14/09, o legislador reconhece, de forma clara e inequívoca, que

as parcelas (de terreno) colonizadas constituem unidades prediais (ou seja, prédios), física e juridicamente autónomas, e como tal, em nosso entender, objeto imediato da relação jurídica registal. – A lei não distingue, quanto à natureza, a remição feita pelo colono ou pelo senhorio. Se, no caso de prédio descrito, a remição da terra pelo colono origina a desanexação da parcela remida, de igual modo, a remição da benfeitoria pelo senhorio tem o condão de originar igual desanexação, até porque a lei nenhuma distinção faz a este respeito. – A remição tem natureza de direito real de aquisição, oneroso, quer seja exercida pelo colono/rendeiro quer seja exercida pelo senhorio. Por consequência, a remição é sempre, e inegavelmente, de uma parcela específica e individualizada, com inscrição matricial própria, ou seja, de um prédio.

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



– [...]. Que não existe fracionamento aquando das transmissões de um dos direitos do contrato de colonia, mesmo que no caso de consolidação da propriedade numa das partes, pois que o prédio continua a ser o mesmo. – O fracionamento, a existir, ocorreu na formação do contrato de colonia, “rectius” no ato de materialização das respetivas benfeitorias, e não na sua extinção. – Que o regime jurídico que decretou e regulou a extinção dos contratos de colonia, se enquadra na categoria de normas excecionais, escapando, por isso, ao regime geral dos artigos 1376.º a 1382.º do Código Civil; – De qualquer forma, e atendendo a que não existiu fracionamento com a extinção do contrato de colonia, como entendemos que inexistiu, não vemos como é que a Lei 111/2015, de 27/08, tem aplicação ao caso sub judice, uma vez que a lei só dispõe para o futuro (tempus regit actum); – Também não se verifica a situação do n.º 3 do artigo 1376.º do CC, pelo menos em relação a dois dos prédios cuja desanexação se requer – o inscrito sob o artigo 1/18 e o omisso – uma vez que

estes prédios, conforme facilmente se afere pela respetiva identidade, mormente, pelas confrontações constantes da requisição de registo, não são contíguos com nenhum outro pertencente ao mesmo proprietário, aqui requerente. 3.2. Termina pedindo que o recurso seja julgado procedente, com consequente revogação da decisão recorrida e a sua substituição por outra que opere a pretendida desanexação do descrito sob o n.º 6066, da freguesia de C...., concelho de S...., de modo a formar três novos prédios, com descrições próprias. 4. No despacho de sustentação, previsto no artigo 142.º-A, n.º 1, do CRP, que se dá aqui por completamente reproduzido, a recorrida reitera os fundamentos já invocados no despacho de recusa, para os quais remete. 4.1. Em resposta à alegação do recorrente de que não existe contiguidade de prédios pertencentes ao mesmo proprietário, nem essa contiguidade foi concretizada no despacho de recusa, chamando a atenção para a presunção derivada do registo (artigo 7.º do CRP), questiona: mas é possível desanexar de prédio uma parcela que não seja contígua ao prédio mãe? E pertencendo a parcela desanexada ao proprietário do prédio mãe, titular inscrito, onde vislumbra o recorrente proprietário diverso? 5. Expostos que foram os diferentes entendimentos sobre o tema, cumpre apreciar, uma vez que o processo é o

próprio, as partes têm legitimidade e o recurso é tempestivo.

APRECIAÇÃO

I – Da qualificação e possibilidade de convolação 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

4/11

1. O facto submetido a registo – a aquisição de prédios a desanexar do descrito sob o n.º 6066/ a favor de ..... – Promoção Imobiliária, Lda. – não está titulado nos documentos apresentados2. Desse modo, o registo pedido deve ser

recusado, como foi, embora com fundamento no disposto no artigo 69.º, n.º 1, alínea b) do CRP. 1.1. O que aparenta titular a escritura pública trazida a registo é uma justificação de benfeitorias rústicas não descritas, ao abrigo do regime de colonia, implantadas no prédio n.º 6066/20151209 da freguesia de C...., com renúncia ao exercício da remição. Isto é, sem se produzir qualquer remição, para o colono, da propriedade do solo onde possuía benfeitorias, pretendeu-se transmitir benfeitorias simplesmente justificadas, quando o Decreto-Regional n.º 13/77/M, de 18 de outubro, determinou a extinção dos contratos de colonia que subsistissem na Região Autónoma da Madeira, com a sua conversão, transitoriamente, em contratos de arrendamento rural. Ora, o que se titulou não configura qualquer facto sujeito a registo3. 1.2. Questão diferente é a de saber se se poderia convolar o pedido de registo de aquisição de prédios a desanexar de um descrito em pedido de registo de desanexação dos referidos prédios. Embora ambos impliquem, como técnica registal, o averbamento de desanexação e a abertura das novas descrições, são, sem dúvida, substancialmente, factos diversos. O primeiro destina-se a inscrever o direito de propriedade sobre determinado imóvel, mediante o facto que a lei admite ter produzido esse direito [artigo 2.º, n.º 1, a) do CRP]; o segundo, exprimindo uma faculdade (o fracionamento da coisa) contida no licere do direito de propriedade [artigo 1305.º do Código Civil (CC)]4, pressupõe o registo prévio deste direito (artigo 38.º do CRP). 1.2.1. Com a finalidade de examinarmos a questão, evidenciemos parte do que ficou dito no Processo R.P. 91/2012 SJC-CT, a propósito da convolação5:

2

Deve salientar-se que caso estivesse titulada a aquisição de prédios a desanexar, sempre haveria um problema de violação do princípio

do trato sucessivo na modalidade da continuidade das inscrições (artigo 34.º, n.º 4, do CRP), uma vez que o prédio-mãe não está registado a favor daquele que teria de ser considerado como transmitente. 3

Mas, para sermos rigorosos, o fundamento legal para a recusa é mais precisamente o contido na alínea b), do n.º 1, do artigo 69.º do
CRP, uma vez que a escritura pública não titula a aquisição de prédios a desanexar, como efetivamente requerido. Se se tivesse pedido o registo do que se encontra titulado, o facto já seria a recusar com fundamento na última parte da alínea c), do n.º 1, do artigo 69.º do CRP. Por conseguinte, a nosso ver, esta alteração do enquadramento legal da recusa não se pode reconduzir a uma ampliação do motivo
constante do despacho impugnado, antes a um seu reajustamento. 4
O conteúdo do direito de propriedade abrange as faculdades de uso, fruição e disposição do direito, de modo pleno e exclusivo (artigo
1305.º do CC). A faculdade de disposição compreende o poder para alienar, o poder para onerar e o poder para renunciar. Mais, compreende, assim, quer o poder de praticar atos jurídicos de alienação da coisa, quer o de realizar atos materiais de transformação. Sobre o conteúdo do direito de propriedade vide LUÍS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, Direitos Reais, 3.ª Ed., Coimbra: Almedina, 2013, pp. 279-280, JOSÉ ALBERTO C. VIEIRA, Direitos Reais, Coimbra: Coimbra Editora, 2008, pp. 669-670 e PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, Vol. III, 2.ª ed. rev. e act., Coimbra: Coimbra Editora, 1987, pp. 92-95, em anotação ao artigo 1305.º. 5
In http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/. 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
5/11
A possibilidade de convolação tem de conhecer limites, sob pena de se postergar o princípio da prioridade e de se desvirtuar o sentido da informação registal entretanto veiculada a terceiros, sendo que, para nós, a linha está precisamente nos elementos essenciais da apresentação presentes no diário

(suporte essencial da informação prestada aos terceiros e da menção, aposta na ficha de registo, relativa aos atos pendentes de qualificação) e nos efeitos que o registo pendente pode produzir. A convolação deve, assim, traduzir-se na correção da designação do facto, que se identificou sem rigor técnicojurídico na requisição de registo, ou no reajustamento do pedido em face de uma vontade exteriorizada de forma imprecisa ou deficiente, mas inequivocamente revelada nas declarações produzidas e nos documentos apresentados (ainda que a certeza acerca dessa vontade tenha de ser obtida em sede de suprimento de deficiências); Porém, da convolação do pedido (assim como do suprimento de deficiências do processo de registo) não deve resultar um novo pedido, relativo a um facto diverso no conteúdo, nos efeitos jurídicos e no conteúdo normativo, funcionando esta como instrumento de substituição, por erro no preenchimento do pedido, ao invés de servir, como é suposto, de instrumento de adequação técnico-jurídica dos termos do pedido ao fim pretendido pelo interessado, manipulando-se, de uma assentada, a informação contida no diário e a prioridade do registo, que, todos sabemos, se apoia nos elementos da anotação (cfr. artigos 6.º, 61.º, 75.º e 77.º do CRP). 1.2.2. Ora, se foi o pedido de aquisição de prédios a desanexar de um descrito que foi submetido a registo, que foi anotado no diário e que serviu de base à informação a terceiros, como apresentação pendente, na consulta à situação jurídica do prédio, em nossa opinião, não é de admitir a referida convolação, tanto mais que nem sequer existe qualquer equivalência de efeitos entre os dois pedidos de registo. 1.2.3. De facto, a inscrição de aquisição, enquanto novo registo, origina a transferência dos efeitos do registo para o novo titular inscrito, condicionando para futuro o funcionamento da regra da continuidade das inscrições (artigo 34.º, n.º 4 do CRP); ao passo que a desanexação, em geral, é uma faculdade atribuída ao titular inscrito que lhe advém, substantivamente, dos poderes de disposição contidos no direito de propriedade e que origina apenas a abertura de novas descrições através de prédio já descrito, sem alterar o trato sucessivo

existente. 1.2.4. De modo que, por resultar num novo pedido, relativo a um facto diverso no conteúdo, nos efeitos jurídicos

e no conteúdo normativo, essa alteração provocaria uma violação não admissível ao princípio da prioridade registal estabelecido no artigo 6.º do CRP.

II – Do contrato de colonia

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. Para OLIVEIRA ASCENSÃO, a colonia consistiu num direito real criado na ordem jurídica por via consuetudinária, específico da Região Autónoma da Madeira, em virtude das necessidades próprias do aproveitamento da terra6. Surgiu, portanto, espontaneamente, fora de qualquer previsão legal, mais foi reconhecida pelo legislador em vários diplomas legais, os quais ressalvavam sempre o seu estatuto especial. Era um direito real que não estava instituído pela lei, mas que foi pela lei expressamente reconhecido7-8. 2.1. Na verdade, o Decreto-Lei n.º 47 937, de 15 de setembro de 1967, reconheceu declaradamente a validade deste direito, ao proibir para futuro, no n.º 1 do artigo 1.º, a celebração de contratos de colonia e ao manter, no n.º 2, os celebrados até à data da sua entrada em vigor, na forma convencionada e do direito costumeiro e usos locais. 2.2. Em face da figura, a propriedade do chão e a propriedade das benfeitorias cindiam-se, de forma a que o terreno continuava na titularidade do proprietário primitivo, dono do chão ou senhorio, enquanto as benfeitorias que se viessem a realizar pertenciam ao colono. Este era, assim, titular de um direto real menor, porém, precário, já que o senhorio tinha o direito potestativo de fazer reverter para si o direito do colono, desde que o indemnizasse das benfeitorias realizadas9; 2.3. Acresce que a colonia sujeitava o colono a um ónus real, a demídia, devendo este pagar ao senhorio prestações periódicas, calculadas por metade do valor dos produtos ou pelo valor de certos

produtos. Por vezes,

6

JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO fez da colonia a seguinte descrição fundamental – Em tempos idos, o senhor teve necessidade de confiar a

alguém a exploração da terra: o explorador, por seu lado, tinha interesse em garantir o ressarcimento das custosas benfeitorias que o carácter acidentado do terreno lhe impunha – sobretudo o tratamento dos socalcos. Chegou-se a uma composição original: as obras que o colono (o explorador do solo) fizer ficam sendo sua propriedade; o senhorio (o concedente) guarda o direito de resolver a todo o momento o contrato e fazer reverter para si as benfeitorias, mas terá de as pagar. Para LUÍZ CUNHA GONÇALVES, o instituto denominado contrato de colonia traduzia-se num modo de exploração da propriedade na ilha da Madeira, através do qual o colono fazia benfeitorias rústicas e urbanas em prédio alheio, do senhorio, das quais ficava exclusivo proprietário e que podia hipotecar e vender sem oposição do proprietário do solo. Refletia que este direito do colono era um verdadeiro direito de superfície (Tratado de Direito Civil, Vol. XI, Coimbra: Coimbra Editora, 1936, pp. 302-303). 7

Cfr. JOSÉ

DE

OLIVEIRA ASCENSÃO, A Tipicidade dos Direitos Reais, Lisboa: Livraria Petrony, 1968, pp. 227-232 e LUÍS A. CARVALHO

FERNANDES, Lições de Direitos Reais, Lisboa: Quid Juris, 2010, 6.ª Ed., p. 82. 8

Sobre o tema vide, designadamente, Decreto-Lei n.º 47 937, de 15 de setembro de 1967, Decreto-regional n.º 13/77/M, de 18 de

outubro, Decreto-regional n.º 16/79/M, de 14 de setembro, Decreto n.º 7/80/M, de 20 de agosto, Decreto Legislativo Regional n.º 13/90/M, de 23 de maio, Lei n.º 62/91, de 13 de agosto, Decreto Regulamentar Regional n.º 7/79/M, de 25 de maio, Decreto Regulamentar Regional n.º 19/2005/M de 20 de abril e artigo 96.º, n.º 2 da Constituição da República Portuguesa. Cfr. ainda os Processos R.P.

197/2007 DSJ-CT e R.P. 69/2013 STJ-CC, onde se tratou a fisionomia e a natureza do instituto da colonia. 9 JOSÉ DE

OLIVEIRA ASCENSÃO, Direito Civil - Reais, Coimbra: Coimbra Editora, 1993, 5.ª Ed., pp. 649-652. 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

7/11

eram os próprios produtos resultantes da exploração agrícola que eram divididos, em regra, em duas partes iguais: uma para o senhorio e outra para o colono. 2.4. Assim, com o citado Decreto-Lei n.º 47 937, surgido após a publicação do CC vigente, impôs-se a abolição do contrato de colonia, para futuro. Quanto aos contratos que subsistiram, permitiu-se a transmissão entre vivos dos direitos do senhorio ou do colono, atribuindo-se um direito de preferência em caso de venda ou dação em cumprimento a estranhos, das benfeitorias10 ou do terreno, com vista a uma unificação conveniente da propriedade. 2.4.1. O Decreto-Lei é, pois, reflexo da publicação do (novo) CC e da concernente alteração de regimes de direto privado como a enfiteuse, o arrendamento rural, o direito de superfície e a acessão imobiliária, podendo ler-se no preâmbulo do Decreto-Lei que o contrato de colonia do arquipélago da Madeira deixou de desempenhar uma função útil. No que concerne às regras sobre fracionamento de prédios rústicos previstas no CC, o Decreto-Lei estabeleceu, no seu artigo 3.º, uma exceção subjetiva, porquanto aplicável apenas na transmissão dos direitos do senhorio (sobre o terreno) para o colono, ao estatuir: “Quando a transmissão de direitos do senhorio se opere a favor do colono, não é aplicável a proibição de fracionamento expressa no artigo 1376.º do Código Civil.” 2.4.2. Quanto aos registos, o artigo 8.º determinava o averbamento à descrição das benfeitorias resultantes de contratos de colonia, impondo o artigo 10.º, para que uma parcela de prédio com benfeitorias averbadas pudesse ser destacada e constituir objeto de descrição autónoma, a

especificação da parte das benfeitorias a destacar. 2.4.3. O artigo 12.º previu a possibilidade de suprimento da intervenção do titular inscrito, para fins de registo do direito sobre benfeitorias, através de justificação realizada perante o conservador. 2.5. A Constituição de 1976 (vigente), ao determinar a abolição do regime da colonia (antigo artigo 101.º, n.º 2 e atual artigo 96.º, n.º 2), conduziu a que o Decreto-Regional n.º 13/77/M, de 18 de outubro, extinguisse (novamente) a colonia. Caracterizando a colonia como um contrato vigorante em que um terreno pertencente a uma pessoa – senhorio – foi dado a cultivar a outra – colono – sendo este proprietário das benfeitorias rústicas ou urbanas desse terreno, determina a extinção dos contratos de colonia que subsistem na Região Autónoma da

Madeira, com a sua conversão, transitoriamente, em contratos de arrendamento rural; prevê formas de remição

10

Integradas no conceito de contrato de colonia, isto é, como o direito a uma obra ou plantação implantada em terreno alheio, ou à

própria obra ou plantação, enquanto objeto de tal direito, configurando, assim, um verdadeiro direito real menor, que é o sinal efetivo da ocorrência, no domínio dos chamados contratos de colonia de um fracionamento da dominialidade em dois direitos, um relativo ao solo e outro respeitante às benfeitorias. Cfr. Processo n.º R.P. 144/2004 DSJ-CT. 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

8/11

para o colono (da propriedade do solo onde possua benfeitorias), para o senhorio (das benfeitorias) e para o titular de prédio confinante (do terreno e das benfeitorias)11; e estabelece um prazo de remição. 3. Reconhecendo o legislador que as operações jurídicas necessárias à execução do Decreto-

Regional n.º 13/77/M resultavam da falta de coincidência entre a situação real dos imóveis e a que resultava dos registos e da matriz, adotaram-se, com o Decreto-Regional n.º 16/79/M, de 14 de setembro, uma série de medidas clarificadoras, designadamente a relativa à justificação para registo. Assim, por força do artigo 5.º, "A justificação para registo, regulada no artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 47 937, de 15 de setembro de 1967, é aplicável a todos os casos em que se pretenda obter título para se efetuar a primeira inscrição." 3.1. A propriedade de benfeitorias não descritas tem-se assim por justificada se no respetivo título de aquisição do terreno o adquirente se afirmar, com exclusão de outrem, dono delas e o transmitente e dois outros outorgantes confirmarem aquela afirmação (artigo 6.º, n.º 1, na redação do Decreto-Regional n.º 7/80/M, de 20 de agosto de 1980). 3.2. Como antecipámos, na escritura pública trazida a registo, que não contém exatamente aquelas formalidades, mas que aparenta ser de justificação de benfeitorias rústicas não descritas, ao abrigo do regime de colonia, implantadas no prédio n.º 6066/20151209 da freguesia de C...., houve renúncia ao exercício da remição. Não se produziu qualquer remição, para o colono, da propriedade do solo onde possuía benfeitorias, antes se pretendeu transmitir benfeitorias simplesmente justificadas, quando o Decreto-Regional n.º 13/77/M, de 18 de outubro, determinou a extinção dos contratos de colonia que subsistissem na Região Autónoma da Madeira, com a sua conversão, transitoriamente, em contratos de arrendamento rural.

III – Da possibilidade de fracionamento de prédios rústicos 4. No que concerne ao regime legal do fracionamento de prédios rústicos, a única exceção que encontramos no

instituto da colonia é a resultante do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 47937, que estabeleceu efetivamente uma

11

O Decreto-Regulamentar n.º 2/80/M, de 12 de março, que criou o Fundo Especial para a Extinção de Colonia, considerou como

operações de remição, no artigo 5.º, as seguintes: a) a aquisição pelo colono do solo onde se acham implantadas as suas próprias benfeitorias; b) a aquisição pelo senhorio de benfeitorias de prédios próprios; c) a aquisição de prédios sujeitos ao regime de colonia pelo cultivador, a que se alude no n.º 2 do artigo 3.º do Decreto Regional 13/77/M; d) a aquisição das águas de rega de prédios sujeitos ao regime de colonia; e) a aquisição dos prédios sujeitos ao regime de colonia pelos proprietários de prédios confinantes; f) a expropriação de prédios sujeitos ao regime de colonia pelo Governo Regional ou pelos municípios, nos casos e para os fins previstos nos artigos 16.º e 17.º do Decreto Regional 13/77/M. 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

9/11

exceção subjetiva, estatuindo que a proibição de fracionamento expressa no artigo 1376.º do Código Civil não seria aplicável quando a transmissão de direitos do senhorio se operasse a favor do colono12. 4.1. De resto, com as especialidades decorrentes do facto de na Região Autónoma da Madeira se dever observar diploma legal diverso no respeitante à fixação da unidade de cultura13, afigura-se-nos dever existir uma aplicação normal do citado regime. 4.2. Assim, até à entrada em vigor da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto (Regime Jurídico da Estruturação Fundiária), o fracionamento ilegal da propriedade rústica, seria um ato meramente anulável, pelo que, não figurando nos motivos de recusa listados no artigo 69.º, n.º 1, do CRP, ou nos fundamentos de provisoriedade por natureza previstos no artigo 92.º do CRP, não afetaria a qualificação registal dos respetivos atos. 4.3. Contudo, a mencionada Lei classificou o regime de fracionamento de prédios rústicos como instrumento de estruturação fundiária, regulou-o nos artigos 48.º e seguintes, onde, para além da criação de regras próprias, reafirmou a aplicação das regras dos artigos 1376.º a 1381.º do CC ao fracionamento e à troca de parcelas, e

alterou o artigo 1379.º do CC, sancionando com a nulidade os atos de fracionamento ou troca contrários ao disposto nos referidos artigos. 4.4. Agora, o incumprimento do regime legal do fracionamento de prédios rústicos, provocando a nulidade do facto, conduz à recusa do respetivo registo (desde que manifesta, evidentemente), nos termos do disposto no artigo 69.º, n.º 1, d), do CRP. 4.5. Neste contexto, os terrenos aptos para cultura não podem fracionar-se em parcelas de área inferior a determinada superfície mínima, correspondente à unidade de cultura fixada para a zona do País (artigo 1376.º,
12
Com efeito, pensamos até que a previsão de formas de remição para o titular de prédio confinante não pode deixar de ser um
afloramento da vontade do legislador de garantir, também por essa via, certa unidade para os prédios aptos para cultura. Assim, no preâmbulo do Decreto-Regional n.º 13/77/M, evidencia-se que é a necessidade de não fazer perder à empresa agrícola a sua rentabilidade social que conduz à previsão de esquemas de remição pelo titular do prédio confinante quando colono e senhorio não queiram exercer o direito de remição. Por isso, não podemos concordar com o recorrente quando afirma que o regime jurídico que decretou e regulou a extinção dos contratos de colonia, se enquadra na categoria de normas excecionais, escapando, por isso, ao regime geral dos artigos 1376.º a 1382.º do Código Civil. 13
Para Portugal continental foi recentemente publicada a Portaria n.º 219/2016 de 09 de agosto, a qual, entre o mais, fixa a unidade de
cultura a que se refere o artigo 1376.º do Código Civil e revoga a Portaria 202/70, de 21 de abril. No que concerne à Região Autónoma da Madeira, segundo cremos, nunca chegou a ser publicado decreto legislativo regional a fixar a unidade de cultura (como determinava o artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 103/90, de 22/03, revogado pela citada Lei n.º 111/2015), pelo que se deverá continuar a aplicar o artigo 107.º do Decreto n.º 16731, de 13/04/1929

(Reforma Tributária), não podendo os terrenos aptos a cultura fracionar-se em parcelas de área inferior a meio hectare, ou seja, 5000 m2. Vide Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 23-04-2013 no Processo 96/03.3TBPTS.L1-7. De todo o modo, no seguimento do então artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 103/90, o artigo 61.º, n.º 2, da Lei n.º 111/2015, estipula que as unidades de cultura, para as regiões autónomas, serão fixadas por decreto legislativo regional. 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

10/11

n.º 1, do CC), devendo tal dimensão mínima ser ainda assegurada no caso de alienação de prédio rústico contíguo a outro ou outros do mesmo proprietário (artigo 1376.º, n.º 3, do CC)14.

Em conformidade, propomos a improcedência do recurso e formulamos a seguinte,

CONCLUSÃO É de recusar o pedido de registo de aquisição de prédios a desanexar de prédio descrito que tem por base uma escritura pública em que o justificante de benfeitorias, aparentemente integradas em contrato de colonia, as vende a determinada sociedade, por o facto não estar titulado nos documentos apresentados, nos termos do disposto no artigo 69.º, n.º 1, alínea b) do Código do Registo Predial.

Parecer aprovado em sessão do Conselho Consultivo de 16 de fevereiro de 2017. Blandina Maria da Silva Soares, relatora, Maria Madalena Rodrigues Teixeira, António Manuel Fernandes Lopes, Luís Manuel Nunes Martins.

Este parecer foi homologado pelo Senhor Presidente do Conselho Diretivo, em 16.02.2017.

14

Sobre o ponto, vide Processo C.P. 57/2015 STJSR-CC, que analisou a questão jurídica da alienação de prédio rústico por escritura

pública outorgada após a entrada em vigor da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto. 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

11/11

**Fonte:** http://www.irn.mj.pt