

INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO | REGISTOS & NOTARIADO

Parecer do Conselho Consultivo

Processo	Data do documento	Relator
R.P. 18/2019 STJSR-CC	1 de julho de 2019	Luís Martins

DESCRITORES

Propriedade horizontal – Partes comuns – instalações elétricas

SUMÁRIO

Pedido de registo de penhora de metade indivisa de fração autónoma descrita como dependência destinada à “Eletricidade de Portugal, E.P.”- A imperatividade da natureza comum das instalações gerais de eletricidade (art. 1421º/d) do Código Civil) deve constituir fundamento de qualificação desfavorável?

TEXTO INTEGRAL

1. O Serviço de Finanças do concelho de S..... pediu na Conservatória do Registo Predial do mesmo concelho (Ap. ..64 de 2018/12/14) o registo de penhora de 1/2 da fração autónoma AB do prédio descrito sob o nº 168/19850517 da freguesia de G....., concelho de, indicando como executado António M....., casado com Maria A....., na comunhão geral, e titular inscrito de 1/2 pela inscrição da Ap. ..86/11/13. 1.1. A fração autónoma encontra-se descrita nos seguintes termos: «BLOCO DOIS – Na cave, divisão destinada à “Eletricidade de Portugal, E. P.”, a 2ª dependência a contar da extrema Nascente do Bloco dois”. 2. O pedido de registo mereceu a seguinte decisão: «Lavrado por dúvidas o registo à margem mencionado, cfr. art. 68º, 70º, 43º do C.R. Predial, porquanto resulta da identificação constante da fração que se compõe de divisão destinada à Eletricidade de Portugal, E.P., sendo que nos termos do art. 1421º alínea d) do Código Civil, é parte imperativamente comum do edifício submetido ao regime de propriedade horizontal, a instalação

geral de eletricidade, devendo promover-se a retificação do que se revelar inexato, em face do título constitutivo de propriedade horizontal». 3. Da mencionada qualificação interpôs a apresentante o presente recurso (Ap. ..82 de 2019/01/15), de cujos termos, que aqui damos por integralmente reproduzidos, retiramos a seguinte síntese: - «Não resulta da descrição desta fração que se destina à instalação elétrica, mas é uma divisão que se destina à “Eletricidade de Portugal, E.P.”, e não poderia ser porque (...) A instalação elétrica de um prédio, tais como a instalação de água, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes fazem parte da própria estrutura do prédio, não se destinam às empresas

que comercializam esses serviços.»; 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

1/5

-A fração “AB” é uma fração autónoma devidamente individualizada, pertencente em exclusivo aos seus condóminos Ilídio e António M.....; «A Conservatória não tem legitimidade para arguir a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal. Tem legitimidade para arguir a nulidade do título os condóminos, e também o Ministério Público sobre participação da entidade pública a quem caiba a aprovação ou fiscalização das construções (nº 2 do Artigo 1.416º do C.C.).» 4. No despacho proferido nos termos do art. 142º-A do Código de Registo Predial (C.R.P.), cujos termos aqui se dão por integralmente reproduzidos, a recorrida sustentou a qualificação objeto de impugnação, argumentando, em síntese, que:

- A “EDP – Energias de Portugal, S.A.”, que sucedeu à “Eletricidade de Portugal (EDP), E.P.”, «tem por objeto a promoção, dinamização e gestão, por forma direta ou indireta, de empreendimentos e atividades na área do setor energético, sendo uma das concessionárias do serviço público de distribuição de energia elétrica»;
- Em face dos elementos carreados para o processo registral não se consegue saber qual o objeto da penhora (determinante da dimensão e do alcance da futura venda);
- «Poderíamos dizer que à fração autónoma em apreço, no seu estatuto privativo, de acordo com o título constitutivo, que desconhecemos, assiste a eventual (co)existência duma infraestrutura elétrica necessariamente comum, nos termos do art. 1421º/1/2a), sendo por esse motivo indivisível e irrenunciável , e pertença de todos os condóminos, não obstante a sua localização, por lhe assistir a relação de instrumentalidade necessária assente no interesse comum de todos os condóminos no serviço de instalação e fornecimento de energia elétrica do próprio prédio submetido ao regime da propriedade horizontal – e neste sentido Acórdão do Tribunal da relação do Porto nº 5851/15.9T8MAI.P11; 1

Cujo sumário é o seguinte: «I- As caixas de saneamento dos esgotos gerais assumem natureza de partes forçosa ou necessariamente comuns do edifício, à luz do disposto na alínea d) do nº 1 do art. 1421º do Código Civil, por serem objetivamente necessárias ao uso comum do mesmo, servindo, dada a sua finalidade, a generalidade dos condóminos. II- Por isso, enquanto partes comuns, continuam a pertencer à generalidade dos condóminos malgrado se situem no interior de uma fração autónoma. III- Está vedado aos condóminos, considerados individualmente, a realização de obras novas que contendam com a segurança do edifício, proibição essa que abarca a potencialidade ou probabilidade séria de verificação desse resultado. IV- Prejudica a segurança do edifício o condómino que procede à vedação de uma garagem onde se situem caixas de saneamento dos esgotos gerais, obstaculizando, desse modo, o livre acesso às mesmas de molde a permitir, numa situação de urgência – v.g. rebentamento ou entupimento -, a sua reparação em tempo útil V- Uma fração autónoma que, de acordo com o título constitutivo de propriedade horizontal, esteja destinada a ser exclusivamente utilizada para estacionamento automóvel, não pode ser usada, ainda que parcialmente, para guardar e armazenar produtos e equipamentos de uma clínica médica». A particularidade da situação em tabela na ação a que se reporta o recurso em causa, está na circunstância de uma parte comum (caixas de saneamento) se encontrar situada no interior de uma fração autónoma (espaço de estacionamento). 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

2/5

-Ou ao invés e nos termos das atribuições prosseguidas pela referida entidade – EDP,E.P., que o destino da fração encontra-se reservado, tal como descrito, em proveito do(s) titular(es) da propriedade exclusiva da fração onde se insere, por não existir qualquer relação na génese dessa reserva que interesse aos demais condóminos, sendo independente do prédio onde se insere a fração, pelo que a sua licitude e regime dimanam da manifestação e acerto de vontades entre proprietário e concessionária, quanto aos seu uso e fruição; - No entanto desconhecemos no caso concreto a natureza/objeto do direito afeto à EDP, E.P., o que impede a sua caracterização»; Conclui: «A ora recorrida, salvo o devido respeito, por melhor opinião, mantém a sua decisão, nos termos expostos, por falta de certeza do objeto da relação jurídica a que o facto registado se refere, art. 16º, alínea c) do C.R.P., sendo este o sentido e alcance da prolação do despacho por si produzido, não se tendo questionado a legalidade do título constitutivo da propriedade horizontal lavrado, mas antes suscitada a necessidade de aferir a mesma, para determinar a amplitude do objeto da providência requerida».

Saneamento: o processo é o próprio, as partes legítimas, o recurso tempestivo, e inexistem questões prévias ou prejudiciais que obstem ao conhecimento do mérito. Pronúncia: A posição deste Conselho vai expressa na seguinte Deliberação²

2

O despacho de qualificação, se bem o interpretamos, deu como seguro que o destino constante da descrição («destinada à

“Eletricidade de Portugal, E.P.”») significa que a dependência de que é composta a fração autónoma está incorporada na instalação geral

de eletricidade e, porque esse tipo de instalação é imperativamente comum (art. 1421º/d) do Código Civil), infere que, quanto ao destino, a descrição esteja em desconformidade com o título, colocando a sua prévia retificação («devendo promover-se a retificação do que se revelar inexato») em pressuposto da natureza definitiva do registo pedido. O recorrente veio alegar que da descrição, aberta em conformidade com o título, não resulta que a fração se destine à instalação elétrica, e que a recorrida está a arguir a nulidade do título, sem legitimidade para o efeito. Contra-argumentando ao que foi alegado pelo recorrente e sustentando a qualificação objeto de impugnação, a recorrida, abandonou o que havia dado por seguro, e reposiciona a fundamentação no plano da incerteza quanto ao objeto da relação jurídica, concluindo com a afirmação de que não questionou a legalidade do título constitutivo da propriedade horizontal, mas suscitou apenas a necessidade de a aferir. 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

3/5

1. Num prédio submetido ao regime de propriedade horizontal, a parte integrante³ constituída pela instalação elétrica assume dupla natureza: de parte imperativamente comum⁴ e de elemento privativo das respetivas frações autónomas, respetivamente quanto à “porção” que assumo carácter geral (por estar

afeta ao serviço comum) e quanto àquela que assume carácter particular (por estar afeta a serviço privativo de cada fração)⁵, cuja discriminação, em qualquer das vertentes, não tem que constar do título (art.s 1418º/1 e 1421º/d) do Código Civil) nem do registo (art.s 83º/1-b) e 95º/1-r) do C.R.P.). 2. Perante a mencionada imperatividade da natureza comum da instalação elétrica geral e a incindibilidade entre os poderes respeitantes às partes autónomas e os respeitantes às partes comuns⁶, aquela instalação (ou parte dela) não pode ser individualizada como fazendo parte da composição de qualquer fração autónoma, assim como, obviamente, não pode tal instalação, ou parte dela, ser autonomizada como fração autónoma⁷. 3. É a instalação elétrica em si mesma (ou o conjunto dos seus componentes) o objeto da previsão legal de natureza comum imperativa, e não as partes do edifício que eventualmente a suportem, mas daí não

3

Como determina o art. 204º/ 1-e) e 3 do Código Civil:

«1. São coisas imóveis: (...) e) As partes integrantes dos prédios rústicos ou urbanos. (...) 3. É parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência.» A instalação elétrica é um dos exemplos de parte integrante que a doutrina costuma referenciar, como é caso de Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, Vol. I, 4ª ed., p. 198. 4

No que respeita à instalação elétrica geral, a mesma insere-se na categoria de partes imperativamente comuns respeitantes a

«instalações correspondentes a serviços «comuns» (fazendo uso da designação de Carvalho Fernandes, in Lições De Direitos Reais, 4ª ed., pág. 354, onde o Autor, como restantes categorias fundamentais, identifica ainda: o solo, os elementos estruturais do edifício e zonas de circulação interna comum) ou, na categoria daquelas «que, transcendendo o âmbito restrito de cada fração autónoma, revestem interesse coletivo, por serem objetivamente necessárias ao uso comum do prédio» (na designação dos Autores referidos na nota anterior(Vol. III do dito Código, 2ª ed., p.420),que, ao lado desta categoria, colocam uma outra designada por “partes do edifício que que integram a sua estrutura ”. 5

Como refere Henrique Mesquita, in Revista de Direito e Estudos Sociais, Ano 23, p. 109, nota 75, «; e, relativamente aos

elementos indicados na alínea d) (instalações de água, eletricidade, etc.), que, conforme resulta da sua letra, só são comuns as instalações

gerais: os ramais de derivação para cada fração autónoma são elementos privativos, pertencendo em propriedade ao respetivo condómino». Cfr., no mesmo sentido, Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, Vol. III, 2ª ed., pág. 422. 6

Carvalho Fernandes - Da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal- in Cadernos de Direito Privado, nº 15, pág.

13, refere: «Todavia, para além dessas partes autónomas, que constituem o núcleo central da propriedade horizontal, existem partes comuns sobre que recaem, em contitularidade, poderes de todos os condóminos. Essas partes comuns, embora instrumentais, não são meramente acessórias, antes traduzem elementos relevantes e individualizadores do Instituto. Desde logo, a existência dos poderes sobre as frações envolve necessariamente a dos poderes sobre as partes comuns, em termos tais que esses dois elementos são

incindíveis». 7

Só a singularidade da forma como está identificada a fração autónoma aqui em causa, e que explica a existência do presente

recurso, é que justifica a afirmação destas evidências. 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

4/5

decorre que uma parte da instalação geral não possa situar-se numa fração autónoma e que cada uma das partes assumam a respetiva natureza⁸. 4. A expressão in casu utilizada para referir o fim a que se destina⁹ a fração autónoma - «divisão destinada à “Eletricidade de Portugal, E.P.”, a 2ª dependência a contar da extrema Nascente do Bloco 2» - não permite considerar, apenas em função da circunstância de a atividade da pessoa coletiva mencionada incluir distribuição de energia elétrica, que a própria divisão em causa integre a instalação elétrica (cfr. o que ficou dito no ponto anterior), tanto mais que a instalação elétrica, geral ou particular, não é propriedade da empresa exploradora da distribuição da energia elétrica.

Em face do exposto, propomos a procedência da presente impugnação.

Deliberação aprovada em sessão do Conselho Consultivo de 30 de abril de 2019. Luís Manuel Nunes Martins, relator.

Esta deliberação foi homologada pela Senhora Presidente do Conselho Diretivo, em 01.07.2019.

8

Cfr., relativamente às instalações gerais de esgotos, a situação referida na nota 1).

9

À data do registo de constituição da propriedade horizontal (10/09/1987) o destino da fração autónoma não constituía menção

obrigatória da descrição, diversamente do que se passa atualmente, em que existe essa obrigatoriedade, embora apenas para o caso de o fim a que se destina a fração constar do título (art. 83º/1/-c) do C.R.P.).

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

5/5

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