

INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO | REGISTOS & NOTARIADO

Parecer do Conselho Consultivo

Processo	Data do documento	Relator
R. P. 59/2018 STJSR-CC	26 de julho de 2018	Blandina Soares

DESCRITORES

Empreendimento turístico - Partes comuns.

SUMÁRIO

Empreendimento turístico - Partes comuns - Declaração de insolvência do proprietário inicial

TEXTO INTEGRAL

1. Em 2018/03/26, foi pedido, com referência à descrição n.º 721/19860418, freguesia de A....., concelho de L....., o registo de declaração de insolvência da sociedade - Investimentos Imobiliários e Turísticos, Limitada, o qual foi recusado mediante despacho que, invocando os artigos 68.º e 69.º, n.º 1, alínea d), do Código do Registo Predial (CRP) e o artigo 280.º do Código Civil (CC), fundamenta a recusa no facto de o prédio se encontrar “fora do comércio jurídico imobiliário”. 1.1. Do «histórico» do prédio, conjugado com os demais elementos descritivos associados à área correspondente, resulta que o mesmo foi fracionado em unidades que, no seu conjunto, compõem o aldeamento turístico denominado “..... Club”, sendo que a área sobrança na descrição n.º 721/, em tabela, corresponde a arruamentos, zonas verdes e parques de estacionamento do dito empreendimento turístico¹. 2. O apresentante, ora recorrente, não se conformando com a recusa, vem interpor recurso hierárquico, alegando, em síntese, que o prédio se encontra registado a favor da insolvente; que, embora tenha existido um projeto de

1

O prédio 721/ tem inscrição de aquisição a favor de - Investimentos Imobiliários e Turísticos, Limitada, desde 1986 - AP. .. de

1986/04/18. Em 14/07/1995, pela da AP. .., foi efetuado um averbamento de desanexação ao prédio 721/, através do qual se desanexaram os prédios n.ºs 6356/19950714 a 6384/19950714 (parcelas n.ºs 1 a 29), que se descreveram como unidades de alojamento do Aldeamento Turístico Club. Em 27/02/2009, pela AP., foram ainda desanexados os prédios n.ºs 10568/20090227 e 10569/20090227, correspondentes, respetivamente, a clube de apoio e campo de ténis, destinando-se a parte restante a arruamentos, zonas verdes e parques 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

1/5

empreendimento turístico para o dito prédio, o mesmo não chegou a ser concretizado; que o prédio é formado por parcelas destinadas a arruamentos, zonas verdes e estacionamento, inscritas na matriz e sujeitas a tributação fiscal; que estas parcelas se mostram necessárias à concretização do projeto do aldeamento turístico e deverão, por isso, pertencer à entidade exploradora do empreendimento. 3. No despacho previsto no artigo 142.º-A do CRP, procurou-se explicitar melhor as razões da recusa², sustentando-se a qualificação negativa com base na afetação das parcelas que integram o prédio como partes comuns do empreendimento turístico e, por consequência, na insusceptibilidade de as mesmas serem transmitidas autonomamente. Expostas as posições em confronto, decidiremos adotando a seguinte,

DELIBERAÇÃO 1. Os elementos fornecidos pelo registo – designadamente a desanexação das parcelas que se descreveram como unidades de alojamento, clube de apoio e campo de ténis, que, no seu conjunto, compõem o aldeamento turístico denominado “..... Club”; o destino do prédio, para arruamentos, zonas verdes e parques de estacionamento; e o registo de aquisição que se mantém a favor do proprietário inicial (entidade promotora?) – sugerem que o prédio descrito sob o n.º 721/19860418, freguesia de A....., concelho de L....., será um prédio integrado num empreendimento turístico, concebendo-se não como uma coisa unitária, mas como um imóvel com uma ligação funcional e económica às unidades de alojamento. 2. Os dados tabulares indiciam, por conseguinte, que estaremos perante a figura designada por empreendimento turístico em propriedade plural no regime constante do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março (RJIEFET)³, cujo título constitutivo e suas alterações, após as modificações operadas ao CRP pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, se encontram sujeitos a registo [artigo 2.º, alínea aa), do CRP], bem como a anotação especial à descrição da classificação como empreendimento turístico em propriedade plural, com indicação das descrições prediais que o integram [artigo 90.º-A, n.º 1, alínea c), do CRP⁴], devendo essa mesma menção constar da própria inscrição

2

O desenvolvimento da fundamentação da recusa feito no despacho de sustentação vem superar, de algum modo, a forma abreviada e

ambígua do despacho inicial, que é denunciada no requerimento de recurso hierárquico, mas que, ainda assim, não é de molde a determinar a nulidade do despacho, nem parece ter prejudicado o exercício do direito impugnatório, posto que os argumentos aduzidos pelo recorrente evidenciam boa compreensão do motivo da recusa. 3 Republicado (pela quarta vez) em face das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho.

Os artigos sem referência

ao diploma legal, pertencem a este regime. 4

Cf o artigo 62.º, n.º 2, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e o artigo 30.º do RJIEFET (autorização de utilização para fins

turísticos). Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798

2/5

do título constitutivo do empreendimento turístico [artigos 95.º, n.º 1, alínea ac), do CRP e 52.º do seguintes], portando, com o objetivo de publicitar que determinado prédio se encontra integrado, conjuntamente com outros, num empreendimento turístico. 3. Pois bem, consideram-se empreendimentos turísticos os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares, excepcionando-se os que sejam explorados sem intuito lucrativo e os que revestem a natureza de alojamento local (artigo 2.º); os empreendimentos turísticos podem ser integrados numa das tipologias previstas no artigo 4.º, nomeadamente na de aldeamento turístico; a unidade de alojamento é o espaço delimitado, destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico, podendo ser quartos, suites, apartamentos ou moradias, consoante o tipo de empreendimento turístico (artigo 7.º); e são aldeamentos turísticos os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitetónica coerente, com unidades de alojamento, situadas em espaços com continuidade territorial, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas (artigo 13.º); 4. No que concerne especificamente aos empreendimentos turísticos em propriedade plural, são caracterizados como aqueles que compreendem lotes e ou frações autónomas de um ou mais edifícios, permitindo-se que as unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos se constituam como frações autónomas nos termos da lei geral (artigo 52.º). Assim, se, por um lado, se retira que do conceito fazem parte os empreendimentos compreendidos em lotes; os empreendimentos compreendidos em lotes e frações autónomas; e os empreendimentos apenas compreendidos em frações autónomas⁵; por outro lado, da noção nada se extrai quanto ao conteúdo do direito dos vários proprietários do empreendimento⁶, sabendo-se, contudo, que, por força do artigo 53.º, às relações entre os proprietários dos empreendimentos turísticos em propriedade plural é aplicável o disposto no RJIEFET e, subsidiariamente, o regime da propriedade horizontal. 5. Ora, a questão da natureza jurídica dos empreendimentos turísticos em propriedade plural tem sido objeto de reflexão pela doutrina, que a descreve como um complexo “subtipo do direito de propriedade”, o qual, apertis verbis, é o produto da combinação: (i) da propriedade singular de cada titular sobre a “unidade de alojamento” de que é dono (ii) com a propriedade em comunhão encabeçada pelo conjunto dos proprietários das “unidades de alojamento” e incidente sobre as partes comuns de edifícios(s) submetido(s) ao regime de propriedade horizontal em que, porventura esteja “instalado” o empreendimento turístico, assim como as infraestruturas e os 5

Para a doutrina, os termos “fração autónoma” e “lote” podem ter, neste contexto, um significado próprio e inexistente, em rigor, uma inteira

coincidência entre os conceitos de “unidade de alojamento” e de “fração autónoma”. Cf. FERNANDA PAULA OLIVEIRA e ABÍLIO VASSALO ABREU, *Instalação de Empreendimentos Turísticos em Propriedade Plural: “Quid Est?”*, Coimbra: Almedina, 2014, pp. 85 e 90, e doutrina aí citada. 6

Cf. FERNANDA PAULA OLIVEIRA e ABÍLIO VASSALO ABREU, *Instalação de Empreendimentos Turísticos em Propriedade Plural: “Quid Est?”*, cit,

pp. 84 e ss. 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

equipamentos comuns que integrem este último e, ainda, (iii) com o direito que o proprietário da “unidade de alojamento” tem aos serviços obrigatórios da categoria do empreendimento quando ocupa aquela ainda que de uma forma permanente; e, que, em face das fortes restrições e limitações a que está sujeito, é também uma modalidade de “propriedade conformada” ou de “propriedade vinculada”, ope legis⁷. 6. No caso em apreciação, a data do fracionamento propõe que o empreendimento turístico foi criado no domínio do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de setembro⁸, onde a aprovação dos empreendimentos era concedida pela Direção-Geral do Turismo, através de comunicação onde constassem os condicionamentos da aprovação, bem como os dados necessários à concretização da desanexação das parcelas que pudessem ser alienadas (artigo 30.º), documento este que era, por conseguinte, título suficiente para o destaque no registo⁹; e que mandava aplicar o regime jurídico da propriedade horizontal às relações entre os proprietários das unidades de alojamento do empreendimento, tal como se encontra atualmente consolidado no citado artigo 53.º do RJIEFET, sendo a entidade promotora a responsável pela manutenção e conservação de todas as estruturas ou instalações comuns necessárias ao funcionamento do empreendimento, que necessitava de elaborar um título onde ficavam especificadas, designadamente, as partes comuns do empreendimento (artigos 45.º e 46.º). 7. Aferindo o estatuto legal do bem, isto é, do prédio descrito sob o n.º 721/19860418, destinado a arruamentos, zonas verdes e parques de estacionamento, por recurso ao instituto da propriedade horizontal, relativo às relações entre os proprietários e as partes comuns (artigos 1420.º e seguintes do CC)¹⁰, temos que, por um lado, considerando a sua finalidade, estaremos perante partes comuns do empreendimento que possuem uma especial afetação ao empreendimento turístico em que se encontram inseridas e se acham indisponíveis fora desse

7

Cf. FERNANDA PAULA OLIVEIRA e ABÍLIO VASSALO ABREU, *Instalação de Empreendimentos Turísticos em Propriedade Plural: “Quid Est?”*, cit,

pp. 90 e ss. Para os Autores, este regime, da propriedade plural, não significa que todas as unidades de alojamento tenham de estar vendidas para que o empreendimento esteja a funcionar na sua globalidade, pois o empreendimento é mais do que a soma das unidades de alojamento, não se limitando a estas, do mesmo modo que um prédio constituído em propriedade horizontal não tem de ter todas as frações vendidas para poder funcionar. Relevante, para que exista um regime de propriedade plural, é que todas as unidades possam ser transacionadas e ser objeto de direitos de propriedade distintos. 8

Alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 149/88, de 27 de abril, 434/88, de 21 de novembro e 235/91, de 27 de junho. Revogado pelo Decreto-Lei

n.º 327/95, de 5 de dezembro, mas ripristinado pela Resolução da Assembleia da República n.º 10/96, de 17 de fevereiro. Revogado pelo

Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de julho. Regulamentado pelo Decreto n.º 8/89, de 21 de março. 9

Cf. Processo n.º 85/96 R.P. 4, BRN 6/1997, in <http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/publicacao-de->

brn/boletins-dos-registos-e/.

10

Da conjugação, entre outros, dos artigos 1414.º, 1415.º e 1420.º do CC, resulta que a propriedade horizontal se caracteriza como o

conjunto, incidível, de poderes que recaem sobre uma fração autónoma de um edifício constituído em propriedade horizontal e sobre as partes comuns do mesmo. O tipo da propriedade horizontal envolve, assim, uma posição dúplice do condómino: por um lado, proprietário da fração e por outro comproprietário das partes comuns do edifício que não constituem frações autónomas - artigo 1420.º, n.º 1, do CC. Cf. LUÍS A. CARVALHO FERNANDES, Lições de Direitos Reais, Lisboa: Quid Juris, 2010, 6.ª Ed. (reimpressão), p. 370 e “Da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal”, Cadernos de Direito Privado, n.º 15, julho/setembro, pp. 3-14. 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

contexto, e, que, por outro lado, no que respeita à titularidade, pertencerão, não à sociedade - Investimentos Imobiliários e Turísticos, Limitada, mas, em compropriedade aos titulares das unidades de alojamento¹¹. 8. Por conseguinte, os dados tabulares sugerem um estatuto legal do bem (parte comum) e, por consequência, uma titularidade (incidível da titularidade relativa às unidades de alojamento), que não coincide com aquela que é pressuposta pelo pedido de registo e na integração do prédio na massa insolvente do proprietário inicial, pelo que o registo da declaração de insolvência deverá ser qualificado como provisório por dúvidas por incumprimento do princípio do trato sucessivo, na sua dimensão objetiva (artigo 34.º, n.º 4, do CRP).

***** Em conformidade, propomos o deferimento parcial do recurso.

Deliberação aprovada em sessão do Conselho Consultivo de 26 de julho de 2018. Blandina Maria da Silva Soares, relatora.

Esta deliberação foi homologada em pela Senhora Presidente do Conselho Diretivo, em 26.07.2018.

11

Cf. Acórdão da Relação de Lisboa de 9/10/2014 (ANA DE AZEREDO COELHO); Processo n.º R.P. 142/98 DSJ-CT, BRN 9/99; e Processos

n.ºs R.P. 145/2009 SJC-CT e R.P. 82/2004 DSJ-CT, estes últimos em <http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/PareceresConselho-Tecnico/>. 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>