

O PRÉDIO URBANO EM PROPRIEDADE HORIZONTAL EM MACAU

Paulo Videira Henriques

Docente em tempo parcial, Faculdade de Direito, Universidade de Macau

Resumo: No presente escrito analisamos o prédio urbano, tal como ele é definido, composto e individualizado para efeitos de aplicação de regimes jurídicos que permitem a afectação dos edifícios a múltiplos donos ou usuários. Para afectar um prédio urbano a regimes de propriedade horizontal em Macau, é preciso conformar as suas características materiais e os seus elementos de identificação, por aplicação de duas classes funcionais (partes comuns e partes privativas ou exclusivas) e de um elemento jurídico (fracção autónoma). Estas especificações são exteriorizadas num acto jurídico (título constitutivo da propriedade horizontal). A constituição por acto administrativo é o modo mais frequente em Macau e ocorre com a aprovação da licença de obras, antes da construção do edifício; neste caso, é obrigatório o registo predial do acto constitutivo. O prédio urbano em propriedade horizontal é coisa imóvel e classificamo-lo como coisa composta, complexa e colectiva.

Palavras-chave: Prédio urbano; propriedade horizontal; partes comuns; partes exclusivas; fracção autónoma.

Considerações Iniciais

1. Propomo-nos analisar, neste escrito, o *prédio urbano*, tal como ele é definido, composto e individualizado para efeitos de aplicação de regimes da

propriedade horizontal. Sem prejuízo dos aspectos comuns a todos os prédios urbanos, temos em vista, sobretudo, as características que são juridicamente relevantes quando o prédio é retirado do âmbito geral do artigo 195.^o e passa a corresponder ao disposto nos artigos 1313.^o e seguintes, como prédio em regime de propriedade horizontal. Após breves considerações iniciais, iniciamos a nossa exposição caracterizando sumariamente o prédio urbano de acordo com o esquema geral ou comum, mencionando os elementos que o compõem, o modo de fazer a sua delimitação e a importância do cadastro predial. Logo a seguir, como introdução à diversidade de requisitos adicionais e de soluções a que se pode recorrer para afectar um prédio urbano a múltiplos donos ou usuários, aludimos a três técnicas praticadas em sistemas de *civil law*, a saber: uma técnica mais antiga de divisão jurídica do prédio em várias coisas imóveis, que é a base do fenómeno da *propriedade por andares*; uma técnica mais recente, com origens francófonas, a chamada *divisão em volumes*, através da qual se organiza um conjunto imobiliário numa constelação de objectos delimitados a três dimensões (comprimento, largura e altura) e em que cada um desses objectos é qualificado como coisa imóvel autónoma; por fim, aquela técnica que organiza o prédio urbano em partes privativas e partes comuns, com aplicação de um elemento técnico-jurídico que designamos, nos sistemas jurídicos de língua portuguesa, *fracção ideal* ou *fracção autónoma* e, abreviadamente, *fracção*. Encerramos, assim, a vertente introdutória deste trabalho e entramos na análise da disciplina aplicável, na RAEM², às tarefas de classificação dos elementos do prédio em partes comuns e partes privativas, em especial as unidades independentes; prosseguimos referindo os critérios com que se associa o elemento jurídico fracção autónoma, quer às partes privativas, quer às partes comuns do prédio e aludimos à delimitação, opcional, de subcondomínios. Como é sabido, estes trabalhos de classificação devem ser reflectidos no conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal e este pode ser formalizado por diversas vias ou modos de constituição, conforme prevê o n.º 1 do artigo 1317.^o; neste particular, tratamos somente da constituição por acto administrativo, que é o modo de constituição da propriedade horizontal mais frequente em Macau e tem a peculiaridade de ocorrer com a aprovação da licença de obras, portanto com o condomínio em planta, isto é, antes de os edifícios estarem construídos e de haver licença de utilização. Neste caso, a inscrição no registo predial do acto constitutivo da propriedade horizontal é obrigatória e esta

1 Pertencem ao Código Civil de Macau, na redacção em vigor, as disposições legais indicadas sem menção expressa do respectivo acto normativo (consulta disponível em linha: <https://www.io.gov.mo>).

2 Usamos a sigla RAEM por Região Administrativa Especial de Macau da República Popular da China.

é uma de entre as várias soluções específicas que o sistema de registo predial desenvolveu para acomodar os desafios colocados pelo regime da propriedade horizontal. A finalizar o nosso percurso fazemos uma rápida incursão a questões de pendor mais intelectual, para averiguar a que classes podemos reconduzir o prédio urbano em propriedade horizontal, nas diversas classificações doutrinárias das coisas; quanto a isto, adiantamos já a nossa posição: o prédio urbano em propriedade horizontal é, evidentemente, uma coisa imóvel, que classificamos como coisa composta, complexa e colectiva.

2. Ainda no âmbito destas considerações iniciais, queremos explicitar a perspectiva com que orientamos a análise das coisas, incluindo a análise do prédio urbano. É sabido que uma das missões fundamentais do direito objectivo consiste em organizar o domínio das coisas, disciplinando a sua atribuição e as possibilidades de aproveitamento e gozo das suas utilidades³; nessa missão é preciso atender, entre o muito mais, aos aspectos jurídicos das realidades que são tratadas como coisas. Ora, a este respeito, a nossa observação dos fenómenos não aplica uma concepção “naturalista”; isto é, não tomamos as coisas como se elas fossem somente realidades físicas ou sociais, prévias e exteriores ao sistema jurídico, em que não seria preciso identificar alguma qualidade jurídica; pelo contrário, entendemos que as referências que o direito objectivo faz às coisas incluem também elementos jurídicos, implicando tarefas distintivas e de qualificação⁴. Duvidamos, inclusivamente, que as concepções “naturalistas” encontrem apoio na noção de coisa que hoje nos oferece o n.º 1 do artigo 193.º⁵; repare-se, por exemplo, que o atributo de realidade autónoma é apenas uma de entre as várias qualidades referidas nesse preceito, num elenco que inclui, entre o mais, a susceptibilidade de ser objecto de relações jurídicas a título de domínio e esta é, certamente, uma qualidade jurídica⁶; podemos inferir desta noção legal

3 De acordo com as divisões disciplinares do direito privado, essa missão anda cometida, principalmente, ao ramo de direito civil intitulado Direitos Reais ou Direito das Coisas; neste sentido, por exemplo: C. MOTA PINTO, *Direitos Reais* (Lições tomadas por Álvaro Moreira e Carlos Fraga, segundo as preleções ao 4.º Ano Jurídico de 1970-1971), Almedina, 1971, p. 15; ORLANDO DE CARVALHO, *Direito das Coisas*, (ed. póstuma por F. Liberal Fernandes, M. Raquel Guimarães, M. Regina Redinha), Coimbra Editora, 2012, p. 20.

4 Simplesmente, em cada caso concreto, os juristas realizam de forma quase intuitiva as tarefas de interpretação das disposições sobre coisas e de qualificação dos objectos, com acerto e sem controvérsia na generalidade dos casos, pelo que não sentem necessidade de formular argumentos ou de se deterem a pormenorizar elementos jurídicos.

5 Cujas redacção transcrevemos: «*Diz-se coisa toda a realidade autónoma, externa à pessoa, dotada de utilidade e susceptível de ser objecto de relações jurídicas a título de domínio.*»

6 Na acepção do n.º 1 do artigo 193.º, a qualificação como coisa abrange, nomeadamente, os objectos dos direitos reais, alguns objectos de relações obrigacionais (por exemplo, o objecto mediato da obrigação de entrega da coisa) e, ainda, grande parte dos bens do domínio público

que o tratar-se de uma realidade autónoma é uma condição necessária, mas não é condição suficiente para a qualificação de um dado objecto como coisa em sentido jurídico. Sucede, a nosso ver, que o direito objectivo precisa de produzir uma representação abstracta, intelectual, da realidade exterior, tem de construir essa representação com que trabalha, para então lhe associar os efeitos jurídicos pretendidos. Assim, no decurso dos processos intelectuais de selecção de tipos, géneros ou espécies de objectos da realidade exterior destinados a integrar o âmbito de um regime jurídico, tais objectos adquirem qualidades jurídicas⁷; passam a constituir *coisas em sentido jurídico*, já não são realidades totalmente exteriores ao direito objectivo⁸. Sustentamos, por isso, que os tipos, géneros ou espécies de coisas referidos no sistema jurídico são realidades jurídicas, cujas definições e composições resultam da inter-relação entre os elementos jurídicos, as referências seleccionadas a elementos da realidade exterior e as intenções regulativas, sendo certo que os elementos jurídicos já repercutem, à partida, a confluência de factores histórico-culturais e práticas sociais. É com esta orientação que passamos a analisar o prédio urbano para efeitos de propriedade horizontal, de acordo com o plano de exposição que há pouco enunciámos.

O prédio urbano no esquema geral ou comum

3. As coisas a que chamamos *prédio* podem compreender vários elementos⁹. Enunciemos, liminarmente, os significados que atribuímos a alguns desses

(n.ºs 2 e 3 do mesmo artigo 193.º). Acresce que uma realidade pode ser qualificada como coisa para efeitos de um ramo jurídico e não constituir, todavia, um possível objecto de direitos de outro ramo; assim, por exemplo, as coisas absolutamente futuras são qualificadas como coisas e podem ser objecto de negócios com eficácia obrigacional ou de testamento, mas sobre as mesmas não incidem direitos reais (n.ºs 2 e 4 do artigo 202.º). Daí que a expressão *a título de domínio* tenha, para efeitos do n.º 1 do artigo 193.º, um significado e âmbito mais amplos do que a mera incidência de direitos reais; essa expressão é densificada, em concreto, através das normas jurídicas que a questão em apreço convoque, podendo contemplar, por exemplo, normas jurídicas aplicáveis à identificação, delimitação e qualificação de certas realidades como coisas e, bem assim, as normas jurídicas que enunciam, ainda que em termos genéricos, posições subjectivas (faculdades, pretensões, poderes, obrigações, etc.) a respeito das coisas.

- 7 Menezes Cordeiro refere que «*ao escolher uma realidade exterior, o Direito comunica-lhe o seu próprio sentido, conferindo-lhe conotações que a modificam*»: ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil, III, Parte Geral: Coisas*, 4.ª ed. (com a colab. de A. BARRETO MENEZES CORDEIRO), Almedina, 2019, p. 51.
- 8 Afirma-se, nomeadamente, que os prédios são «*coisas normativas com substrato físico*»: CHRISTIAN VON BAR, *Gemeineneuropäisches Sachenrecht*, I, Beck, 2015, p. 249.
- 9 MANUEL DE ANDRADE, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, I, Almedina, 9.ª reimp. 2003, p. 232.

elementos: *solo* ou *terreno*, *subsolo*, *espaço aéreo* e *construções*. Solo e subsolo designam camadas da crosta terrestre: o solo corresponde à camada superficial da crosta terrestre (a camada de terreno que pode ser cultivada) e o subsolo abrange as camadas inferiores à camada superficial. Por sua vez, a expressão espaço aéreo indica, neste contexto, o espaço que existe acima do terreno, quer esteja preenchido (por construções ou plantações), quer esteja vazio; o espaço aéreo não tem matéria, é um elemento imaterial do prédio. Finalmente, as construções abrangem o edifício e outras obras (por exemplo: um parque de estacionamento subterrâneo, um muro, um viaduto), desde que a respectiva ligação a outro elemento do prédio tenha carácter de permanência. De entre estes elementos do prédio, o solo e as construções são aproveitados há mais tempo, pelo que as questões atinentes às suas utilidades têm disciplina mais extensa e desenvolvida; relativamente aos outros elementos tem-se entendido que o direito de propriedade e outros direitos reais, ainda que prioritariamente incidam sobre o solo, abrangem também o subsolo e o espaço aéreo; o critério de reunião destes elementos numa mesma unidade predial é um prisma cujos planos verticais partem do centro da terra, atravessam as camadas da crosta terrestre e projectam-se no espaço, sendo que os lados do prisma resultam da intersecção dos planos verticais com as extremas (os limites) da porção de solo. Quanto às medidas da profundidade e da altura, tradicionalmente invocava-se uma doutrina baseada numa proposição medieval¹⁰, segundo a qual, logo que se delimita a porção de solo que constitui um determinado prédio, em princípio também fica afectado, ao seu dono, *todo* o subsolo e *todo* o espaço aéreo que sejam delimitados pelos planos verticais, em profundidade e em altura, dessa mesma porção de terreno. No século XIX, um proeminente jurista alemão, Ihering, criticou o exagero desta proposição, nomeadamente pelo apoio que propicia a excessos individualistas e argumentou que a teoria do direito subjectivo como interesse juridicamente protegido oferece melhor critério na prevenção de excessos: ocorre o alargamento dos limites materiais do prédio, em profundidade e em altura, no subsolo e no espaço aéreo, mas só até onde se manifeste, em termos apreciados objectivamente, um interesse protegido pelo direito subjectivo invocado.

No nosso direito actual, considerando não apenas as disposições do artigo 1264.º, cuja orientação não se afasta das soluções acolhidas noutras codificações

10 Falamos da doutrina *ad coelum* e do adágio *cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos*, o qual significa, em tradução nossa, que ao dono (ou possuidor) do solo pertence tudo o que está até ao céu e tudo o que está até ao inferno (o centro da Terra); a autoria desta proposição é imputada a um Professor italiano, Acúrsio, da Escola dos Glosadores, no séc. XIII; *vide*, por exemplo, ULF GOEKE, *Das Grundeigentum im Luftraum und im Erdreich*, Böhlau, 1999, p. 75 e ss.

mais antigas¹¹, mas também o disposto nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 193.º, parece-nos claro que a expansão do âmbito material do prédio, em profundidade e em altura, não pode ser concretizada nos termos da referida doutrina *ad coelum*¹². Mas não encontramos indicação legal sobre medidas da profundidade do subsolo ou da altura do espaço aéreo¹³; mesmo relativamente às construções, os documentos de descrição oficial do prédio geralmente não incluem menções à altura do edifício e à localização georreferenciada de cada piso. Na verdade, no esquema geral ou comum de estruturação jurídica dos prédios, o solo ou terreno foi o elemento primordial¹⁴ e continua a ser o elemento principal, mesmo nos aglomerados urbanos¹⁵: cada prédio é, na sua individualidade jurídica¹⁶, uma

11 A respeito de disposições semelhantes do Código Civil de 1966, *vide* PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, com a colaboração de HENRIQUE MESQUITA, 2.ª ed. (reimp.), Coimbra Editora, 2011, anotação ao artigo 1344.º, anotações n.º 2 a n.º 4, pp. 172-175.

12 Temos por pacífico que a altura máxima das edificações deve conformar-se com os regimes de planeamento urbanístico e de edificação urbana, para além das restrições e servidões administrativas relacionadas com o tráfego aéreo; e supomos que não há, na RAEM, qualquer concessão para a pesquisa, revelação e aproveitamento de recursos naturais a cotas profundas no subsolo. Por isso não abordamos, no presente escrito, questões relacionadas com a doutrina *ad coelum*.

13 No mesmo sentido, a propósito do direito português, JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Almedina 2016, pp. 141-143.

14 A prática individualização dos prédios com base na localização geográfica do solo já ocorria nas civilizações antigas, pelo que é muito anterior às revoluções industriais e à generalização, a partir da segunda metade do século XIX, de novas técnicas de construção em altura e de novos equipamentos, nomeadamente ascensores. Nos tempos modernos, porventura com novas técnicas, os trabalhos continuaram centrados nos solos; por exemplo, no direito português, o Alvará com força de lei de 9 de Junho de 1801 previu a colocação de matemáticos em todas as comarcas, para elaborarem os livros da carta topográfica geral e das cartas topográficas particulares dos imóveis rústicos e urbanos, assim como o livro do registo geral dos títulos de propriedade ou outros direitos sobre os imóveis; evidentemente, estes dados seriam necessariamente sobre solos.

15 A convicção de que o solo deve continuar a ser o elemento principal talvez resulte da influência do antigo direito germânico, que olhava o solo como um bem fundamental, e das teorias fisiocratas desenvolvidas em França no final do séc. XVIII, que afirmavam que toda a riqueza era proveniente da terra, da agricultura. Em Portugal, em 1955, a Câmara Corporativa apontou essas duas circunstâncias para explicar a tendência de as codificações e a doutrina continuarem a recorrer ao elemento solo quando formulam a noção geral de prédio, apesar da importância económica e social das construções nos aglomerados urbanos: *Parecer n.º 30/VI. Projecto de decreto sobre a regulamentação do instituto da propriedade horizontal*, in *Pareceres da Câmara Corporativa (VI legislatura)*, Lisboa 1955, vol. II, pp. 45-99, p. 61.

16 Sabemos que as camadas da crosta terrestre são contínuas, que são partes componentes do nosso planeta, pelo que se nos guiássemos apenas por indicações da natureza, o planeta Terra seria afinal, na sua globalidade, um único e mesmo prédio. A individualização de cada prédio

porção de solo delimitada por critérios de localização geográfica e, quando existam, por dados de localização administrativa (designação, número policial, rua, freguesia, número de cadastro).

4. Neste esquema comum, a delimitação de um determinado prédio tem lugar, em concreto, com a *demarcação*, cujas operações ocorrem no plano intelectual e no plano material, para fixar a localização e as extremas da porção de terreno que compõe esse prédio¹⁷. Em geral, os trabalhos intelectuais consistem, dizendo-o resumidamente, no seguinte: os interessados representam num suporte externo (em papel ou em meio digital), o plano horizontal de superfície de território que englobe o terreno que vão demarcar; a seguir delimitam, no interior desse plano, com uma linha poligonal fechada, uma figura geométrica que representa o terreno a demarcar; a linha poligonal é traçada em observância de critérios que permitam, por um lado, representar a localização geográfica desse terreno naquele território e, por outro lado, dimensionar a figura geométrica com uma área equivalente, à escala aplicada, à área desse terreno. Geralmente, os interessados coligem as informações sobre o que existe nas porções de solo contíguas ao terreno, para fixar as confrontações do prédio. Por outro lado, se a zona em que o prédio está situado integra uma divisão administrativa (por exemplo, uma freguesia), refere-se a respectiva designação; se o prédio confronta com a via pública também se indica a denominação da via pública, devendo ainda acrescentar-se, quando existam, a numeração policial e a designação do edifício. No plano material, as actuações mais relevantes são para definir e fixar as extremas, eventualmente com a colocação de sinais (os chamados *marcos* divisórios), para materializar a separação entre o solo do prédio e os solos contíguos, em correspondência com pontos da referida linha poligonal que delimita a figura geométrica que representa o prédio; na sequência, o interessado pode também murar ou vedar o seu prédio¹⁸.

5. Actualmente, as referidas tarefas de demarcação estão facilitadas: na sua execução, os interessados contam com o auxílio do *cadastro predial*, isto é, do conjunto de dados que caracterizam e identificam os prédios existentes na RAEM, através de inscrições gráficas em bases digitais de cartografia, assim como em cartas cadastrais, plantas cadastrais, plantas de alinhamento, etc. A disciplina jurídica da elaboração, conservação e manutenção do cadastro dos terrenos, na área geográfica definida no Mapa da Divisão Administrativa da RAEM¹⁹, consta do Decreto-Lei n.º 3/94/M, de 17 de Janeiro. Nos termos deste

assenta em elementos jurídicos.

17 Os artigos 1274.º a 1276.º dispõem sobre o direito de demarcação.

18 O artigo 1277.º dispõe sobre o direito de tapagem.

19 Por Aviso do Chefe do Executivo n.º 128/2015 foi publicado no *Boletim Oficial* da RAEM, número extraordinário de 20/12/2015, o Decreto do Conselho de Estado da República Popular

diploma, a cada prédio incluído na planta de cadastro corresponde um número sequencial diferenciado²⁰ e a menção das confrontações na planta cadastral pode ser feita com referência ao número de cadastro dos prédios confinantes²¹. As plantas cadastrais têm, entre o mais²², as indicações de localização, áreas e confrontações de cada prédio. Já se tem discutido o seu valor probatório²³. O n.º 1 do artigo 14.º do referido diploma estabelece que «[a] planta cadastral definitiva é título bastante para a identificação física dos prédios no que se refere à sua localização, áreas e confrontações²⁴.» Como tal, em princípio, desde que junte planta cadastral definitiva, o interessado não precisa de requerer, na acção de demarcação, a produção de prova adicional, nomeadamente a repetição de operações de levantamento no terreno, a produção de fotografias e a medição de distâncias através de fotografias ou outros processos técnicos que servem de base à elaboração das cartas e plantas cadastrais. No entanto, seja quando não exista planta cadastral definitiva, seja quando se duvide da exactidão das indicações constantes de planta cadastral definitiva, a parte interessada pode narrar uma versão diferente e requerer a produção de prova sobre os factos pertinentes à caracterização da situação material do prédio, no que se refere à localização, posicionamento das extremas e área. Por outras palavras: o interessado pode levar aos autos da acção de demarcação, elementos factuais que revelem, se provados, a discrepância entre as indicações da planta cadastral e a realidade fáctica, com

da China n.º 665 e o Mapa da Divisão Administrativa da Região Administrativa Especial de Macau da República Popular da China.

- 20 Conforme dispõe o n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M, de 17 de Janeiro.
- 21 Conforme dispõe o n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M, de 17 de Janeiro.
- 22 Nos termos do n.º 1 do artigo 4.º do referido Decreto-Lei n.º 3/94/M, de 17 de Janeiro, as plantas cadastrais devem conter, para além do número de cadastro, os seguintes elementos: a denominação do prédio, havendo-a; a situação do prédio, por referência à freguesia, bem como ao lugar e confrontações ou à rua e numeração policial; a área, com discriminação da área coberta e descoberta, quando possível; o número do artigo matricial ou a menção da sua omissão; o número da descrição predial ou a menção da sua omissão; a data da emissão das plantas, como provisórias ou definitivas. Não há menção, portanto, ao regime de propriedade horizontal e não se prevê qualquer indicação sobre o número de fracções autónomas. O prédio é representado com base, unicamente, no elemento solo.
- 23 *Vide*, por exemplo, o Acórdão do Tribunal de Segunda Instância (TSI) de 03/03/2011, no Processo n.º 323/2010.
- 24 O artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M, de 17 de Janeiro, compreende n.º 2 e n.º 3, com a seguinte redacção: «2. *A planta cadastral definitiva é igualmente título bastante para efeito de actualização e rectificação de descrições prediais, no que se refere aos elementos de identificação física mencionados no número anterior.* 3. *Nos títulos respeitantes a factos sujeitos a registo predial, a identificação física dos prédios não pode ser feita em contradição ou desarmonia com a planta cadastral definitiva no que se refere aos elementos mencionados no n.º 1.*»

apoio em título ou em posse, em que estão os litigantes. Não há, neste assunto, uma presunção legal inilidível da exactidão das indicações constantes da planta cadastral definitiva (n.º 2 do artigo 343.º e artigo 1275.º)²⁵; a lei admite, portanto, que o tribunal percepcione a realidade fáctica que resulte de outros meios de prova sobre a localização, posicionamento de estremas e área do prédio, mesmo quando essa realidade fáctica coloque em crise a informação das cartas e plantas cadastrais, as quais no caso concreto não representam fielmente tal realidade – diremos que, nesse caso, o cadastro não está a ser *o espelho da realidade*, pelo que se deverá promover a pertinente rectificação da planta cadastral definitiva e dos demais dados do cadastro que contenham indicações inexactas. A disciplina legal da rectificação está dispersa por vários artigos, em especial os artigos 10.º, 18.º e 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M, de 17 de Janeiro²⁶, numa opção de técnica legislativa que se nos

25 Nas suas valiosas anotações ao Código do Registo Predial de Macau (CRP), a certo passo Vicente Monteiro afirma que «a identificação física dos prédios é feita na descrição predial, mas, quanto à localização, área e confrontações prevalece a que consta da planta cadastral definitiva» – entendimento que é também o nosso – e conclui dizendo que tal planta «é, assim, o título incontestável da prova daqueles elementos.» (VICENTE JOÃO MONTEIRO, *Código do Registo Predial de Macau, Anotado e Comentado*, Centro de Formação Jurídica e Judiciária, Macau 2016, anotação ao artigo 25.º, p. 242). Não tomamos posição quanto à questão de saber se o conservador pode contestar, ou não, os elementos constantes da planta cadastral definitiva, nem conhecemos, aliás, algum recurso ou decisão judicial onde a materialização dessa eventualidade tivesse sido apreciada. O nosso ponto é unicamente, insistimos, o seguinte: da lei não decorre qualquer impossibilidade de os interessados produzirem prova de factos, *em juízo*, que contrariem a informação cadastral e revelem a sua inexatidão.

26 Para conveniência de leitura, transcrevemos o texto dos artigos 10.º (valor das demarcações), 18.º (rectificação oficiosa) e 19.º (rectificação por acordo ou judicial), do referido Decreto-Lei n.º 3/94/M, de 17 de Janeiro. Artigo 10.º: «As demarcações constantes das plantas cadastrais valem apenas para efeitos cadastrais, só podendo ser alteradas mediante sentença que ponha termo a um litígio entre os interessados ou a solicitação destes, acompanhada de declaração, prestada em documento com as assinaturas reconhecidas presencialmente, comprovativa do acordo quanto à forma de proceder à demarcação dos respectivos prédios.» Artigo 18.º: «1. As plantas erradas podem ser rectificadas por iniciativa do director da DSCC, logo que tome conhecimento da irregularidade, ou a pedido de qualquer interessado. 2. O simples erro que se patenteie da própria planta e cuja rectificação não possa prejudicar os direitos dos titulares do prédio a que respeita a planta ou dos prédios confinantes, pode ser rectificado oficiosamente, sem intervenção dos interessados.» Artigo 19.º: «1. O erro proveniente de deficiente demarcação ou que envolva alteração da planta no que respeita à área ou delimitação do terreno só pode ser rectificado mediante a produção de prova demonstrativa da inexatidão das operações no terreno ou na respectiva representação cartográfica e com a concordância de todos os interessados que possam ser prejudicados com a rectificação. 2. Não havendo concordância, tanto o director da DSCC como qualquer interessado podem promover a rectificação judicial, anotando-se a pendência da rectificação nas plantas envolvidas e promovendo-se o registo da respectiva acção. 3. A pendência da rectificação é oficiosamente comunicada, no prazo de 48 horas, à Conservatória do Registo Predial e averbada, no mesmo prazo, às respectivas descrições prediais ou anotada

afigura menos conseguida e que pode suscitar algumas hesitações interpretativas. Defendemos a interpretação concertada dessas disposições, fazendo prevalecer o elemento sistemático sobre o elemento literal, para assegurar a aplicação da via mais adequada a cada caso concreto e precaver falsas lacunas; por exemplo, se nos cingíssemos à letra do artigo 19.º do referido Decreto-Lei n.º 3/94/M, sem salvaguardar um alcance harmonizado dos vários preceitos, correríamos o risco *de deixar entrar pela janela aquilo que não se quis deixar entrar pela porta*. E inclinamo-nos para uma orientação teleológica de não alargamento do elenco de hipóteses de rectificação oficiosa, para desincentivo a pedidos temerários nesta via de rectificação e para reforço da confiança geral na informação do cadastro predial²⁷; cremos que estes dois factores podem ajudar ao bom andamento das actividades de renovação urbana. No plano prático da actividade dos serviços do cadastro²⁸, apraz-nos salientar que o cadastro predial evoluiu tecnicamente e que a

no verbete real quando os prédios não estejam descritos.»

- 27 O âmbito da rectificação oficiosa foi analisado, recentemente, em recurso administrativo contencioso no TSI (Acórdãos de 25/02/2021 e de 28/10/2021, no Processo n.º 658/2019) e em recurso jurisdicional no Tribunal de Última Instância (TUI) (Acórdão de 08/09/2021, no processo n.º 86/2021). O TSI interpreta a disposição do n.º 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M, de 17 de Janeiro, com o sentido de fixar a competência administrativa: a administração só pode fazer a rectificação oficiosa sem intervenção de todos os interessados quando estejam verificados os requisitos desse preceito; nos demais casos, a rectificação administrativa depende do acordo dos interessados e na ausência de acordo há lugar a rectificação judicial, que são as vias previstas no n.º 2 do artigo 19.º daquele mesmo diploma (Acórdão do TSI de 25/02/2021, pp. 105-106). E apreciando a factualidade do caso, o TSI considerou que a mesma não caía no âmbito da rectificação oficiosa, antes lhe seria aplicável uma das vias previstas no n.º 2 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M, de 17 de Janeiro. O TUI assumiu posição diferente, entendendo que a factualidade do caso era subsumível no âmbito da rectificação oficiosa. Não sabemos dizer, porém, se a divergência deflagrou na interpretação do n.º 2 do artigo 18.º do referido Decreto-Lei n.º 3/94/M, de 17 de Janeiro, ou se foi somente na respectiva subsunção dos factos considerados provados, mormente quanto a entender-se se havia, ou não, algum direito privado sobre o prédio a que respeitava a planta cadastral. Nem isto era muito importante, já que, pelo sentido das decisões tomadas, no mesmo Acórdão, sobre as demais questões controvertidas, este assunto era uma questão prejudicada; admitimos, pois, que à luz de um bom princípio de economia de exposição, se tenha optado por deixar no tinteiro a argumentação pertinente, incluindo a interpretação que o TUI faz do n.º 2 do artigo 18.º do referido Decreto-Lei n.º 3/94/M, de 17 de Janeiro; sem conhecer as palavras que se economizaram é-nos mais difícil comentar uma nota do Acórdão, na qual se refere que só quando a rectificação implique alteração da planta quanto à área ou delimitação do terreno é que será necessário o acordo de todos os interessados ou a rectificação judicial (Acórdão do TUI de 08/09/2021, pp. 75-77); porventura estas considerações em nota apenas visavam enfatizar a argumentação desenvolvida para outras questões, sem expressar, portanto, uma posição de síntese sobre a interpretação das disposições legais aplicáveis à rectificação.
- 28 A Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), cujas atribuições estão genericamente enumeradas no artigo 2.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 70/93/M, de 20 de Dezembro, tem por

sua informação é usada para múltiplas finalidades, pelo que tem maior importância enquanto fonte de informação exacta e de qualidade sobre a localização dos prédios na RAEM. Efectivamente, a informação do cadastro predial está na base de todos os tipos de actuações e processos relativos à situação jurídica dos solos, incluindo as descrições dos prédios no sistema do registo predial: a lei prevê, como sabemos, a harmonização com o cadastro, em especial quanto à localização, área e confrontações, pelo que estabelece a obrigatoriedade de apresentação de planta cadastral para a realização de qualquer acto de registo que determine a abertura de descrição ou a sua actualização quanto a esses elementos²⁹.

6. Nos terrenos que podem ser objecto do direito de propriedade privada (incluindo o *domínio directo* de particular, nos termos de enfiteuse que ainda subsista³⁰), é provável que a localização e as extremas de cada um desses prédios estejam estabilizadas, nomeadamente em virtude do disposto no artigo 7.º da Lei Básica, bem como dos requisitos previstos na alínea 1) do n.º 1 do artigo 8.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de Terras) e, no plano empírico, da alta densidade de edificação nas áreas urbanas. Não obstante, na sequência de obras de modificação ou de consolidação³¹, da expropriação de faixas do terreno ou de outras operações urbanísticas pode surgir a necessidade de esclarecer ou de actualizar os dados sobre a localização do prédio, o posicionamento das suas extremas ou a sua área.

A demarcação também ocorre em solos do Estado, por exemplo em terrenos conquistados ao mar (novos aterros), quando o Governo celebra contrato administrativo de concessão de terras com pessoa singular ou colectiva, para aproveitamento de alguma porção desses solos. Por vezes, o objecto do contrato de concessão são lotes ou parcelas de solo que estavam, até então, por individualizar e autonomizar – isto é, a concessão incide em porção de terreno que ainda não estava delimitada e constituída, juridicamente, como prédio. Nestes

missão recolher, tratar e actualizar a informação pertinente aos elementos de determinação e autonomização jurídica do prédio e assegurar a implantação, no solo, desses elementos. Entre o muito mais, o pessoal da DSCC elabora e actualiza as bases cartográficas digitais e o cadastro dos terrenos; se sobrevierem modificações, nomeadamente em virtude de planos urbanísticos, o pessoal da DSCC deve implantar essas modificações no terreno ou, pelo menos, fiscalizar a respectiva implantação quando feita por particulares.

29 Conforme dispõem o artigo 25.º do CRP e o n.º 3 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 3/94/M, de 17 de Janeiro.

30 Nos termos do n.º 2 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto (diploma preambular do Código Civil) «[à]s situações de enfiteuse, relativas a bens do domínio privado dos particulares, constituídas antes da entrada em vigor do novo Código continua, até à sua extinção, a ser aplicável o regime constante do Código Civil de 1966.»

31 As definições de vários tipos de obras constam da al. 10) do artigo 2.º da Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana).

e nos demais casos, os serviços do Governo desenham, na carta cadastral e na planta cadastral pertinentes, a figura geométrica correspondente ao terreno que é objecto do contrato de concessão³². A publicação do título da concessão deve incluir a planta cadastral³³; na sua falta, o objecto da concessão está por determinar *juridicamente* e a concessão não tem eficácia real *imediata*³⁴. Em termos práticos, isto significa, nomeadamente, o seguinte: o concessionário não pode obter a inscrição do seu direito no registo predial (a falta da planta cadastral não pode ser suprida por declaração complementar³⁵); como a planta cadastral e a certidão do registo predial são documentos exigidos nos procedimentos administrativos de obras, o concessionário não pode iniciar, sequer, obras de sondagem de solo, pelo que está objectivamente impossibilitado de preparar o aproveitamento do terreno. A publicação da planta cadastral referida no título da concessão é, pois, indispensável. Na sequência da publicação oficial destes elementos, a respectiva representação do prédio é materializada no solo, através dos actos de execução da demarcação; muitas vezes, a delimitação material do prédio tem natureza provisória e fica sujeita a acertos posteriores, após conclusão das obras de aproveitamento, por haver algumas porções do solo que ainda vão ser destacadas do prédio e ficar sob gestão pública, por serem destinadas a arruamentos, zonas verdes de uso colectivo e outros usos similares; quando isto acontece, há lugar a duas fases de execução da demarcação, uma inicial ou provisória e outra posterior ou definitiva³⁶.

7. Em suma, no esquema geral ou comum, que temos estado a relembrar, a estruturação jurídica do prédio assenta em dados de localização geográfica de uma

32 Conforme dispõe o n.º 1 do artigo 90.º da Lei de Terras.

33 Conforme dispõem o artigo 127.º e o n.º 2 do artigo 125.º, ambos da Lei de Terras.

34 Em geral, como é sabido, a coisa tem de ser actual (presente), estar determinada e estar juridicamente autonomizada, para poder ser objecto de um direito real. A este respeito, parte da doutrina refere o *princípio da especialidade* (por exemplo: C. MOTA PINTO, *Direitos Reais*, cit., p. 98 e ss.; SANTOS JUSTO, *Direitos Reais*, 4.ª ed., Coimbra Editora, 2012, p. 28; JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, cit., p. 193 e ss.; LUÍS M. T. MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, 6.ª ed., Almedina, 2107, pp. 21-22) e outros autores enunciam o *princípio da actualidade ou da imediação* e o *princípio da especialidade ou da individualização*: ORLANDO DE CARVALHO, *Direito das Coisas*, cit., pp. 161-166; GONÇALVES MARQUES, *Direitos Reais. Lições ministradas ao 4.º ano jurídico de 1999/2000/2004*, Faculdade de Direito da Universidade de Macau, pp. 51-53 e pp. 58-62.

35 Na concessão de terrenos do Estado, a abertura de descrição do prédio no registo predial ocorre a impulso do concessionário e o trato sucessivo inicia-se pelo registo da concessão em nome deste; porém, para tanto, a apresentação da planta cadastral é sempre obrigatória: n.º 3 do artigo 10.º, n.º 2 do artigo 25.º e n.º 3 do artigo 39.º, todos do CRP.

36 Estes assuntos estão regulados, respectivamente, nos artigos 91.º a 94.º e 95.º a 98.º da Lei de Terras.

determinada porção de solo (dados que são produzidos com as diversas operações de demarcação, apoiadas em informação cadastral) e em dados de localização administrativa. O esquema geral é suficiente quando se trate de vincular o prédio a *um* direito de propriedade (seja em modo de titularidade singular, seja em modo de titularidade plural). Todavia, no nosso tempo, na generalidade dos aglomerados urbanos, os edifícios são projectados e construídos com a intenção de os afectar a múltiplos donos ou usuários. Para tanto, a estruturação jurídica do imóvel envolve atributos e requisitos adicionais, cujo conteúdo depende, além do mais, da técnica jurídica com que se definem as realidades que são susceptíveis de qualificação como coisa imóvel. Nos sistemas de *civil law* há experiência de, pelo menos, três técnicas de estruturação das coisas imóveis. Vejamos.

Técnicas de divisão do prédio para afectação a vários donos

8. A técnica mais antiga consiste em dividir o prédio em vários objectos, isto é, em várias coisas imóveis, cada uma delas juridicamente individualizada (determinada e separada das outras), embora esses objectos estejam materialmente ligados entre si com carácter de permanência; a divisão ou cisão não é física, é jurídica. Exemplo: uma certa porção de solo, subsolo e espaço aéreo compõem, na parte em que não tenham construções, uma coisa imóvel; as construções aí situadas e incorporadas são outra coisa imóvel; a realidade que qualificáremos, pelo esquema geral, como *uma* coisa imóvel (*um* prédio), neste exemplo é dividida ou cindida, juridicamente, para vermos nela *duas* coisas imóveis. Esta técnica pode ser usada na constituição do direito de superfície e também pode ser aplicada na divisão das construções: neste último caso, um edifício é dividido, juridicamente, em várias coisas distintas, de maneira que cada piso constitui uma coisa imóvel individualizada e autónoma. De facto, em muitas sociedades existe ou já existiu a chamada *propriedade de andares* (também ditos *pisos*, *pavimentos* ou *lajes*); muitas vezes, o seu modo de constituição consiste no seguinte: o dono de um edifício concede autorização para certa pessoa realizar obras de construção sobre um pavimento preexistente nesse edifício (por exemplo: na cobertura do piso mais alto do edifício ou, mais abaixo, por cima da área de estacionamento), acordando-se que os novos andares assim acrescentados ao edifício são coisas imóveis distintas do prédio preexistente e pertencem, após conclusão das obras, ao destinatário da referida autorização³⁷.

37 Sucede, pelas mais diversas razões, que nem sempre os intervenientes salvaguardam os aspectos de *titularidade* da nova situação jurídica; por vezes bastam-se com a *posse* e só representam o risco de conflitos após o decesso ou o divórcio de algum deles. As dificuldades são maiores quando as regras administrativas urbanísticas não foram respeitadas. Se estiver em causa a satisfação da necessidade fundamental de habitação, é possível que o legislador aprove soluções

O direito português medieval admitia a divisão de casas por pisos ou andares, em termos de cada piso poder constituir uma coisa imóvel autónoma; é o que se infere de uma regra das Ordenações Manuelinas, mantida nas Ordenações Filipinas³⁸, segundo a qual *se uma casa for de dois donos, de maneira que um piso (o sótão) seja de um deles e o piso mais alto (o sobrado) seja do outro, aquele que for o dono do sobrado não pode abrir janela, nem construir loja ou outro edifício sobre a porta de acesso ao sótão*.

Mais recentemente, na vigência do Código Civil de 1867 (o chamado *Código de Seabra*³⁹), a divisão de um edifício era admitida e cada um dos andares do edifício era tratado como coisa imóvel autónoma. Por exemplo, o Acórdão da Relação de Lisboa de 17/07/1932 estabeleceu, a este respeito, o seguinte⁴⁰: «*Não*

excepcionais para estabilizar a situação, através da técnica de divisão. É o que parece suceder com o direito real de laje, figura recentemente acolhida no Código Civil brasileiro (artigos 1510-A a 1510-D do Livro III do Código Civil de 2002, na redacção da Lei 13.465, de 11 de Julho de 2017): «*O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo*»: caput do artigo 1510-A do Código Civil brasileiro. Este modelo jurídico talvez seja uma boa alternativa no tratamento de situações irregulares, legadas pela história, no alojamento para habitação, pois estabelece claramente, entre o mais, que o direito real de laje não incide sobre o terreno e construções preexistentes. Para uma introdução ao direito real de laje, vide CRISTIANO CHAVES DE FARIAS/NELSON ROSENVALD, *Curso de Direito Civil: Direitos Reais*, 14.^a ed., JusPodivm, 2018, pp. 652 e ss., e pp. 821-824.

- 38 A compilação das Ordenações Manuelinas foi aprovada entre 1512 e 1521; é composta por 5 livros, cada um integrado por títulos e parágrafos, e esteve em vigor entre 1521 e 1603; a regra que referimos em texto consta do Livro I, T. 49, § 36. Por sua vez, a compilação das Ordenações Filipinas entrou em vigor em 1603, com estrutura semelhante à das Ordenações Manuelinas, que veio substituir. A vigência das Ordenações Filipinas perdurou até à entrada em vigor do Código Civil de 1867 e, no Brasil, até à entrada em vigor do Código Civil de 1916; a regra que referimos em texto consta do Livro I, T. 68, § 34. Sobre as Ordenações Manuelinas e as Ordenações Filipinas, vide M. J. ALMEIDA COSTA, *História do Direito Português*, 5.^a ed. (com a colab. de RUI DE FIGUEIREDO MARCOS), 2012, pp. 313-317 e pp. 321-326, respectivamente.
- 39 Em homenagem ao autor do projecto, António Luís de Seabra e Sousa, 1.º Visconde de Seabra. Este Código Civil vigorou em Macau a partir de 1 de Julho de 1870 (nos termos do Decreto do Ministério dos Negócios da Marinha e Ultramar, de 18 de Novembro de 1869), até 1 de Janeiro de 1968, data em que entrou em vigor, em Macau, o Código Civil de 1966 (nos termos da Portaria n.º 22869 do Ministério do Ultramar, de 4 de Setembro de 1967). Algumas disposições desta codificação integram o direito vigente em Goa, na República da Índia.
- 40 *Apud* ARMANDO GUERRA, *Da propriedade Horizontal e da Propriedade Superficial*, 2.^a ed., Coimbra Editora, 1964, p. 10 e ARMINDO RIBEIRO MENDES, *A propriedade horizontal no Código Civil de 1966*, in *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 30, 1970, pp. 45-46. Segundo as indicações dos dois autores, este acórdão é o mais antigo na matéria, na vigência do Código Civil de 1867, e o caso só chegou a tribunal por causa de uma recusa de registo por parte de um conservador do registo predial. Conjecturamos que pudesse haver alguma hesitação, nesse período, acerca da maneira de relacionar a noção *geral* de prédio, que se aprendia nos bancos da

*há preceito legal que proíba a divisão de uma casa horizontalmente de forma a que o rés do chão fique a pertencer a um comproprietário e o primeiro andar a outro; a divisão nessas condições é até admitida pelo artigo 2335.º do Código Civil, onde se prescreve o que se há-de observar quando os diversos andares de um edifício pertencerem a diversos proprietários*⁴¹.»

9. Entretanto, esta técnica foi posta em causa nas ordens jurídicas germânicas. A legislação e os costumes de algumas cidades da Alemanha, Áustria e Suíça acolhiam a *propriedade de andares* (*Stockwerkeigentum* ou *Stockwerkseigentum*). Porém, no século XIX, com a escola pandectística e a jurisprudência dos conceitos chegou-se a um conceito do direito de propriedade, em virtude do qual, na formulação de Windscheid, dizer que uma determinada coisa é própria de certo sujeito, que ele tem propriedade sobre ela, significa afirmar que *a vontade desse sujeito é decisiva para a totalidade das relações com essa coisa: o proprietário pode dispor da coisa a seu critério (lado positivo da propriedade); outra pessoa não pode dispor da coisa contra a vontade do proprietário (lado negativo da propriedade)*⁴². Nesta concepção, o direito de propriedade deve incidir sobre a totalidade da coisa; de outro modo, já não se poderia afirmar que a vontade do titular é decisiva para a totalidade das relações com essa coisa. Isto não é obstáculo, note-se, a situações de limitação ou restrição do conteúdo do direito: em concreto, o conteúdo de um direito de propriedade pode estar onerado

Faculdade, com estas situações, *excepcionais*, de fraccionamento do prédio em vários imóveis independentes, para objecto de direitos de propriedade distintos; com efeito, na sequência da recepção do pensamento jurídico alemão no ensino do Direito em Portugal, a noção geral de prédio urbano passou a repercutir a ideia de um todo indissolúvel composto por terreno e demais elementos, incluindo os edifícios incorporados no terreno; por exemplo, nas Lições de Guilherme Moreira consideram-se prédios urbanos «quaisquer edifícios ou casas incorporadas no solo com certa permanência, seja qual for a sua forma, materiais e destino ou fim. Quando o edifício não esteja incorporado, isto é, ligado ao solo directa ou indirectamente pelos alicerces, colunas, estacas, ou por qualquer outro meio, será considerado em si como coisa móvel por natureza. As diversas partes do edifício e os elementos que as compõem (...) formam um todo com o solo, constituindo o prédio urbano, de que são partes componentes.» (GUILHERME MOREIRA, *Instituições de Direito Civil Português, Parte Geral*, vol. primeiro, Coimbra, 1907, p. 344).

41 Transcrevemos a redacção do artigo 2335.º do Código Civil de 1867: «*Se os diversos andares de um edifício pertencerem a diversos proprietários, e o modo de reparação e conserto se não achar regulado nos seus respectivos títulos, observar-se-á o seguinte: § 1º - As paredes comuns e o tectos serão reparadas por todos em proporção do valor que pertence a cada um. § 2º - O proprietário de cada andar pagará a despesa do conserto do seu pavimento e forro. § 3º - O proprietário do primeiro andar pagará a despesa do conserto da escada de que se serve; o proprietário do segundo a da parte da escada de que igualmente se serve, a partir do patamar do primeiro andar, e assim por diante.*»

42 B. WINDSCHEID, *Diritto delle Pandette*, vol. 1, (tradução de Fadda e Bensa), reimp., 1925, § 167, p. 591.

ou restringido (desde logo por direitos especiais ou menores), pelo que não salvaguarda as utilidades da totalidade da coisa, mas preserva essa potencialidade e, mais cedo ou mais tarde, esse concreto direito de propriedade vai retomar o âmbito e o conteúdo plenos, em correspondência com a sua natureza. Ora, a ideia de prédio mais conforme a esta concepção da ciência jurídica oitocentista consiste em considerar que o terreno e as construções nele incorporadas com carácter de permanência formam um todo indissolúvel. Então, para mostrar, em termos convincentes, que esta ideia não é nova, pois já era acolhida no sistema de direito romano, a argumentação assenta, entre o mais, nas seguintes duas máximas: *o acessório segue o principal (accessorium principale sequitur)* e *o que for unido materialmente ao solo, também fica juridicamente unido (superficies solo cedit)*. À luz da máxima primeiramente referida, de entre os elementos do prédio, o solo é o elemento principal, as construções que venham a incorporar-se no solo ou que fiquem ligadas ao solo com carácter de permanência são elementos acessórios, pelo que se extinguem os direitos que existiam sobre as coisas móveis previamente existentes (os materiais de construção) e subsiste um único direito de propriedade sobre a totalidade dos elementos, isto é, o direito sobre o prédio. Além disso, na resolução do conflito entre o dono de determinado terreno e outra pessoa que incorporou uma construção nesse terreno, sem permissão daquele, cedo se estabeleceu, no direito romano, que a propriedade do solo prevalece e passa a abranger terreno e construções nele incorporadas, naquele fenómeno que designamos, hoje, *acessão industrial imobiliária* (daí que a máxima *superficies solo cedit* também seja designada *princípio da acessão*). Por outro lado, como na Alemanha a organização dos livros do registo predial passou a ser feita por prédios, com uma folha para cada prédio, esta metodologia também era desfavorável à inscrição de diferentes cadeias de aquisição de direitos sobre partes (os pisos ou andares) e sobre a parcela de terreno livre de cada prédio, cadeias de aquisições completamente independentes umas das outras. No contexto científico ora aludido, com a entrada em vigor em 1900, em simultâneo, do Código Civil alemão (BGB) e do Código do Registo Predial, o antigo modelo da propriedade de andares foi abolído (ressalvando-se, porém, as situações anteriormente constituídas, as quais continuaram a reger-se, até à sua extinção, pelo direito anterior, conforme previsto nos artigos 182 e 189 da lei de introdução ao BGB). O § 93 do BGB determina que *não podem ser objecto de direitos especiais os componentes de uma coisa que não possam ser separados uns dos outros sem destruir um ou outro ou alterar a sua essência* (componentes essenciais) e, no § 94 do BGB, os *edifícios* são expressamente classificados como *partes componentes do prédio*. Além da abolição da propriedade de andares já referida e em coerência com esta mesma linha de orientação normativa, o § 1014 do BGB proibiu que o objecto do “direito de superfície” (*Erbbaurechts*) seja limitado, negocialmente, a uma parte de um

edifício, por exemplo um andar ou piso⁴³. Em 1951, as circunstâncias excepcionais resultantes da destruição ocorrida na guerra de 1939-45, a necessidade urgente de alojamento para os milhões de alemães retornados de outros países europeus e a conveniência em expandir fontes de financiamento à construção urbana ditaram que fosse retomada, embora em novos termos, a possibilidade de um direito de propriedade *especial* incidir apenas sobre partes do prédio. Esta iniciativa foi concretizada em legislação extravagante, inspirada nas experiências belga, francesa e italiana, com uma disciplina que é expressamente contrária ao disposto no § 93 e § 94 do BGB: é a “lei da propriedade de apartamentos e dos direitos de habitação” (*Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*), de 15 de Março de 1951, abreviadamente WEG, que entretanto foi objecto de alterações, nomeadamente pelas reformas legislativas de 2007 e de 2020⁴⁴.

10. Na segunda metade do século XX, a prática notarial francófona desenvolveu a técnica dos *volumes* ou *de divisão em volumes* para cindir os prédios em vários objectos; a composição que agrega a totalidade desses objectos é designada, frequentemente, “complexo imobiliário” ou “conjunto imobiliário” e cada objecto resultante da divisão é qualificado como coisa imóvel juridicamente

43 O referido § 1014 do BGB foi revogado em Janeiro de 1919, por uma ordem executiva (*Erbbaurechtsverordnung*), que aprovou um novo regime do “direito de superfície”; esta legislação de 1919 permanece em vigor (com diversas alterações, naturalmente), tem valor de lei ordinária no quadro constitucional alemão actual (em 2007, para maior clareza, o respectivo título foi alterado para *Erbbaurechtsgesetz*); este “direito de superfície” implica desvios ou excepções àquelas duas máximas que referimos, na medida em que se dá a separação *jurídica* do solo e das construções incorporadas no solo ou no subsolo, para suportar a desintegração do domínio em direito sobre o solo e direito sobre as construções; contudo, a proibição de limitar o “direito de superfície” a uma parte do edifício ainda subsiste no n.º 3 do § 1 da *Erbbaurechtsgesetz*.

44 No passado, a “propriedade de apartamentos” exigia, como pressuposto, que o terreno e o edifício com vários pisos já pertencessem a várias pessoas; actualmente, os §§ 8 e 9 da WEG admitem também a hipótese de o único dono do prédio constituir a situação de compropriedade para efeitos da WEG. Podemos dizer, então, que o regime previsto na WEG é *funcionalmente equivalente* aos casos do nosso regime de propriedade horizontal em que o *prédio esteja, inicialmente, em compropriedade*. Por outro lado, o regime da WEG implica que o sujeito seja *forçosamente* titular, em simultâneo, de *três situações jurídicas distintas*, duas no campo do Direito das Coisas e uma no campo do Direito das Obrigações: direito de compropriedade sobre todo o prédio (solo e edifício); direito de propriedade especial sobre parte determinada (limite à compropriedade); e direitos e obrigações enquanto membro de uma comunidade a quem incumbe, por força da lei, a gestão e administração do prédio. *Vide*: W. SCHNEIDER, *Wohnungseigentumsrecht für Anfänger*, Beck, 2017, que é uma introdução geral à “propriedade de apartamentos”; BÄRMANN/PICK, *Wohnungseigentumsgesetz* (por EMMERICH/DÖTSCH/BAER) 20.^a ed., Beck, 2020; DÖTSCH/SCHULTZKY/ZSCHIESCHACK, *WEG-Recht. Das neue Wohnungseigentumsrecht*, Beck, 2021, nomeadamente n.ºs 5 a 29 com informação sobre a reforma de 2020.

individualizada e autónoma dos demais⁴⁵. A técnica de divisão em volumes envolve vários passos, incluindo estes a que vamos aludir muito resumidamente⁴⁶. Toma-se a realidade imobiliária sita em certo local, a qual pode consistir num prédio ou em vários prédios e até em solos ainda não autonomizados juridicamente; considera-se tal realidade no seu âmbito materialmente alargado, isto é, incluindo solo, subsolo, espaço aéreo e construções, pois é este o âmbito do conjunto imobiliário. A seguir essa realidade é dividida, em projecto, em várias unidades, que intitulamos, por conveniência expositiva, *unidades volumétricas*⁴⁷. A divisão

45 Na legislação francesa, a Lei n.º 65-557 de 10 de Julho de 1965 contém os regimes *funcionalmente equivalentes* aos nossos regimes de propriedade horizontal, nos casos em que os edifícios já estejam construídos, mas nessa vertente aplica a técnica de divisão em partes privativas e partes comuns que referimos mais à frente. Não obstante, em 2014 essa lei passou a mencionar expressamente a técnica de volumes, após alterações da redacção dos seus artigos 28 e 29-8, que lhe foram introduzidas pela chamada lei ALUR (Lei n.º 2014-366, de 24 de Março de 2014, para o acesso ao alojamento e um urbanismo renovado); vide CYRIL GRIMALDI, *Droit des biens*, LGDJ, 2016, pp. 153-156. Na legislação belga, as disposições do Livro III do novo Código Civil, que foram aprovadas pela Lei de 4 de Fevereiro de 2020 e entraram em vigor em 1 de Setembro de 2021 referem os volumes na definição dos “imóveis por natureza” (artigo 3.47: *os terrenos e os diversos volumes que os compõem, determinados em três dimensões*) e na definição do direito de superfície (artigo 3.177: *o direito de superfície é um direito real de uso que confere a propriedade de volumes, edificados ou não, no todo ou em parte, sobre, acima ou abaixo do terreno alheio, para fins de realização de quaisquer obras ou plantações*); vide NICOLAS BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020* (com a colab. de VINCENT DEFRAITEUR), Anthemis, 2020, p. 771 e ss.

46 É comum iniciar-se a exposição deste assunto citando uma noção formulada por Daniel Sizaire, em texto publicado num fascículo do *Juris-Classeur périodique*, em 1988; assim procedem, por exemplo, DAVID RICHARD, *De la propriété du sol en volume*, Univ. Panthéon-Assas Paris II, 2015, p. 695 e FLORA VERN, *Les objets juridiques: recherches en droit des biens*, Sciences Po, 2018, p. 170. Nessa e noutras formulações similares, a técnica de volumes é associada à ideia de que o elemento que prevalece, na qualificação como coisa imóvel, é o elemento *espaço*, destronando o elemento *solo*; enquanto coisa imóvel, o volume é «um espaço a três dimensões, identificável e individualizável por géometria (seguindo o comprimento, a largura e a altura), por meio de cotas altimétricas e planimétricas» (MARIE GAËLLE DESVAUX DE MARIGNY, *Le volume immobilier*, Univ. La Reunion, 2020, p. 715). Esta concepção é inspirada nas reflexões do Professor René Savatier sobre o espaço e a desmaterialização do bem imóvel – por exemplo: R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification des biens corporels*, in *Revue trimestrielle de droit civil*, ano 57 (1958), I, pp. 1-23, p. 1 e ss., n.º 8 e 8 bis; IDEM, *La propriété de l'espace*, in *Recueil Dalloz* (chronique), 1965, p. 213; IDEM, *La propriété du volume dans l'espace et la technique des grands ensembles immobiliers*, in *Recueil Dalloz* (chronique), 1976, p. 103.

47 Um autor sugere a designação *coisa volumétrica* (*bien volumétrique*) para diferenciar estas unidades no universo das espécies ou tipos de coisas imóveis: CHRISTIAN ATIAS, *Guide de la propriété en volumes immobiliers*, Edilaix, 2012, § 21 e ss. Neste escrito usamos a expressão unidade volumétrica, em vez de escrever unidade independente ou fracção, apenas para precaver

nestas unidades volumétricas abrange a totalidade do conjunto imobiliário; quanto a isto, o tribunal francês de última instância – *Cour de Cassation* – entende, em face do disposto na Lei n.º 65-557, de 10 de Julho de 1965, que não é admitida a existência de partes comuns nesta forma de estruturação jurídica das coisas imóveis. Pretende-se, pois, que cada unidade volumétrica satisfaça os requisitos jurídicos para ser qualificada como uma coisa imóvel, juridicamente individualizada e completamente autónoma das demais.

A concretização mais simples ou que, pelo menos, nos oferece uma imagem mais familiar desta técnica, consiste em dividir o prédio em duas unidades volumétricas, uma para abranger a parte do prédio que fica sob incidência do proprietário do solo (ou proprietário da raiz) e outra para abranger a parte do prédio que fica sob incidência do proprietário das construções (ou superficiário). Mas as descrições desta técnica de divisão em volumes ocupam-se de alguns projectos de maior complexidade. Nestes projectos, pelo modo como é feita a divisão do conjunto imobiliário, as unidades volumétricas têm as respectivas bases de implantação situadas a cotas diferentes e têm dimensões e alturas diferentes; umas unidades podem abranger, em corte vertical, vários elementos e outras unidades podem ficar só no subsolo ou só no espaço aéreo; com isto, várias unidades podem ficar sobrepostas umas às outras. Em razão desta diversidade na dimensão e na altura (ou profundidade) da implantação das unidades volumétricas, as coordenadas com base em planos horizontais são insuficientes para delimitar e individualizar juridicamente cada uma delas; daí que, para além de indicações da largura e comprimento da respectiva base de implantação, com indicações precisas da respectiva localização geográfica, seja indispensável definir também a largura e comprimento a outros níveis, assim como as cotas altimétricas, pelo menos as da base e as do topo, para fixar as dimensões e a localização de cada unidade volumétrica. Em comparação com o esquema geral de estruturação jurídica do prédio, uma das diferenças consiste, por conseguinte, no relevo jurídico, para a definição das extremas de cada unidade volumétrica, das indicações de altura (ou profundidade) a que se situam a respectiva base e o respectivo topo; note-se, por outro lado, que a representação cartográfica leva em conta as três dimensões, daí resultando um sólido geométrico em que as linhas que delimitam as suas superfícies correspondem às extremas de cada unidade volumétrica. Uma vez concluídos os trabalhos de definição e delimitação das unidades volumétricas, o conjunto imobiliário é descrito em instrumento notarial (o chamado *EDDV – état descriptif de division en volumes*), incluindo os dados de localização geográfica (nos sistemas de coordenadas aplicáveis), a designação, finalidade, usos e regime

equivocos com as unidades independentes e as fracções de que falamos mais à frente, noutra técnica de estruturação do prédio.

jurídico a que fica sujeita cada coisa (cada unidade volumétrica), assim como a constituição das múltiplas servidões entre as mesmas – é que, como as unidades volumétricas são coisas imóveis distintas umas das outras, sem que existam partes comuns, esta técnica de divisão implica uma “teia” de servidões prediais no conjunto imobiliário. O EDDV é admitido a registo predial, assim publicitando a terceiros a situação do conjunto imobiliário, bem como a descrição precisa de cada coisa (unidade volumétrica) e ainda, se for caso disso, as situações jurídicas de contiguidade previstas nalgumas dessas unidades volumétricas (por exemplo, uma unidade volumétrica pode ser destinada à construção de um edifício em regime funcionalmente equivalente aos nossos regimes de propriedade horizontal).

Comparativamente à técnica mais antiga, supomos que a técnica de divisão em volumes pretende oferecer respostas a vários desafios do desenvolvimento urbano. Desde logo, no conjunto imobiliário dividido em volumes podem coexistir coisas sujeitas ao regime dos bens do domínio público e coisas sujeitas a regimes de direito privado⁴⁸. Em segundo lugar, mesmo as coisas sujeitas a regimes de direito privado não têm de estar submetidas ao mesmo regime⁴⁹. Em terceiro lugar,

48 Um exemplo impressionante de coexistência ordenada de coisas que são bens do domínio público e coisas que são objecto de direitos privados é o conjunto imobiliário *La Defense*, em Paris, que terá sido o primeiro grande projecto de estruturação jurídica dominial, em França, por aplicação da técnica de divisão em volumes. Outro exemplo, também em Paris, é o conjunto *Maine-Montparnasse*. Estamos, em ambos os casos, perante conjuntos imobiliários que nos revelam, quando olhamos para a representação de uma porção de terreno na sua projecção vertical (em profundidade e em altura), a coexistência das mais variadas unidades volumétricas no subsolo, no solo e no espaço aéreo: umas destinadas a estações e vias ferroviárias e de metropolitano em regimes de domínio público; outras destinadas a actividades comerciais, logísticas e estacionamento em regimes de direito privado; e ainda outras destinadas a infra-estruturas e condutas diversas, nomeadamente de água, electricidade, telecomunicações e resíduos; mais acima na vista do corte vertical, há unidades volumétricas destinadas a construções com estacionamento e zonas comerciais em regimes de direito privado, sobre as quais estão outras unidades volumétricas destinadas a bens de domínio público tais como logradouros públicos e vias de circulação pedonal; depois, em pontos bem acima da cota de soleira, no espaço aéreo, há unidades volumétricas destinadas a construções para comércio, serviços, indústria hoteleira e habitação. Para uma exposição técnica detalhada destes dois exemplos *vide* VINCENT MICHAUD, *Étude et suivi de l'évolution des premières "divisions en volumes"*: analyse de l'organisation de la propriété complexe, Sciences de l'ingénieur, 2014, disponível em linha: <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01179344/document>.

49 Por exemplo, a técnica de divisão em volumes é usada para estruturar juridicamente a instalação e exploração de painéis fotovoltaicos na cobertura de edifício. Um edifício e o espaço aéreo situado imediatamente acima desse edifício são duas unidades volumétricas, duas coisas imóveis distintas, e isto permite: por um lado, a aplicação do regime do direito de propriedade, em modo de titularidade singular, à coisa imóvel destinada aos painéis fotovoltaicos (a unidade volumétrica situada no espaço aéreo que é preenchido com estes equipamentos, por cima da cobertura do edifício); por outro lado, a continuidade da aplicação ao edifício do regime jurídico em que se

as várias coisas imóveis que compõem o conjunto imobiliário ficam definidas e individualizadas logo na fase de planeamento, no respectivo instrumento notarial, em data muito anterior à data da conclusão das últimas obras de construção nesse conjunto; acresce que a execução das obras do conjunto imobiliário pode ser faseada ao longo de muitos anos, mas a utilização de cada coisa tem início logo que as construções nessa coisa estejam concluídas, sem necessidade de aguardar pela conclusão das obras nas demais coisas que compõem o mesmo conjunto imobiliário.

11. Passamos agora a aludir a outra técnica, através da qual se divide e compõe o prédio em *partes privativas* (também ditas partes exclusivas, por exemplo, apartamentos) e *partes comuns*. Comparando com as técnicas que referimos anteriormente cumpre realçar, desde já, uma diferença quanto ao conjunto imobiliário na sua globalidade. Após a aplicação desta técnica continua a existir um prédio urbano, o conjunto imobiliário continua a ser, na sua globalidade, um prédio urbano. O que se faz é conformar o edifício ou edifícios que integram o prédio urbano, nas suas características materiais e nos seus elementos de identificação, nos termos que resultarem da aplicação de duas classes funcionais, uma que abrange as *partes comuns* e outra que abrange as partes privativas (estas consistem, fundamentalmente, nas chamadas *unidades independentes* ou *unidades autónomas*); às duas classes funcionais adiciona-se um elemento jurídico (a *fracção*).

Relativamente a cada elemento do prédio que se esteja a classificar, a decisão sobre a inclusão numa ou noutra daquelas duas classes funcionais assenta nas utilidades que proporciona e no modo de aproveitamento dessas utilidades. Em princípio, os logradouros e os objectos que façam parte do prédio e fiquem situados fora de um edifício pertencem à classe das partes comuns. Nos edifícios, a tendência geral é para classificar como partes comuns aqueles elementos das construções que constituem a estrutura de cada edifício, assim como as áreas de acesso e de circulação em cada piso, os elevadores e, ainda, as instalações para fornecimento de serviços essenciais. As partes privativas ou partes exclusivas abrangem, necessariamente, as chamadas unidades independentes ou unidades autónomas e também podem incluir, mas não é indispensável, lugares de estacionamento e outras áreas privativas (por exemplo, arrumos e arrecadações). Por sua vez, o elemento intitulado *fracção* (ou *fracção ideal* ou *fracção autónoma*) é um elemento técnico-jurídico (um instrumento de linguagem jurídica) que

encontra estruturado, por exemplo um regime em que a cobertura do edifício seja parte comum dos proprietários ou condóminos desse edifício; a *ligação permanente* dos painéis fotovoltaicos à cobertura do edifício assenta numa servidão predial entre as duas coisas imóveis, isto é, uma servidão entre as duas unidades volumétricas.

desempenha várias funções nesta técnica de divisão do prédio e assume, por isso, diversos significados específicos. Desde logo, este elemento é associado às partes privativas. No caso das unidades independentes, a tendência é a de especificar, em cada prédio, tantas fracções quantas forem essas unidades, na base lógica de *uma fracção, uma unidade autónoma*; os lugares de estacionamento podem estar classificados como partes comuns ou como partes privativas; quando seja parte privativa, o lugar de estacionamento pode estar associado a uma fracção em conjunto com uma unidade independente (neste caso, a fracção compreende certa unidade independente e certo lugar ou lugares de estacionamento), mas também pode estar associado de forma isolada (neste caso, a fracção compreende unicamente lugar ou lugares de estacionamento, é uma fracção destinada a estacionamento). Em simultâneo, cada uma das fracções também é associada a uma parte ou mesmo à totalidade dos elementos classificados como partes comuns do prédio. Portanto, a fracção fica associada, em simultâneo, às partes privativas (por exemplo, na lógica de uma fracção, uma unidade independente) e às partes comuns; a diferença ocorre na maneira de concretizar estas associações (as partes privativas são determinadas e individualizadas, ao passo que a associação a partes comuns pode ser feita em termos genéricos). A par dessas associações, a cada fracção é atribuída uma *cifra representativa*⁵⁰, uma expressão numérica que corresponde, geralmente, ao seu valor relativo no valor total do condomínio, cifra que é relevante para se fazer a repartição de encargos com partes comuns e, por vezes, também para o exercício de algumas posições activas e passivas do condómino, enquanto membro da colectividade de condóminos e no relacionamento com os órgãos do condomínio.

Depois, a expressão *fracção* é usada para exprimir, de modo simples e abreviado, a ligação funcional entre o prédio e os direitos dos diversos condóminos. Vejamos mais de perto esta ideia. Por um lado, se dissermos que a situação jurídica de cada condómino incide sobre o prédio urbano, no seu conjunto ou na sua globalidade, ficaremos expostos a uma objecção: a situação jurídica de cada condómino incide sobre as partes privativas que integram a respectiva fracção, mas não incide sobre as partes privativas que integram as outras fracções do mesmo prédio, pelo que não é adequado afirmar que há um direito do condómino sobre a totalidade dos elementos que compõem o prédio no seu conjunto⁵¹. Além do

50 CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *Condomínio e incorporações*, 11.ª ed., actualizada por SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA/MELHIM NAMEN CHALHUB, Editora Forense, 2014, n.º 43.

51 Gonçalves Marques afirma que há um direito de propriedade que incide sobre o conjunto, um direito de comunhão na propriedade (GONÇALVES MARQUES, *Direitos Reais*, cit., p. 64). Apesar do uso da expressão *conjunto*, pensamos que o autor terá em vista o agregado constituído pela totalidade das partes comuns, mas não o prédio na sua globalidade, e será por isso que não

mais, dizendo somente assim, em termos vagos, “cada condômino tem direito sobre o prédio em propriedade horizontal”, também se dificultaria a destriça dos objectos das garantias hipotecárias de diferentes condôminos. Por outro lado, não seria rigoroso mencionar somente a unidade autónoma visto que a situação jurídica de cada condômino abrange *necessariamente* partes comuns do prédio⁵². Então afirmamos, simplesmente, que a situação jurídica de cada condômino (a qual compreende diversas posições jurídicas activas e passivas) incide sobre a respectiva fracção autónoma, o que é um modo conciso de dizer que aquelas posições versam sobre determinada parte privativa e sobre partes comuns do prédio.

No documento de estruturação jurídica do prédio, na parte dedicada a explicitar o resultado da aplicação das duas classes funcionais e do elemento fracção, os interessados devem incluir, pelo menos, a informação seguinte: identificação do prédio e identificação e caracterização dos edifícios que o compõem; especificação completa e individualizada de todas as fracções, com referência à localização, no edifício pertinente, das unidades autónomas que lhe estão respectivamente associadas; descrição das partes comuns que ficam associadas a determinada fracção (por serem para uso exclusivo do titular dessa fracção), das partes comuns que ficam associadas a certas fracções (por serem para uso comum somente dos titulares dessas fracções) e, no caso de serem vários os edifícios, quais as partes comuns que ficam associadas à globalidade das fracções existentes no prédio (por serem para uso comum dos respectivos titulares) e quais as partes comuns associadas, em cada edifício, apenas às fracções situadas nesse edifício. Esse documento de estruturação do prédio é admitido a registo predial, pelo que através do registo publicita-se o prédio urbano, quer ao nível da sua globalidade (o condomínio no seu todo), quer ao nível singular de cada fracção especificada no documento.

A técnica aplicada em Macau

12. Como sabemos, em Macau o regime da propriedade horizontal⁵³ assenta nesta técnica de divisão do prédio em *partes comuns* e em *partes*

discute a objecção que expomos em texto.

52 Como realçam CRISTIANO CHAVES DE FARIAS/NELSON ROSENVALD, *Curso...*, cit., p. 767, em reparo à expressão «pode haver» (partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum) no caput do § 1.331 do Código Civil brasileiro.

53 Sobre o regime da propriedade horizontal em Macau: GONÇALVES MARQUES, *Direitos Reais*, cit., pp. 184-197; TONG IO CHENG, *O regime da propriedade horizontal de Macau*, in Repertório do Direito de Macau, Faculdade de Direito da Universidade de Macau, 2007, pp. 505-552.

privativas (estas são unidades independentes e, por vezes, lugares de estacionamento ou arrecadações). É assim desde que a Portaria n.º 15984, de 6 de Outubro de 1956, do Ministério do Ultramar⁵⁴, declarou em vigor em Macau, com adaptação da redacção de uma disposição, o regime do Decreto-Lei n.º 40333, de 14 de Outubro de 1955. Pese embora tivesse sido apresentada, à época, como regulamentação de continuidade, esse Decreto-Lei instituiu o regime moderno da propriedade horizontal, com princípios e regras que subsistem, até ao presente, como linhas estruturantes deste instituto, não obstante as sucessivas alterações legislativas ocorridas. Relembremos, resumidamente, a sucessão de actos normativos. A 1 de Janeiro de 1968 entrou em vigor em Macau⁵⁵, o Código Civil de 1966, cujos artigos 1414.º a 1438.º vieram reger a propriedade horizontal. Alguns anos mais tarde, na prática de Macau suscitaram-se algumas dúvidas e dificuldades sobre a forma legal exigida numa das vias de constituição da propriedade horizontal, dificuldades a que se pôs cobro através dos Decretos-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro, e n.º 31/85/M, de 13 de Abril. A realidade específica do comércio imobiliário de Macau, em especial a existência de conjuntos de edifícios com centenas de apartamentos veio colocar, nos anos seguintes, novas solicitações, a que se procurou responder com o *regime geral* da propriedade horizontal previsto na Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro (Regime jurídico da propriedade horizontal). Denominamo-lo *regime geral* visto que, em 1995, através do Decreto-Lei n.º 41/95/M, de 21 de Agosto, foi criado um *regime especial* de administração dos edifícios para as construções promovidas por contrato de desenvolvimento para a habitação e que é aplicável, também, aos edifícios construídos no âmbito da Lei da habitação económica (Lei n.º 10/2011, alterada pelas Leis n.º 11/2015 e n.º 13/2020), conforme dispõe o artigo 57.º desta Lei n.º 10/2011, sendo certo que se trata, em todos os casos, de prédios em regime de propriedade horizontal. Em 1999, com a aprovação do actual Código Civil, a matéria do regime geral da propriedade horizontal foi abrangida nos artigos 1313.º a 1372.º, com revogação dos artigos da Lei n.º 25/96/M, excepto algumas disposições sobre registo predial, licença de utilização e inscrição matricial previstas nessa lei de 1996⁵⁶. Na mesma altura, a Lei n.º 6/1999/M, de 17 de Dezembro (Disciplina da utilização de prédios urbanos) veio regular alguns aspectos pertinentes aos prédios em propriedade horizontal, em especial a vinculação dos fins de cada fracção autónoma ao previsto na respectiva licença de utilização e a resolução de diferendos nas relações de vizinhança.

54 Publicada no Diário de Governo, n.º 215, Série I, de 1956-10-06 e no Boletim Oficial de Macau de 27 de Outubro de 1956.

55 Nos termos da Portaria n.º 22869 do Ministério do Ultramar, de 4 de Setembro de 1967.

56 Nos termos da alínea e) do n.º 3 do artigo 3.º do diploma preambular do Código Civil em vigor.

Noutro plano, a Lei n.º 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção) veio disciplinar a autorização administrativa e demais requisitos a observar nos negócios de comercialização de fracção autónoma de edifício em construção (isto é, quando ainda não tenha sido emitida licença de utilização e obtido registo predial definitivo). A partir de 2018, com a entrada em vigor da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio), foram revogados os artigos 1327.º a 1336.º e 1338.º a 1372.º, prevendo-se que o artigo 1337.º seja revogado com a aprovação do regime da renovação urbana.

O enquadramento legislativo sobre matérias do instituto da propriedade horizontal é, na actualidade, o seguinte: os requisitos da divisão e estruturação do prédio constam dos artigos 1313.º e seguintes, das disposições da Lei n.º 25/96/M que subsistem e do CRP; durante a construção dos edifícios, até haver licença de utilização e registo definitivo do acto constitutivo da propriedade horizontal é aplicável, também, o disposto na Lei n.º 7/2013; o regime *geral* da administração das partes comuns do condomínio consta da Lei n.º 14/2017 e o regime *especial* consta do Decreto-Lei n.º 41/95/M, de 21 de Agosto. Para especificar os conteúdos dos direitos e obrigações dos condóminos devemos ter em conta: no regime *geral*, as disposições do Código Civil, da Lei n.º 6/99/M e da Lei n.º 14/2017; no regime *especial*, as disposições da Lei n.º 10/2011, do Decreto-Lei n.º 41/95/M, da Lei n.º 6/99/M e, subsidiariamente, as disposições do regime geral

13. Desde 1956 até ao presente foi mantida a opção inicial de considerar o condomínio como estrutura predial unitária. No regime em vigor, pese embora a letra do artigo 1313.º ainda pudesse causar hesitação⁵⁷, o texto do n.º 4 do artigo 1314.º dissipa qualquer sombra de dúvida: «*Entende-se por prédio, para efeitos do disposto no presente capítulo, o solo e o edifício ou conjunto de edifícios que integram o condomínio.*» Esta opção legislativa, de incluir uma definição de prédio urbano para efeitos do regime de propriedade horizontal, parece-nos feliz por várias razões: desde logo, ela oferece, ao intérprete, uma indicação de enquadramento global das soluções acolhidas neste instituto, designadamente para se apurar qual das técnicas de divisão do prédio é mais adequada ao regime consagrado; em segundo lugar, a noção acima transcrita é congruente

57 Transcrevemos a redacção do artigo 1313.º: «*Podem pertencer a proprietários diversos, em regime de propriedade horizontal, as fracções que integram um condomínio, em condições de constituírem unidades independentes.*» Este princípio geral provém do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 40333, de 14 de Outubro de 1955, assim redigido: «*As fracções de que se compõe um edifício, susceptíveis de constituírem unidades independentes para os fins de habitação, de actividade cultural, de actividade económica ou semelhantes, podem pertencer a proprietários diversos, em regime de propriedade horizontal, nos termos do presente decreto-lei.*»

com o modelo de descrição dos prédios previsto no CRP⁵⁸; em terceiro lugar, a existência desta definição no Código Civil previne eventuais dificuldades que pudessem eclodir com uma leitura expansiva do âmbito de aplicação da noção de prédio urbano para efeitos de contribuição predial urbana⁵⁹. Quanto ao seu conteúdo, em nossa opinião, a noção do n.º 4 do artigo 1314.º é coerente com a orientação moderna do instituto, tal como os autores do parecer⁶⁰ da Câmara Corporativa a delinearão e repercutiram no Decreto-Lei n.º 40333, de 14 de Outubro de 1955, conforme ilustram estas palavras: «a propriedade horizontal é (...) a propriedade exclusiva duma habitação integrada num edifício comum. O direito de cada condómino em conjunto é o direito sobre um prédio, portanto sobre uma coisa imobiliária, e como tal é tratado unitariamente pela lei; mas o objecto em que incide é misto – é constituído por uma habitação exclusiva, que é o principal, e por coisas comuns, que são o acessório⁶¹».

O prédio compreende, portanto, vários elementos, em especial o solo e as construções, sendo que estas podem consistir, nos termos do n.º 1 do artigo 1314.º, num edifício ou num conjunto de edifícios, incluindo edifícios

58 De cada prédio é feita uma descrição distinta (n.º 2 do artigo 71.º do CRP) e, como vimos, a identificação de cada prédio assenta na planta cadastral, a qual não contém elementos sobre a estruturação do prédio no regime de propriedade horizontal, nem sobre as fracções autónomas. Por esse motivo, se o direito substantivo não admitisse a subsistência, no regime da propriedade horizontal, de um prédio como o referido no n.º 4 do artigo 1314.º, o sistema do registo predial teria dificuldade em acomodar a dispersão atomística de prédios compostos, cada um, por apenas uma unidade independente, mais a descrição do outro prédio urbano composto pelas partes comuns, com grande risco de incidentes de duplicação de descrições. Assim, como direito substantivo e sistema do registo predial estão razoavelmente articulados, a descrição dos prédios em regime de propriedade horizontal é feita em vários níveis, conforme previsto nos artigos 73.º a 76.º do CRP. *Vide VICENTE J. MONTEIRO, Código...*, cit., p. 313 e pp. 385-389.

59 As disposições do n.º 1 e do n.º 4 do artigo 3.º do Regulamento da contribuição predial urbana, aprovado pela Lei n.º 19/78/M, de 12 de Agosto, conservam a redacção original que é a seguinte: «1. Por prédio urbano entende-se qualquer edifício incorporado no solo ou nele assente com carácter de permanência e, bem assim, os terrenos que lhe sirvam de logradouro, desde que o edifício e/ou terrenos não estejam afectos à exploração agrícola, silvícola ou pecuária. 4. Serão havidas como prédios urbanos distintos as fracções autónomas de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes e poderem legalmente pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal.»

60 O parecer da Câmara Corporativa sobre o projecto da regulamentação do instituto da propriedade horizontal, tendo em vista a redacção do texto que veio a constar do referido Decreto-Lei n.º 40333, de 14 de Outubro de 1955, teve como relator o Professor Catedrático da Faculdade de Direito de Lisboa, Manuel Gomes da Silva, numa secção da Câmara Corporativa que contava com José Gabriel Pinto Coelho e Guilherme Braga da Cruz, também eles Professores Catedráticos de Direito (*Parecer n.º 30/VI...*, cit., p. 45).

61 *Parecer n.º 30/VI...*, cit, p. 66.

estruturalmente autónomos⁶². Nesta hipótese, de haver dois ou mais edifícios estruturalmente autónomos, o critério da sua reunião num mesmo prédio não depende de aspectos físicos ou materiais; por exemplo, pode haver estradas públicas entre as parcelas de terreno e tratar-se, ainda assim, de um único prédio em propriedade horizontal; isto é, as parcelas de solo onde se incorporam os edifícios podem não ser contíguas. Na verdade, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 1314.º, a viabilidade de reunir certos edifícios num mesmo e único prédio é aferida, em concreto, por aplicação de um critério funcional: tem de haver um ou mais elementos (objectos ou serviços de interesse comum) classificados como partes comuns que servem todos os edifícios do conjunto de edifícios⁶³.

14. A selecção e a descrição dos elementos do prédio a classificar como *partes comuns* estão facilitadas porquanto o n.º 1 do artigo 1324.º enumera diversas espécies de elementos que são partes comuns⁶⁴. A alínea a) do n.º 1 do artigo 1324.º estabelece que é parte comum, o *direito sobre o solo* que serve de base à constituição da propriedade horizontal; em concreto, este direito sobre o solo pode corresponder a um dos seguintes tipos legais: direito de propriedade previsto nos artigos 1226.º e seguintes; domínio útil nas situações de enfiteuse

62 A modalidade dos edifícios estruturalmente autónomos não é autonomizada na letra do n.º 4 do artigo 1314.º, mas é objecto de algumas disposições, nomeadamente o n.º 2 do artigo 1316.º e o n.º 3 do artigo 1324.º, pelo que a sua admissibilidade não suscita dúvidas.

63 Na doutrina portuguesa, a aplicação deste critério funcional para conjuntos de edifícios foi preconizada por HENRIQUE MESQUITA, *A Propriedade Horizontal no Código Civil*, in Revista de Direito e de Estudos Sociais (RDES), ano XXIII, 1976, p. 86. Não obstante, em prédio cujos edifícios sejam implantados em parcelas de terrenos não contíguos, se a verificação do critério funcional não resultar imediatamente das condições do título da concessão de terras, o promotor prudente e avisado provavelmente consignará, no título constitutivo da propriedade horizontal, uma descrição cuidadosa daqueles elementos colocados ao serviço de todos os edifícios, redigida em termos que manifestem e deixem transparecer a verificação do critério funcional.

64 A redacção da alínea j) do n.º 1 do artigo 1324.º retira alcance prático à interrogação sobre se a enumeração deste preceito revestiria carácter taxativo ou não taxativo. De resto, as controvérsias e conflitos de interesses sobre partes comuns não são divergências em torno do maior ou menor acerto da classificação dos elementos do prédio. Os diferendos surgem com prestadores de serviços de administração de condomínios (vide, por exemplo, o Acórdão do TUI de 26/01/2018, no processo n.º 8/2017) ou então irrompem entre condóminos a propósito do modo como alguns utilizam elementos ou equipamentos do prédio que são partes comuns, nomeadamente instalando varandas ou gaiolas metálicas nas fachadas, vedando o lugar de estacionamento, instalando aparelho de ar condicionado na fachada ou não fazendo a sua reparação, fixando tabuletas e reclamos na fachada, executando obras em paredes comuns para colocar equipamentos e instalações de serviços essenciais destinados à sua habitação, etc. Quanto a esta segunda vertente dos diferendos, a Lei n.º 14/2017 prevê critérios de mitigação e resolução de algumas espécies de conflitos de interesses mais frequentes, especialmente nos artigos 11.º, 12.º, 15.º e 16.º desse diploma. Em qualquer caso são questões que não abordamos aqui, pois transcendem o objecto do presente escrito.

que ainda perdurem; direito de superfície previsto nos artigos 1417.º e seguintes; direito do concessionário numa das formas previstas na lei de terras⁶⁵. A alínea b) do n.º 1 do artigo 1324.º está redigida com a técnica dos exemplos-padrão⁶⁶: enuncia vários elementos (alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e fachadas⁶⁷) e refere «*todas as partes que constituam a estrutura dos edifícios*», isto é, todos aqueles componentes que desempenhem a função de manter o edifício estável, imóvel e seguro durante a sua construção e utilização; o sentido normativo do preceito é, pois, o de considerar partes comuns todos aqueles elementos e materiais que, pelas técnicas de construção actuais⁶⁸, desempenhem a referida função estrutural, à semelhança dos exemplos nele indicados. As *janelas* de uma unidade independente não cumprem essa função estrutural e estão objectivamente destinadas ao uso exclusivo do respectivo condómino, pelo que não devem ser classificadas nas partes comuns; isto não obsta, no decurso da utilização do prédio, à possibilidade de o órgão de administração do condomínio tomar a decisão de incluir, no objecto de prestação de serviços de interesse comum, os serviços de limpeza da face exterior das janelas nas fachadas⁶⁹. A alínea d) do n.º 1 do artigo 1324.º refere os terraços de cobertura ou telhados dos edifícios; trata-se de componentes estruturais dos edifícios, que devem incorporar materiais e revestimentos impermeáveis, resistentes ao fogo

65 Em qualquer dos casos, o direito sobre o solo deve ser interpretado com a vocação expansiva que apontámos de início, abrangendo, nomeadamente, o subsolo, pelo menos na profundidade adequada às funções de sustentação, resistência e ligação material permanente das estacas, pilares e fundações dos edifícios; neste sentido, por exemplo: L. P. MOITINHO DE ALMEIDA, *Propriedade horizontal*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra 1996, p. 31; MAURIZIO DE GIORGI, *Le parti comuni dell'edificio*, in *Proprietà e diritti reali* (dir. Renato Clarizia), Utet Giuridica, 2016, p. 947.

66 O texto da alínea b) do n.º 1 do artigo 1324.º corresponde, em grande parte, ao inciso 1.º do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 40333, de 14 de Outubro de 1955; os exemplos enunciados nesta alínea eram os principais componentes da estrutura do prédio, de acordo com as técnicas de construção em 1955 e 1966 em Portugal.

67 Sobre o significado de cada uma dessas espécies de elementos, *vide* por exemplo: MOITINHO DE ALMEIDA, *Propriedade horizontal*, cit., pp. 31-48; SANDRA PASSINHAS, *A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal*, 2.ª ed., Almedina, 2002, p. 33; ARAGÃO SEIA, *Propriedade horizontal*, 2.ª ed., Almedina, 2002, anotação ao artigo 1421.º, anotação n.º 6, pp. 70-72.

68 No mesmo sentido de abertura do preceito à evolução das técnicas de construção, Henrique Mesquita referia, em 1976, que «nos edifícios construídos em cimento armado não há rigorosamente paredes mestras, mas antes uma estrutura de vigas e colunas ou pilares de ferro e cimento, que constituem a armação e a segurança do prédio»: HENRIQUE MESQUITA, *A Propriedade Horizontal...*, cit., p. 109.

69 Os serviços de interesse comum estão previstos na segunda parte da alínea 10) do n.º 1 do artigo 43.º da Lei n.º 14/2017.

e aos agentes atmosféricos, para oferecer, nomeadamente, segurança térmica, acústica e contra a humidade durante a utilização. Em vista da sua função estrutural, os telhados e os terraços de cobertura estariam abrangidos na alínea b), que referimos acima; a sua menção em separado explica-se com a disciplina prevista na alínea a) do n.º 2 deste mesmo artigo 1324.º: o título constitutivo pode afectar o terraço de cobertura (ou o telhado) do edifício ao uso exclusivo de um condómino ou de um conjunto de condóminos. As alíneas c), e), f) e g) do n.º 1 do artigo 1324.º referem elementos que são *espaços comuns* do condomínio: espaços de passagem e de estar (átrio, escadas, ascensores, rampas, galerias, corredores, sala de condóminos, cobertura utilizável do podium), espaços para serviços comuns (por exemplo, espaço para contentores prediais de lixo, espaço para os receptáculos postais) e espaços para serviços técnicos (por exemplo, espaços de concentração de contadores, espaços para calhas, canalizações, máquinas e equipamentos das instalações gerais de serviços essenciais). Em contraste com o previsto no Código Civil de 1966, os pátios e jardins anexos ao edifício ou edifícios do condomínio e os ascensores são sempre partes comuns, mas pode fixar-se, no título constitutivo da propriedade horizontal, a respectiva afectação ao uso exclusivo de um condómino ou conjunto de condóminos⁷⁰.

15. Relativamente aos espaços destinados a lugares de estacionamento, estes podem ser classificados como partes comuns, tal como previsto na alínea i) do n.º 1 do artigo 1324.º; esta é mesmo a única classificação admitida, sempre que os espaços em apreço não reúnam condições para satisfazer os requisitos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 1315.º, circunstância que impede o seu tratamento como fracções autónomas. A classificação dos lugares de estacionamento como partes comuns admite três variantes: parte comum de uso geral e concorrente dos condóminos; parte comum para uso exclusivo de um condómino; parte comum para uso exclusivo de um conjunto de condóminos, a significar que os lugares são de uso concorrente, mas reservado exclusivamente a esse conjunto de condóminos. De acordo com o disposto na al. b) do n.º 2 do artigo 1324.º, é necessário delimitar aqueles lugares que são partes comuns e ficam atribuídos ao uso exclusivo de um condómino ou conjunto de condóminos.

16. Passamos agora a mencionar a classificação de elementos do prédio como *partes privativas* (ou partes próprias ou coisas próprias⁷¹), em especial a classificação das *unidades independentes* e de *lugares de estacionamento*. As

70 Conforme dispõe o n.º 2 do artigo 1324.º, que admite a mesma possibilidade para os terraços de cobertura ou telhados dos edifícios e para lugares de estacionamento.

71 A expressão *partes próprias* ocorre no texto do n.º 5 do artigo 1321.º e do n.º 3 do artigo 1325.º; por sua vez, a expressão *coisas próprias* ocorre no texto do n.º 6 do artigo 11.º, do n.º 5 do artigo 14.º e dos n.ºs 1 e 4 do artigo 16.º, todos da Lei n.º 14/2017.

referidas unidades são espaços dentro do edifício susceptíveis de utilização com *independência*; isto é, espaços que pelas suas características ou qualidades são *conformes e auto-suficientes para o fim a que se destinam*, pois o objectivo último da classificação é a afectação privativa e exclusiva das utilidades de cada unidade a quem for seu dono ou usuário; na generalidade dos casos e especialmente nas unidades para habitação, o espaço de cada unidade é criado e delimitado através do distanciamento entre certas paredes divisórias (as paredes que isolam esse espaço relativamente ao exterior do edifício e as que separam esse espaço de outras partes contíguas do edifício) e através do distanciamento entre as lajes do edifício que funcionam, respectivamente, como pavimento e tecto dessa mesma unidade independente. Mas a verificação desta aptidão é só o primeiro passo. A viabilidade da classificação de um espaço como unidade independente depende, ainda, de dois outros tipos de requisitos que são cumulativos. Por um lado, um dado espaço só pode pertencer a esta classe se for possível, pela forma como está criado e delimitado dentro do edifício, a sua *separação* e o seu *isolamento* perante todos os outros espaços igualmente classificados como unidades independentes; é que estas devem ser «*distintas e isoladas entre si*» (n.º 1 do artigo 1315.º); isto é alcançado através de paredes, lajes e outros componentes do edifício que encerram e delimitam o espaço de cada unidade. Por outro lado, um determinado espaço também só pode ser classificado como unidade independente se a sua *acessibilidade* estiver assegurada, através de saída própria para uma parte comum do condomínio ou para a via pública (n.º 1 do artigo 1315.º): tem de ser possível entrar e sair pela porta de uma unidade independente sem passar pelo interior de outra unidade independente. Ilustremos: num edifício de apartamentos residenciais, cada apartamento deve estar separado e isolado dos espaços dos demais apartamentos (nomeadamente, por paredes e pelas lajes dos pisos); a porta de cada apartamento deve dar saída directa para a via pública ou deve dar saída para partes comuns do condomínio (corredores de passagem, escadas, elevadores e átrio do edifício) que liguem à via pública.

17. A unidade independente é constituída somente por aquela porção de *espaço aéreo interior* que é delimitada pelas paredes divisórias e pelas lajes do pavimento e do tecto? É um “volume” ou “cubo de ar”? Ou, diversamente, ela abrange, além desse espaço aéreo interior, também outros elementos⁷²? O alcance destas perguntas não é meramente académico; o assunto tem conexões,

72 Em 1955, o parecer da Câmara Corporativa aludiu a várias técnicas de organização do instituto (*Parecer n.º 30/VI...*, cit, pp. 60-67) e rejeitou expressamente a ideia de fazer coincidir o âmbito da unidade independente com o «cubo de ar», isto é, a ideia de a limitar ao espaço compreendido entre as paredes e os pavimentos, «pois não pode deixar de reconhecer-se a cada condômino o direito à utilização de paredes e pavimentos do lado interior da casa» (*Parecer n.º 30/VI...*, cit, p. 65).

nomeadamente, com questões de repartição dos riscos a que o prédio está exposto, de imputação de responsabilidades por eventos danosos (por exemplo, infiltrações de água e roturas de canos) e com a determinação dos direitos, deveres e encargos do condómino na fruição, conservação e reparação dos componentes do prédio⁷³. Em nossa opinião, a unidade independente abrange, pelo menos, elementos do prédio acessíveis do interior dessa mesma unidade, a saber: revestimentos de paredes e de pavimentos; paredes que não desempenhem função estrutural e não sejam divisórias; metade das paredes divisórias que não desempenhem função estrutural; as portas; as janelas; a face interior da varanda ou a sua totalidade se não desempenhar função estrutural (por exemplo, as varandas ou gaiolas metálicas); as instalações sanitárias; as instalações da cozinha⁷⁴. Em princípio (com as exceções que resultem de condições concretas de localização ou de técnicas de incorporação dos bens no edifício), uma unidade independente inclui também, nas ramificações que servem exclusivamente essa unidade⁷⁵, as instalações e equipamentos de água, electricidade, ar condicionado,

73 Admitindo, por mero exercício de raciocínio, que a unidade independente fosse apenas o espaço aéreo interior, que fosse o “cubo de ar”, então todos os elementos materiais do prédio seriam partes comuns (paredes, pavimentos, instalações sanitárias, canalizações, etc.), pelo que a repartição dos riscos e responsabilidades inerentes a esses elementos materiais seria feita por aplicação, apenas, da disciplina das partes comuns; em simultâneo, prosseguindo o mesmo exercício de raciocínio, uma obra de reparação numa parede ou num pavimento no interior de um apartamento e a substituição de uma peça nas instalações sanitárias são exemplos de actos para cuja execução o condómino necessitaria dos órgãos do condomínio, porque se trataria de intervenções em partes comuns. Ora, a nosso ver, o cenário criado neste exercício de raciocínio não corresponde à experiência real do instituto da propriedade horizontal em Macau e também não tem apoio no regime legal, nomeadamente nos artigos 11.º a 17.º da Lei n.º 14/2017; por exemplo, um condómino não está dependente da colaboração de outros condóminos ou da mediação de órgãos de condomínio, para juntar ou ligar unidades independentes contíguas: além das disposições dos n.ºs 1 e 3 a 5 do artigo 1322.º, porventura talhadas para unidades sitas no mesmo piso (contiguidade horizontal), o n.º 4 do artigo 14.º da Lei n.º 14/2017 permite, nas hipóteses aí previstas, a alteração estrutural da laje para juntar ou ligar unidades independentes (contiguidade vertical) – a este respeito, *vide o Parecer n.º 4/V/2017 da 2.ª Comissão Permanente, sobre a proposta de lei intitulada «Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio»*, Assembleia Legislativa, 2017, pp. 112-114 (disponível em linha: <https://www.al.gov.mo/pt/law/2017/260>).

74 É por estes elementos integrarem a unidade independente, por não serem partes comuns, que a *legitimidade* para a comunicação prévia ou para o pedido de licença de obras do tipo das previstas nas alíneas 2) e 3) do n.º 3 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2021 *é do condómino da respectiva fracção* onde essas obras ocorrem ou da pessoa a quem esse condómino concedeu poderes para a execução das obras (por exemplo, o arrendatário ou o empreiteiro).

75 Por vezes, uma parte dessas ramificações está incorporada em partes comuns do edifício, seja com acesso pelo interior da unidade independente, seja com acesso pelos espaços comuns, pelo que não é abrangida pela unidade independente; as soluções previstas no artigo 16.º da Lei n.º

aquecimento, gás, comunicações e semelhantes.

18. Os espaços destinados a *lugar de estacionamento* só podem ser classificados como partes privativas se reunirem condições materiais para observar o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 1315.º; em comparação com o n.º 1 do mesmo artigo, a diferença reside na forma de autonomizar o espaço de cada lugar de estacionamento: a lei permite que estes espaços não estejam isolados e materialmente separados entre si. Os projectos de arquitectura e de especialidades podem prever a construção de muro, parede ou vedação a separar os lugares de estacionamento, mas isso resultará de opção voluntária do promotor e não de uma imposição legal, que não existe. As partes privativas destinadas a lugares de estacionamento podem ser, portanto, espaços abertos e contínuos; a lei basta-se com a demarcação dos limites de contiguidade, por exemplo mediante aplicação de tinta indelével no pavimento, acompanhada da afixação da numeração ou designação própria pertinente⁷⁶. No que se prende com o requisito da acessibilidade, cada lugar de estacionamento precisa de vias de acesso e de manobra nas áreas destinadas a estacionamento, com saída directa para a via pública ou para partes comuns do condomínio (por exemplo, rampas) que liguem à via pública.

19. A aplicação do elemento jurídico *fracção autónoma* é outro passo indispensável na divisão e ordenação de *todas as partes* do prédio. Começamos pelas *partes privativas*. O interessado procede à respectiva análise, olhando em especial para as unidades independentes e lugares de estacionamento que satisfazem os requisitos do artigo 1315.º, para definir quais vão ficar associados a *fracções autónomas* (tendo em conta e conformando-se com as regras de construção e urbanismo pertinentes). Para se dar a saber qual é, concretamente, a unidade independente que fica associada a determinada fracção, a lei exige o seguinte: no título constitutivo é preciso atribuir uma designação específica a cada fracção autónoma (n.º 1 do artigo 1318.º) e, para os casos em que exista mais de uma fracção autónoma num edifício⁷⁷, o n.º 3 do mesmo artigo

14/2017 têm em vista estes casos.

76 As disposições dos n.ºs 2 e 3 do artigo 1315.º correspondem, numa redacção mais completa, aos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, respectivamente. Com efeito, a lei de 1996 veio afirmar a admissibilidade de uma prática de individualização dos lugares de estacionamento que responde adequadamente às características da construção em Macau, solução que não estava prevista, contudo, no Código Civil de 1966 e que alguma doutrina portuguesa até rejeita; assim, por exemplo, PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, cit., anotação ao artigo 1415.º, anotação n.º 4, p. 400.

77 No condomínio integrado por um conjunto de edifícios pode suceder que (pelo menos) um edifício seja constituído por apenas uma fracção autónoma; em vista do disposto no n.º 3 do artigo 1318.º e na parte final do n.º 3 do artigo 1324.º, a admissibilidade deste modo de ordenação

1318.º prevê os critérios a observar na execução desta tarefa; depois, no plano material, a designação específica de cada fracção autónoma deve ser afixada, nos precisos termos previstos no n.º 4 do artigo 1318.º, na respectiva unidade independente que lhe fica associada. Por sua vez, o tratamento de *lugares de estacionamento como fracção autónoma* pode ser concretizado por qualquer uma de várias vias alternativas, nomeadamente as seguintes: *um* determinado lugar de estacionamento é especificado como *uma* fracção autónoma; *uma zona* ou área com vários lugares de estacionamento é especificada como *uma* fracção autónoma; *um ou mais* lugares de estacionamento e *uma* determinada unidade independente são especificados, em conjunto, como *uma* fracção autónoma. No plano material, de modo similar ao que vimos para a unidade independente, o n.º 3 do artigo 1315.º prevê a afixação de numeração ou designação própria⁷⁸, para concretizar a individualização que é feita no título. Como se vê do exposto, as partes privativas num edifício devem ficar especificamente associadas a alguma das fracções autónomas⁷⁹ e estas têm de ser caracterizadas no título constitutivo da propriedade horizontal. Isto tem grande importância prática. Os espaços que verifiquem os requisitos do n.º 1 do artigo 1315.º, mas não fiquem especificados como fracções autónomas, não ficam classificados como partes privativas; esses espaços consideram-se partes comuns nos termos da alínea j) do n.º 1 do artigo 1324.º; de igual modo, nos termos da alínea i) do referido n.º 1 do artigo 1324.º, se o prédio tem lugares de estacionamento que satisfazem os requisitos do artigo 1315.º, mas o título constitutivo não os refere na especificação das fracções autónomas, então esses lugares de estacionamento consideram-se partes comuns⁸⁰. Na prática, relativamente às unidades independentes, a decisão mais

do prédio não suscita dúvida.

78 Trata-se de materializar a mesma orientação prevista para a unidade independente no n.º 4 do artigo 1318.º, nas várias possibilidades que a lei admite para *partes privativas* destinadas a estacionamento, mas aqui a necessidade de individualização material abrange, ainda, os casos de lugar ou lugares de estacionamento classificados como *parte comum* afectada ao uso exclusivo de uma fracção autónoma.

79 Por vezes há espaços no interior do edifício que não reúnem condições para ser comercializados como unidades independentes e, apesar disso, o promotor quer aproveitá-los como áreas privativas, por considerações de eficiência económica; a via para fazer esse aproveitamento consiste na sua associação a fracções autónomas, como arrumos ou arrecadações; nestes casos, *uma* unidade independente e *um ou mais* espaços de arrumos compõem *uma* fracção autónoma.

80 No passado, em período anterior a 1996, a necessidade de referir os lugares de estacionamento, de modo expresso e autónomo, na especificação das fracções autónomas terá passado despercebida aos interessados ou terá enfrentado algum obstáculo de natureza administrativa, tanto mais que, na versão original, a letra da alínea d) do n.º 2 do artigo 1421.º do Código Civil de 1966 mencionava “garagens”, mas nada dizia sobre lugares de estacionamento e também não se liam regras claras sobre o assunto nas alíneas d) a f) do n.º 1 do artigo 2.º e no n.º 1 do artigo 4.º,

provável é a de especificar todas e cada uma delas como fracção autónoma, na base lógica de *uma fracção autónoma, uma unidade independente*. Tantas vezes se procede desta maneira, que se generalizou este uso de linguagem na lei, na jurisprudência, na doutrina e mesmo na linguagem corrente: chamamos fracção autónoma à unidade independente, isto é, ao apartamento, ao escritório ou à loja de comércio⁸¹.

Vejamus agora a aplicação do elemento fracção autónoma às *partes comuns*. Nesta vertente, o interessado tem sobretudo de destrinçar aqueles elementos que vão servir todos os condóminos (essas partes comuns ficam associadas, genericamente, à totalidade das fracções autónomas) e aqueles elementos que vão servir apenas um condómino ou um conjunto de condóminos

ambos do Decreto-Lei n.º 31/85/M, de 13 de Abril. Depois, numa conjuntura de dificuldades na celebração das escrituras públicas de contratos de transferência de direitos sobre as fracções autónomas, o equívoco pôde subsistir e, em consequência, alguns casos de comercialização e de aquisição da posse (ou da detenção) desses lugares de estacionamento ficaram sem apoio em título, não apenas por falta de título correspondente ao negócio ajustado, mas também pelo erro de classificação cometido na estruturação jurídica do prédio consignada na memória descritiva das fracções autónomas. O legislador consagrou disposições para regularização de algumas dessas situações, primeiro no artigo 46.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro e, a seguir, no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto (que é, consabidamente, o diploma preambular do Código Civil). Não obstante, segundo parece, essa disciplina não provê à hipótese de haver uma zona demarcada no prédio, destinada a estacionamento, que constitua uma “fracção autónoma não titulada”, isto é, uma unidade independente para fim de estacionamento que não foi especificada como fracção autónoma no título constitutivo da propriedade horizontal. Sabendo-se que a lei admite a constituição da propriedade horizontal por usucapião (n.º 1 do artigo 1317.º), os tribunais podem ser chamados a dirimir conflitos em que uma das partes articule e prove factos atinentes a estabelecer que tem efectivamente actuado como condómino num prédio, unicamente por se arrojar titular de “direitos dos condóminos” (1323.º) sobre uma fracção autónoma do prédio destinada a estacionamento, ao longo de muitos anos, de forma pública e pacífica, pelo que pede se declare que o título constitutivo da propriedade horizontal inclui, por usucapião, essa sua fracção autónoma.

- 81 No n.º 1 do artigo 1315.º e no n.º 3 do artigo 1318.º a expressão fracção autónoma é usada para referir unidades independentes; nos n.ºs 1 e 2 do artigo 1322.º a expressão fracção autónoma é usada para referir todas as espécies de partes privativas que lhe estejam associadas, isto é, unidades independentes (n.º 1) e lugares de estacionamento ou arrecadações (n.º 2); a expressão também ocorre na redacção do n.º 1 do artigo 1323.º, em contraposição a partes comuns do condomínio. A doutrina portuguesa procede do mesmo modo. Um exemplo: afirma-se que há duas espécies de objectos na propriedade horizontal, uma que consiste nas partes comuns e a outra que consiste nas fracções autónomas, querendo significar-se, com a expressão fracções autónomas, as partes privativas ou partes exclusivas do prédio; assim, por exemplo, C. MOTA PINTO, *Direitos Reais*, cit., p. 271; IDEM, *Compropriedade, Propriedade Horizontal, Direito de Superfície, Servidões Prediais, Usufruto, Uso e Habitação*, in RDES, XXI, 1974, p. 104; SANTOS JUSTO, *Direitos Reais*, cit., p. 326; JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, cit., p. 603.

(nestes casos, a associação é só com as respectivas fracções autónomas). Assim, em qualquer caso, a cada uma das fracções autónomas fica associada uma parte ou mesmo a totalidade dos elementos classificados como partes comuns do prédio.

A caracterização das fracções autónomas envolve, por outro lado, a fixação para cada fracção de uma cifra representativa (ou duas cifras, quando se preveja a organização em subcondomínios); a este respeito, na segunda parte do n.º 1 do artigo 1318.º, a lei impõe a fixação, através de critérios objectivos, de um valor relativo a cada fracção autónoma, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do condomínio – o critério geralmente utilizado em Macau consiste na área bruta de utilização das partes privativas que compõem cada fracção autónoma: o somatório das respectivas áreas de todas as fracções autónomas permite obter o número que corresponde ao valor total do condomínio; a seguir, a área de cada fracção autónoma é dividida pelo valor total do condomínio e obtém-se, assim, o valor relativo dessa fracção autónoma, o qual pode ser expresso em percentagem ou em permilagem⁸².

Portanto, como já tínhamos afirmado anteriormente, cada fracção autónoma fica associada, em conjunto, a partes privativas (por exemplo, na lógica de uma fracção autónoma, uma unidade independente) e a partes comuns do prédio. Dissemos acima que chamamos fracção autónoma à unidade independente. Não obstante, por vezes, também usamos a expressão com um significado mais amplo, que abrange justamente as partes privativas e as partes comuns do prédio. Nas vicissitudes do comércio jurídico imobiliário, nomeadamente na venda, na hipoteca e noutros factos de aquisição, oneração e transferência dos direitos dos condóminos, a referência às partes privativas e às partes comuns do prédio sobre que incidem esses direitos faz-se com a expressão fracção autónoma⁸³; é também com este sentido amplo, para identificação dos elementos sobre que incidem os direitos dos condóminos, que a fracção autónoma é incluída na descrição do prédio no registo predial.

82 Este valor relativo de cada fracção autónoma serve de medida, nomeadamente, para a repartição dos encargos do condomínio e para a definição do número de votos de cada condómino na assembleia geral do condomínio, nos termos, respectivamente, da alínea 2) do n.º 1 do artigo 8.º e do n.º 1 do artigo 28.º da Lei n.º 14/2017.

83 Transcrevemos, a título exemplificativo, o n.º 1 do artigo 77.º do Código do Notariado: «*Nenhum instrumento pelo qual se transmitam direitos reais ou contraíam encargos sobre fracções autónomas de prédios em regime de propriedade horizontal pode ser lavrado sem que se exiba documento comprovativo da inscrição definitiva do respectivo título no registo predial.*» Repare-se: estes direitos reais são, desde logo, os referidos no artigo 1323.º; como tal incidem forçosamente sobre partes privativas e sobre partes comuns; donde, neste preceito, a expressão fracção autónoma é usada para identificar os dois objectos e não apenas as partes privativas.

20. Os trabalhos de ordenação e descrição dos elementos do prédio podem ter ainda outra vertente, mas esta é opcional: a delimitação de *subcondomínios*. O objectivo da delimitação de subcondomínios é permitir e viabilizar a organização da administração das partes comuns de acordo com a modalidade da administração complexa⁸⁴. Como regra geral, nos termos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 1320.º, a opção pela aplicabilidade do regime de administração complexa ao condomínio deve constar de cláusula no título constitutivo da propriedade horizontal e implica a delimitação de subcondomínios⁸⁵.

As operações de delimitação consistem, resumidamente, em definir duas ou mais secções no condomínio, cada secção composta por partes comuns e por uma ou mais fracções autónomas; *uma secção é um subcondomínio*. Com isto, os assuntos das partes comuns associadas a todas as fracções autónomas (isto é, as partes comuns que servem todos os condóminos) são para tratar pelos órgãos do condomínio, ao passo que os assuntos das partes comuns associadas somente às fracções autónomas de um certo subcondomínio são para tratar pelos órgãos desse mesmo subcondomínio⁸⁶. Num condomínio integrado por um único edifício, cada secção tem de satisfazer todos os pressupostos materiais e funcionais previstos no n.º 4 do artigo 1320.º; se em determinado edifício não for possível definir secções nestes termos, então a administração das partes comuns desse condomínio fica necessariamente sujeita ao regime de administração simples. Se a definição das várias secções for viável, então cada

84 A lei prevê, no artigo 1320.º, na redacção em vigor, e nos artigos 2.º e 3.º da Lei n.º 14/2017, duas modalidades de organização da administração das partes comuns do condomínio, designadas por regime de administração simples (que é o regime legal supletivo) e por regime de administração complexa. Em ambas as modalidades há órgão de natureza deliberativa e há órgão de natureza executiva; as diferenças são no número de órgãos e nos respectivos âmbitos de actuação. Na administração simples há apenas dois órgãos: a assembleia geral do condomínio, que é a reunião de todos os condóminos do prédio, e a administração das partes comuns de todo o condomínio (n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 14/2017). Nos artigos 22.º e 43.º da Lei n.º 14/2017 encontramos, respectivamente, uma lista, não taxativa, das competências da assembleia geral do condomínio e as principais funções da administração. Na administração complexa há órgãos que actuam ao nível de cada subcondomínio e outros órgãos que actuam ao nível do condomínio no seu conjunto (n.º 2 do artigo 3.º da Lei n.º 14/2017). Nos artigos 56.º e 57.º da Lei n.º 14/2017 podemos ver os critérios de repartição de competências dos órgãos de natureza deliberativa e no artigo 64.º desta mesma lei encontramos as regras de repartição das funções dos órgãos de administração.

85 Nos condomínios em que dois ou mais edifícios tenham mais de dez fracções autónomas, a delimitação de subcondomínios pode ser feita durante a utilização do prédio, mesmo que não exista cláusula no título constitutivo da propriedade horizontal, de acordo com o previsto na al. 2) do n.º 2 do artigo 2.º da Lei n.º 14/2017; nestes casos, de acordo com a al. 3) do n.º 4 do mesmo artigo 2.º da Lei n.º 14/2017, o critério da delimitação é *um edifício, um subcondomínio*.

86 Os n.ºs 4 e 5 do artigo 1324.º, na redacção da Lei n.º 14/2017, enunciam os critérios de repartição das partes comuns entre subcondomínios e condomínio.

uma delas é delimitada como subcondomínio⁸⁷. Nos condomínios integrados por um conjunto de edifícios, a via mais simples é estabelecer que cada edifício é uma secção; a lei admite, não obstante, que os interessados optem por outra via na definição das secções, desde que satisfaçam os requisitos do n.º 3 do artigo 1320.º, nomeadamente para os casos em que vários blocos distintos estão construídos sobre plataforma ou podium comum⁸⁸. Quando se opte pela aplicabilidade do regime de administração complexa ao condomínio, além da delimitação dos subcondomínios, também é necessário definir, para cada fracção autónoma, o subcondomínio a que pertence⁸⁹ e, ainda, uma segunda cifra representativa, isto é, o valor relativo de cada fracção autónoma no valor do subcondomínio a que pertence; a metodologia de cálculo é semelhante em ambas as cifras representativas, mas aqui é aplicada somente ao universo de fracções autónomas de cada subcondomínio.

Título constitutivo da propriedade horizontal

21. As classificações dos elementos do prédio, a respectiva associação às fracções autónomas e a eventual delimitação de subcondomínios são formalizadas num acto jurídico com eficácia real, o chamado *título constitutivo da propriedade horizontal*. Em geral, a eficácia real de factos jurídicos pode manifestar-se em, pelo menos, três planos: desde logo, o plano, mais visível, da constituição, transferência, modificação ou extinção de direitos reais e outras situações (ónus, encargos, etc.) sobre coisa; em segundo lugar, o plano da identificação e qualificação de certas realidades como objecto idóneo desses direitos, ónus ou encargos; por fim, o plano da modelação dos termos de aproveitamento das utilidades das coisas, dentro dos limites da lei (nomeadamente, em observância do disposto no artigo 1230.º). Ora, o acto constitutivo da propriedade horizontal produz efeitos jurídicos nesses três planos: I) identifica e legitima o sujeito que é o *causante comum* a todas as cadeias de aquisições de direitos sobre fracções autónomas do prédio⁹⁰; II) estrutura o prédio em partes privativas

87 É o que resulta do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 1320.º em articulação com o disposto na alínea 2) do n.º 4 do artigo 2.º da Lei n.º 14/2017.

88 É o que resulta do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 1320.º em articulação com o disposto na alínea 1) do n.º 4 do artigo 2.º da Lei n.º 14/2017.

89 Todas as fracções autónomas do prédio ficam obrigatoriamente integradas em subcondomínios e cada fracção pertence a um só subcondomínio, mas a lei não coloca obstáculo, nos condomínios que correspondam ao disposto na alínea a) do artigo 1320.º, a que um subcondomínio seja integrado por apenas uma fracção autónoma.

90 Não se trata de iniciar um novo trato sucessivo sobre o prédio; simplesmente, enquanto até ao acto constitutivo da propriedade horizontal os direitos incidiam sobre o prédio, na sua globalidade,

e partes comuns, determinando e individualizando as partes do prédio que têm idoneidade, excepcionalmente (isto é, no sentido de que a não teriam de acordo com o regime geral), como objectos autónomos e vinculados a direitos reais distintos; III) institui regras de uso e de administração do prédio, que regulam as relações entre condóminos, seja na vertente da respectiva actuação em concurso (ou concorrência), seja na vertente de cooperação mediada pelos órgãos do condomínio⁹¹.

O n.º 1 do artigo 1317.º admite várias vias, com natureza diversa, de exteriorização do título constitutivo da propriedade horizontal: esta «pode ser constituída por negócio jurídico, acto administrativo, usucapião ou decisão judicial.» A referência à constituição por usucapião surgiu no Código Civil de 1966⁹². O negócio jurídico, a decisão judicial⁹³ e o acto administrativo já

após esse acto constitutivo os direitos incidem sobre determinadas partes componentes do prédio. A partir do acto constitutivo da propriedade horizontal vão delinear-se várias e distintas cadeias de aquisições, cada uma sobre a respectiva fracção autónoma, mas a situação jurídica do autor (ou autores) daquele acto constitutivo é relevante (quando a causalidade seja relevante), para aferir as situações dos sucessivos adquirentes de direitos em cada uma das diferentes cadeias de aquisições.

- 91 A jurisprudência portuguesa costuma sintetizar esta ideia, louvando-se em palavras de Henrique Mesquita, afirmando que o título constitutivo «é um acto modelador da propriedade horizontal e as suas determinações têm eficácia real» (HENRIQUE MESQUITA, *A Propriedade Horizontal...*, cit., pág. 94, n. 4); por exemplo: Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 14-02-2008 (n.º do documento SJ2008021400297) e de 20-12-2017 (Processo n.º 1524/12.2TVLSB.L1.S1).
- 92 Segundo o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 04/07/2016 (Processo n.º 421/13.9TBOHP.C1), a constituição por usucapião «acabou por ser introduzida no Projecto do Código Civil, provavelmente por sugestão de Távarela Lobo que sustentou que *não obstante a natureza muito peculiar da propriedade horizontal – mista de propriedade singular e condomínio – parece nada se opor, decisivamente, à sua constituição por usucapião e neste sentido se vem pronunciando parte importante da doutrina e da jurisprudência estrangeiras.*» No direito português, este modo de constituição «é caso raro, mas não é impossível» (RUI PINTO DUARTE, *A propriedade horizontal*, Almedina 2019, p. 51, com indicação, em nota, do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 04/10/2018, Processo n.º 4080/16.9T8BRG-A.G1.S1; este aresto expõe pressupostos e requisitos aplicáveis em acções em que se invoque a constituição por usucapião, mas no caso em apreciação o pedido de constituição por usucapião foi julgado improcedente). O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 19/12/2018 (Processo n.º 6115/08.0TBAMD.L1.S2) julgou procedente um pedido de *modificação* do título da propriedade horizontal *por usucapião*; o aresto sustenta, entre o mais, que as disposições legais sobre modificação do título constitutivo estão pensadas para o negócio jurídico e não devem ser interpretadas com o sentido de excluir a usucapião, pois se a lei refere este instituto como modo de constituição, ele tem de ser igualmente admitido como via de modificação. Louvando-nos nesta orientação doutrinal, diremos que se o possuidor em termos de condómino *pode o mais* (constituir), *deve poder o menos* (modificar).
- 93 Além da acção de divisão de coisa comum e do processo de inventário referidos no n.º 3 do artigo 1317.º, a doutrina refere a acção de execução específica no caso de incumprimento por

estavam previstos, como modos de constituição da propriedade horizontal, no Decreto-Lei n.º 40333, de 14 de Outubro de 1955⁹⁴; aliás, como o texto deste diploma referia, a título exemplificativo, legislação que só era aplicada em Portugal, na Portaria n.º 15984, de 6 de Outubro de 1956, houve o cuidado de adaptar a redacção do inciso 3.º do artigo 2.º daquele Decreto-Lei n.º 40333, para ficar ainda mais claro que o regime da propriedade horizontal podia ser constituído por destinação do prédio, prevista no respectivo projecto, à venda de fracções autónomas, a pronto pagamento ou em prestações, em conformidade com a legislação em vigor. Foram, pois, estes dois diplomas que introduziram a

parte do promitente vendedor em contrato-promessa de compra e venda de uma ou mais fracções autónomas; por todos, PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, cit., anotação ao artigo 1417.º, anotação n.º 3, p. 403. De *lege ferenda* talvez fosse conveniente elaborar algumas disposições complementares, para a constituição por decisão judicial e para a constituição por usucapião, que oferecessem melhor apoio às partes e ao próprio tribunal, designadamente na concretização do princípio da adequação formal (artigo 7.º do Código de Processo Civil). É que para além dos requisitos previstos no Código Civil, o prédio, as suas partes e as suas fracções devem ter licença de utilização, conforme previsto, nomeadamente, no artigo 7.º da Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro e nos artigos 12.º e 13.º da Lei n.º 14/2021. Assim, aquela narração que esteja nos autos para definição, composição e individualização do prédio, a qual será oportunamente aproveitada para o conteúdo da decisão judicial pertinente, essa narração deve articular-se, a nosso ver, com o regime administrativo da licença de utilização, nomeadamente para o licenciamento de alterações de finalidade de algumas partes do prédio (n.º 2 do artigo 12.º da Lei n.º 14/2021) ou para o plano das medidas a adoptar com vista à legalização da situação de facto – mesmo no melhor dos cenários, se não vemos mal, supomos que será preciso obter licenças de utilização para partes do prédio que até então as não tinham (n.ºs 3 e 4 do artigo 9.º da Lei n.º 6/99/M). Se faltar essa articulação, o efeito útil da acção e da decisão judicial que declare ou constitua a propriedade horizontal podem estar em perigo. A concretização processual dessa articulação com os requisitos administrativos implica, decerto, a determinação da prática de actos que melhor se ajustem aos fins do processo, mas talvez implique mais, nomeadamente: a imposição de obrigações de colaboração de partes cuja subscrição dos requerimentos nos procedimentos administrativos seja indispensável; a suspensão da instância enquanto se aguarda a tramitação e o desfecho de procedimentos administrativos; a admissão de articulados supervenientes que reflectam as conformações impostas na decisão administrativa; a remissão para execução de sentença de aspectos decisivos para a validade, perante a administração, da situação do prédio resultante do acto constitutivo.

- 94 Foi a redacção proposta no parecer da Câmara Corporativa que incluiu a referência expressa à constituição por acto administrativo (*Parecer n.º 30/VI...*, cit., pp. 86-87); depois de salientar a hipótese de edifícios serem construídos propositadamente para ficarem sujeitos ao regime da propriedade horizontal e de reconhecer que essa hipótese não era caso omissio no projecto, a Câmara Corporativa argumentou: «como, todavia, ele pode merecer, em alguns aspectos, regime peculiar, convém mencioná-lo à parte» (*Parecer n.º 30/VI...*, cit., p. 74); e mais à frente, aludindo à redacção que propunha, afirmou: «não pode, porém, subsistir qualquer dúvida: na hipótese de prédios construídos para propriedade horizontal, o título constitutivo é a decisão que aprova o projecto, a qual pode ser registada antes de concluída a construção» (*Parecer n.º 30/VI...*, cit., p. 78).

possibilidade de constituição da propriedade horizontal por acto administrativo.

Neste particular, a aprovação do Código Civil de 1966 determinou uma modificação⁹⁵: a redacção inicial do artigo 1417.º do Código Civil de 1966 não incluiu o acto administrativo nos modos de constituição; por isso, pese embora continuasse a ser possível constituir a propriedade horizontal antes da conclusão das obras de construção, a única via admitida era a do negócio jurídico⁹⁶; o acto administrativo de aprovação do projecto continuou a ser entregue na Conservatória, mas passou a ser preciso apresentar, além da certidão do acto administrativo e do projecto aprovado, um outro documento com a declaração de vontade de constituir o prédio no regime de propriedade horizontal (porque o título passou a ser este negócio jurídico)⁹⁷. Supomos que os resultados práticos da opção legislativa não terão correspondido ao que se desejava⁹⁸.

95 O artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de Novembro (diploma que aprovou o Código Civil de 1966) dispôs sobre a revogação do direito anterior com uma redacção genérica: «[d]esde que principie a vigorar o novo Código Civil, fica revogada toda a legislação civil relativa às matérias que esse diploma abrange, com ressalva da legislação especial a que se faça expressa referência.» Em vista desta disposição e como a matéria do instituto da propriedade horizontal era abrangida pela codificação, que lhe dedicava, em especial, os artigos 1414.º a 1438.º, prevaleceu a ideia de considerar que todas as disposições do Decreto-Lei n.º 40333, de 14 de Outubro de 1955 estavam revogadas – isto, pese embora Oliveira Ascensão alertasse para algumas disposições de regulamentação que a codificação não substituiu e que poderiam fazer falta na execução da lei; *apud* RUI PINTO DUARTE, *Evolução do regime da propriedade horizontal*, in Edição Comemorativa do Cinquentenário do Código Civil (coord. Elsa Vaz de Sequeira e Fernando Oliveira e Sá), Universidade Católica, 2017, pp. 525-553, p. 533.

96 Vide, a este respeito, PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, cit., anotação ao artigo 1417.º, anotação n.º 2, pp. 402-403.

97 Este assunto era regulado pelos n.ºs 3 e 4 do artigo 110.º do Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47611, de 28 de Março de 1967, cuja redacção transcrevemos: «3. Se a propriedade horizontal tiver sido constituída por negócio jurídico, o título de constituição deve ser acompanhado de documento passado pela câmara municipal, comprovativo de que as fracções autónomas satisfazem aos requisitos legais. 4. Tratando-se de prédio construído para venda em fracções autónomas, a apresentação do documento a que se refere o número anterior pode ser substituída pela exibição do respectivo projecto de construção, aprovado pela câmara municipal.»

98 Nos primeiros anos de aplicação do Código Civil de 1966 houve algumas divergências na resposta à questão de saber se era exigida, ou não, escritura pública, como forma legal do negócio jurídico de constituição da propriedade horizontal antes de concluída a construção dos edifícios. Depois, numa segunda fase foram sucessivamente publicados diplomas em Portugal a dispensar a escritura pública para grupos de casos envolvendo prédios do Estado ou de outras entidades públicas; exemplos: casas em regime de renda económica, bem como casas económicas e casas para famílias pobres construídas por pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, nos termos do n.º 2 do artigo 1.º e do n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 419/77, de 4 de Outubro (na redacção que lhe foi dada pelo artigo 1.º da Lei n.º 25/78, de 7 de Junho); casas de função ou arrendadas a funcionários, nos termos do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º

Em Macau, estas subtilezas da evolução legislativa chegaram a criar algumas hesitações⁹⁹. Em todo o caso, supomos que a via do acto administrativo será, porventura, o modo de constituição mais versátil na acomodação das vicissitudes dos ciclos económicos do imobiliário, pois permite, entre o mais, o planeamento faseado da construção e do início de utilização dos diferentes edifícios que integram um mesmo condomínio. Em virtude dessa versatilidade e da circunstância de a construção em regime de propriedade horizontal ficar prevista logo no título da concessão do terreno, este é o modo de constituição mais frequente na prática imobiliária de Macau¹⁰⁰.

31/82, de 1 de Fevereiro; casas para famílias pobres construídas pelos municípios, nos termos do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 310/88, de 5 de Setembro. Em todas estas situações, na prática, a situação do prédio era comprovada pelo documento da câmara municipal, pelo que não diferia substancialmente do regime previsto anteriormente pelo Decreto-Lei n.º 40333, de 14 de Outubro de 1955. Mas nos prédios pertencentes a particulares passou a exigir-se o negócio jurídico, sem se acautelar o risco de desconformidades entre o teor da memória descritiva que acompanhava o projecto aprovado e o teor do negócio jurídico; este risco materializou-se inúmeras vezes e gerou muitos litígios judiciais, numa evolução que deu oportunidade à manifestação de diferentes entendimentos e que esteve na base, nomeadamente, do Assento do Supremo Tribunal de Justiça de 10/05/1989 (Diário da República, I Série, 15/07/1989, pp. 2814-2818). Por fim, em 2006, com as alterações introduzidas pelo artigo 2.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, o artigo 1417.º do Código Civil português passou a mencionar o modo de constituição da propriedade horizontal por decisão administrativa.

99 Os serviços públicos nunca alteraram as práticas e procedimentos instituídos na vigência do Decreto-Lei n.º 40333, de 14 de Outubro de 1955, e da Portaria n.º 15984, de 27 de Outubro de 1956; a certa altura eclodiram dúvidas sobre a validade dos títulos que eram apresentados a registo predial, pois os negócios jurídicos de constituição da propriedade horizontal, nuns casos nem chegavam a ser feitos de forma expressa, noutras casos eram declarações que não observavam a forma legal de escritura pública; tais dúvidas só puderam ser ultrapassadas por interpretação autêntica, que foi consignada no n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro, («*Mantém-se válido o regime de propriedade horizontal constituído nos termos do n.º 3 do § único do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 40 333, de 14 de Outubro de 1955, até à entrada em vigor deste diploma.*») – que foi a 1 de Janeiro de 1984) e reafirmada no n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 31/85/M, de 13 de Abril («*É prorrogado até à entrada em vigor deste diploma o disposto no n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro, relativamente aos projectos aprovados ou apresentados posteriormente a 1 de Janeiro de 1984.*»); foi este diploma de 1985 que introduziu adaptações ao regime do instituto da propriedade horizontal e repôs a referência expressa ao acto administrativo como modo de constituição, determinando no seu artigo 1.º, o seguinte: «*1. Além dos modos previstos no artigo 1417.º do Código Civil, o regime da propriedade horizontal pode ser constituído por destinação do prédio à venda em fracções autónomas prevista no respectivo projecto de construção. 2. Considera-se constituída a propriedade horizontal com a aprovação do projecto instruído nos termos do artigo 2.º.*».

100 A propósito da constituição por acto administrativo, já em 1999 Gonçalves Marques observava que «esta via é, de longe, o sistema dominante de formalização do negócio jurídico de instituição da propriedade horizontal» (GONÇALVES MARQUES, *Direitos Reais...*, cit., p.

22. Na prática, o título constitutivo é sempre vertido em documentação escrita¹⁰¹, na qual se inclui informação sobre outros assuntos que aqui não abordamos¹⁰², pois só queremos aludir aos conteúdos pertinentes à definição, composição e individualização do prédio. A descrição destes conteúdos é feita em vários níveis, com graus diferentes de especificação e detalhe. Um *primeiro nível*, mais genérico, é para a identificação do prédio, a qual é feita nos mesmos termos que deixámos expostos para o esquema geral: o nome do prédio e demais dados de localização administrativa (quando existam); as indicações de localização, confrontações e área de acordo com os dados das plantas cadastrais pertinentes; o número de descrição predial; as menções relativas à matriz, nos casos legalmente exigidos. Entrando no *segundo nível*, podemos ver que no caso de prédio integrado por um conjunto de edifícios, a lei exige, no n.º 1 do artigo 1319.º, a atribuição de designação própria a cada edifício. Ainda a este mesmo nível, quando se opte pela aplicabilidade do regime de administração complexa ao condomínio, é necessário estabelecer e caracterizar cada uma

188). Entendemos que a observação sobre ser a via predominante mantém plena actualidade, mas não acompanhamos a qualificação do fenómeno; mesmo que seja oportuno transplantar as categorias civilísticas do negócio jurídico e do mero acto jurídico para o campo dos requerimentos apresentados em procedimentos administrativos de obras e de construção urbana – mas é questão que não investigámos –, antevemos que ainda subsistirão dúvidas quanto a saber se a qualificação mais adequada será a de negócio jurídico ou a de acto jurídico em sentido estrito (sobre esta distinção *vide*, por todos, C. MOTA PINTO, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4.ª ed., por A. PINTO MONTEIRO e PAULO MOTA PINTO, Coimbra Editora, 2005, pp. 355-358). Neste particular, não estamos persuadidos de que as declarações num requerimento de licença de obras e na memória descritiva que o acompanha sejam sequer comparáveis às declarações que compõem uma proposta e, além do mais, a própria qualificação da proposta como negócio jurídico é, como sabemos, questão debatida (*vide*, desenvolvidamente, PAULO MOTA PINTO, *Declaração tácita e comportamento concludente no negócio jurídico*, Almedina, 1995, pp. 442-447, com indicações bibliográficas nas pp. 444-445).

101 Por força do n.º 1 do artigo 37.º do CRP só podem ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem; donde, quando o título constitutivo não seja um documento, o interessado tem de produzir declaração, nalgum suporte documental com efeitos *ad probationem*, da existência do título. Por exemplo, no caso de usucapião é provável que o título constitutivo não seja um documento, mas sendo a invocação deste modo de constituição julgada procedente, a factualidade pertinente é vertida na respectiva decisão judicial que reconhece e declara a constituição da propriedade horizontal por usucapião.

102 As alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 1320.º enumeram, de forma visivelmente não taxativa, outras matérias que podem ser incluídas no título constitutivo. Quando o título constitutivo é a memória descritiva das fracções autónomas, nos termos do n.º 2 do artigo 1317.º, o requerente e os técnicos subscritores dos projectos preenchem um formulário electrónico disponibilizado pela entidade administrativa competente para a aprovação do projecto, formulário esse que está organizado em observância quer do disposto no artigo 37.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, quer do disposto em matéria de delimitação de subcondóminos no Código Civil e na Lei n.º 14/2017.

das secções (cada subcondomínio) e atribuir-lhe a respectiva designação¹⁰³, para estabilizar o critério da respectiva diferenciação. O *terceiro nível*, que é o de maior grau de especificação, abrange a enumeração das partes comuns e a caracterização das fracções autónomas. Os elementos classificados como partes comuns e que sejam afectados a fins específicos devem ser enunciados com indicação do respectivo fim (por exemplo, jardim, clube, instalações recreativas, etc.)¹⁰⁴. No condomínio integrado por apenas um edifício, a enumeração das partes comuns observa o disposto no n.º 1 do artigo 1324.º; no condomínio integrado por um conjunto de edifícios, a enumeração pode diferenciar entre partes comuns que servem todos os edifícios e partes comuns que servem um edifício ou um certo conjunto de edifícios (mas não todos os edifícios do prédio); no caso de condomínio composto por edifícios estruturalmente autónomos, a enumeração das partes comuns pode observar os critérios previstos no n.º 3 do artigo 1324.º; quando se delimitem subcondomínios, a enumeração das partes comuns deve incluir, ainda, a indicação do respectivo subcondomínio a que pertencem. Para facilitar a consulta futura do documento, pode haver vantagem em enunciar autonomamente, por vezes com algumas repetições de texto, aquelas partes comuns afectadas ao uso exclusivo de um condómino (isto é, de certa fracção autónoma) ou de um conjunto de condóminos (isto é, de certas fracções autónomas)¹⁰⁵. A caracterização de cada fracção autónoma envolve, para além da menção às partes comuns que lhe estejam associadas, a especificação da seguinte informação: partes privativas que compõem cada fracção (unidade independente, lugar de estacionamento, espaço de arrumos, etc.); a distribuição (localização) no prédio dessas partes privativas e a sua numeração ou designação específicas (n.º 1 do artigo 1318.º); a área da fracção autónoma, com indicação, se for caso disso, das áreas de cada uma das partes privativas que a compõem e a menção aos respectivos fins a que se destinam¹⁰⁶; o valor relativo de cada

103 É o que resulta do disposto no n.º 2 do artigo 1319.º; mais se prevê, na segunda parte desta disposição, para condomínios integrados por um conjunto de edifícios cujos subcondomínios sejam delimitados em termos não coincidentes com os edifícios, que a designação dos subcondomínios tem de ser diferenciável da adoptada para os edifícios.

104 Conforme resulta do n.º 1 do artigo 1320.º, na parte final.

105 Na organização dos conteúdos incluídos na memória descritiva das fracções autónomas, nos casos em que esta serve como título constitutivo da propriedade horizontal, nos termos do n.º 2 do artigo 1317.º, podemos ver que a alínea f) do n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, prevê a indicação dos «direitos eventualmente atribuídos aos condóminos sobre as partes comuns, nomeadamente quanto ao uso de lugares de estacionamento, terraços ou logradouros.»

106 O n.º 1 do artigo 1320.º exige a menção do fim de cada fracção; pode ser mais do que um fim genérico de utilização, mas a indicação deve respeitar o fim ou fins constantes da respectiva

fracção autónoma, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do condomínio; quando se opte pela aplicabilidade do regime de administração complexa ao condomínio, é preciso indicar o subcondomínio a que a fracção autónoma pertence, bem como o respectivo valor relativo, expresso em percentagem ou permilagem do valor desse subcondomínio¹⁰⁷.

A descrição do prédio no Registo Predial

23. A análise do prédio para efeitos de aplicação de regimes da propriedade horizontal ficaria incompleta se omitíssemos a influência do sistema de registo predial na caracterização da situação jurídica de cada prédio, que é feita através da respectiva *descrição* e através da *inscrição* de certos tipos ou espécies de factos jurídicos que versam sobre esse prédio¹⁰⁸. A descrição do prédio não é de iniciativa oficiosa, nem pode ser objecto de um pedido autónomo com essa finalidade; tanto a abertura de descrição de um determinado prédio, como os averbamentos a essa descrição são feitos *na dependência* de um pedido de inscrição (ou de averbamento) no registo de facto pertinente a esse prédio; isto não representa um obstáculo, dado que o acto constitutivo da propriedade horizontal e os actos da sua modificação são enumerados, na alínea c) do n.º 1 do artigo 2.º do CRP, como factos sujeitos a registo. Assim, o interessado pede a inscrição no registo do

licença de utilização, nos termos do disposto na Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro (Disciplina da utilização de prédios urbanos).

107 A lei não exige uma referência expressa e autonomizada, no título constitutivo da propriedade horizontal, ao valor relativo de cada subcondomínio, expresso em percentagem do valor total do condomínio. Mais tarde será necessário calcular esses valores, para os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 60.º da Lei n.º 14/2017, mas o legislador terá entendido, e bem a nosso ver, que o título constitutivo já contém indicações suficientes para se determinar o valor relativo de cada subcondomínio.

108 Só há lugar à inscrição no registo predial daqueles factos jurídicos que correspondam a um dos tipos genericamente enumerados nas alíneas a) a o) e q) do n.º 1 do artigo 2.º do CRP ou que satisfaçam o requisito da alínea p) do mesmo número e artigo do CRP. A ideia subjacente à *inscrição de factos jurídicos* é a de que as figuras de direitos subjectivos, ónus ou encargos são sínteses compreensivas dos efeitos jurídicos produzidos ou desencadeados por factos jurídicos (contrato, testamento, usucapião, etc.), que estejam em conformidade com a lei; por isso, o conservador aplica os seus conhecimentos técnico-jurídicos na análise do documento que serve como título do facto (por força do n.º 1 do artigo 37.º do CRP, só podem ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem), procedendo à qualificação do facto e dos respectivos efeitos jurídicos, para *extractar a substância* que resulte desse facto, isto é, os direitos, ónus, encargos e outras posições subjectivas, activas ou passivas, sobre o prédio – a inscrição do facto jurídico no registo predial não consiste nem é concretizada na cópia ou na transcrição do documento; os actos de registo predial são feitos por *extracto* (por exemplo: n.º 2 do artigo 68.º e n.º 1 do artigo 85.º, ambos do CRP).

acto constitutivo da propriedade horizontal e com isso desencadeia a descrição do prédio ou o averbamento à descrição com os elementos pertinentes. Salientamos, aliás, para o caso de constituição por acto administrativo, que lhe é aplicável o n.º 1 do artigo 41.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro¹⁰⁹, sendo assim *obrigatório* apresentar o pedido de registo do acto constitutivo da propriedade horizontal¹¹⁰.

Com o impulso do pedido de registo da acto constitutivo da propriedade horizontal, procede-se, primeiro, à *descrição* ou ao *avermamento à descrição*, para reflectir a nova situação do prédio e, em seguida, à *inscrição* que é objecto

109 Neste sentido, VICENTE J. MONTEIRO, *Código...*, cit., anotação ao artigo 9.º, p. 179. Admitimos que alguém poderá objectar a este entendimento, alegando que o texto do n.º 1 do artigo 41.º remete para uma hipótese prevista em artigo da referida Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, que foi revogado («*É obrigatório o registo provisório da constituição da propriedade horizontal nos termos do n.º 3 do artigo 4.º*») e que, por isso, apesar de a disposição estar formalmente em vigor, o seu objecto já foi eliminado do ordenamento jurídico. A este argumento contrapomos o seguinte: a nosso ver, a expressão «*nos termos do n.º 3 do artigo 4.º*» foi usada apenas como técnica de redacção naquele preceito; essa foi a maneira mais concisa de enunciar a hipótese de constituição «*por destinação do prédio à construção em fracções autónomas, valendo como título constitutivo a memória descritiva das fracções autónomas que acompanha o projecto de construção, logo que este esteja aprovado*», pois eram estes, precisamente, os dizeres do n.º 3 do artigo 4.º; ora, esta hipótese de constituição continua a existir, apenas transitou daquele preceito para o n.º 2 do artigo 1317.º, e não foi aprovada qualquer disposição que contrarie a obrigatoriedade do registo nesta hipótese.

110 É verdade que não há um prazo para pedir este registo obrigatório, mas chega um dia em que a respectiva obtenção é indispensável: por um lado, o registo do acto constitutivo da propriedade horizontal é um dos requisitos prévios para pedir a autorização administrativa para comercialização de fracções autónomas durante a construção, nos termos dos artigos 2.º e 4.º e da alínea 3) do n.º 1 do artigo 5.º todos da Lei n.º 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção); por outro lado, mesmo que o dono do empreendimento não comercialize as fracções durante a construção, uma vez concluídas as obras e pedida a licença de utilização, a entrega desta licença depende da prova de se ter feito o registo, conforme dispõe o n.º 3 do artigo 41.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro. Quanto aos documentos necessários para este registo, inclinamo-nos para a aplicação do artigo 38.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, que transcrevemos: «1. O registo da propriedade horizontal, constituída nos termos do n.º 3 do artigo 4.º, é feito com base em certidão da memória descritiva das fracções autónomas, ou seu duplicado ou fotocópia de que conste a indicação de recebimento pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e bem assim da decisão de aprovação do projecto e alterações ao mesmo, ou de qualquer documento comprovativo dessa aprovação, o qual é emitido por aquela Direcção de Serviços. 2. O proprietário ou qualquer interessado podem requerer certidão da memória descritiva ou da decisão de aprovação do projecto e suas alterações, a qual será passada independentemente de despacho no prazo de dez dias.» A expressão «*nos termos do n.º 3 do artigo 4.º*» é apenas, como mencionámos na nota anterior, uma forma concisa de redacção da hipótese abrangida. Entendemos que o n.º 4 do artigo 43.º do CRP não rege este caso, pois estabelece a exigência de exibição de licença de utilização, sem fazer qualquer ressalva; ora, este requisito é impossível de satisfazer antes de concluída a construção.

daquele pedido¹¹¹. Decerto que o prédio urbano já tinha a sua descrição genérica¹¹², mas é necessário proceder à abertura dos novos níveis de descrição do prédio, nomeadamente para cada subcondomínio, incluindo a enumeração das partes comuns a todos ou a alguns deles, assim como para cada edifício¹¹³ e, ainda, uma descrição subordinada distinta para cada fracção autónoma¹¹⁴. Por força do

111 A constituição por acto administrativo é um caso de inscrição registada provisoriamente por natureza, de acordo com o previsto nos n.ºs 1 a 3 do artigo 39.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro. Neste particular, admitimos que é possível defender que os n.ºs 5 e 6 do artigo 43.º do CRP já substituíram, respectivamente, os n.ºs 1 e 2 do artigo 39.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, isto é, pode argumentar-se que ocorreu a sua revogação tácita. Contudo, a nosso ver, os n.ºs 1 a 3 do artigo 39.º da lei de 1996 compõem uma disciplina mais completa: o n.º 2 prevê que a inscrição se mantém em vigor pelo prazo de 3 anos e o n.º 3 regula a renovação deste registo provisório, ao passo que o texto dos artigos 86.º e 87.º CRP é omissivo quer acerca do prazo, quer acerca da renovação do registo provisório que não esteja baseado em contrato-promessa de alienação ou oneração. Por estas razões, entendemos que ainda é preciso manter aqueles preceitos da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro.

112 Tanto mais que a regulamentação das operações urbanísticas inclui a informação do registo predial na lista de elementos instrutórios do pedido de licença de obras de construção – assim, por exemplo, na parte final da alínea b) do n.º 6 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto – e supomos que a regulamentação da Lei n.º 14/2021 continuará esta tradição.

113 Nos condomínios integrados por um único edifício, supomos que a abertura deste nível intermédio só se justifica quando haja delimitação de subcondomínios. Diversamente, nos condomínios integrados por um conjunto de edifícios deve fazer-se a descrição de cada edifício, mesmo quando o título não delimite subcondomínios, pelo menos nos seguintes dois grupos de hipóteses: (I) o título constitutivo considera algumas partes comuns como pertencendo a um ou a vários dos edifícios, mas não a todos os edifícios, por exemplo nos termos do n.º 3 do artigo 1324.º; (II) o condomínio é composto por edifícios estruturalmente autónomos, cuja construção vai decorrer por fases. A orientação que preconizamos não é a que tem *maior correspondência na letra* dos artigos 73.º e 75.º do CRP, mas tem *um mínimo de correspondência*, pelo que satisfaz, nos termos do artigo 8.º, as regras técnicas de interpretação da lei; o decisivo, em nossa opinião, tendo em conta a unidade do sistema jurídico, deve ser o cuidado em evitar a criação de diferenças entre os efeitos jurídicos resultantes do acto constitutivo e os efeitos jurídicos publicitados no registo predial, em matéria de direitos e obrigações dos condóminos sobre as partes comuns.

114 Entendemos que esta matéria é regida pelos artigos 73.º a 76.º do CRP. As disposições dos n.ºs 1 a 4 do artigo 40.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, sobre matéria de *descrição* do prédio em propriedade horizontal foram revogadas tacitamente por preceitos do CRP, que regulam a mesma matéria, nos seguintes termos: os n.ºs 1 e 3 do artigo 73.º do CRP substituem o n.º 1 daquele artigo 40.º; o n.º 2 do artigo 75.º do CRP substitui o n.º 2 daquele artigo 40.º; a alínea a) do n.º 1 do artigo 76.º do CRP substitui o n.º 3 daquele artigo 40.º; o n.º 3 do artigo 43.º do CRP substitui o n.º 4 do referido artigo 40.º da lei de 1996. Diversamente, o n.º 5 do mesmo artigo 40.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, rege sobre outra matéria (menções especiais de *inscrição*) e continua em vigor, visto que, salvo erro, o texto do CRP é omissivo sobre o ponto: quando o título constitutivo incluía a delimitação de subcondomínios, às menções previstas na alínea n) do n.º 1 do artigo 90.º do CRP deve acrescentar-se, se não vemos mal, a indicação do valor de cada subcondomínio, em observância daquele preceito.

disposto nas alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 76.º do CRP, da descrição de cada fracção autónoma constam a identificação da unidade independente que lhe está associada (ou o espaço de estacionamento, se for fracção de estacionamento) e, bem assim, a identificação e localização de arrecadações e espaços de estacionamento que integrem a fracção (são partes privativas associadas à respectiva fracção) ou que sejam do seu uso exclusivo (são partes comuns afectadas ao uso exclusivo desta fracção¹¹⁵).

24. Conforme resulta do artigo 1.º do CRP, o sistema de registo predial instituído na RAEM tem como fins principais dar publicidade à *situação jurídica dos prédios*, tendo em vista a segurança do comércio imobiliário. Como o sistema é anterior ao regime moderno da propriedade horizontal, as vicissitudes do prédio e a sua regulação estão pensadas, sobretudo, na perspectiva das vicissitudes típicas dos *terrenos*¹¹⁶. Porém, a *situação jurídica dos prédios em propriedade horizontal* é determinada, em larga medida, pelo ciclo de vida das *construções*, isto é, pelas vicissitudes dos *edifícios*.

Esta evolução coloca desafios, mas o sistema do registo predial já contempla algumas soluções a respeito das vicissitudes do prédio em propriedade horizontal. Nomeadamente, a menção «obra em projecto» prevista no n.º 4 do artigo 39.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, afigura-se uma ilustração pioneira¹¹⁷ de uma

115 Quanto a estas partes comuns de uso exclusivo, parece que ainda é preciso especificar algo mais, para separar, de acordo com o previsto no n.º 2 do artigo 1324.º, os casos de afectação ao uso exclusivo de apenas uma determinada fracção e os casos de afectação ao uso exclusivo de um conjunto de fracções determinadas.

116 As soluções previstas nos artigos 79.º a 84.º do CRP acolhem alterações resultantes das anexações e desanexações, que são as vicissitudes normais dos *terrenos*. De facto, no esquema geral ou comum de definição dos prédios, como a base histórica foi o prédio rústico, a continuidade jurídica do prédio é um pressuposto que nem sequer está dependente da efectiva existência da camada superficial de terreno; por exemplo, se um sujeito escavar uma parcela de terreno até grande profundidade, retirando terras, rochas e inertes que formavam a camada superficial dessa parcela, o prédio não acaba; no exemplo inverso, se o sujeito incorporar, no solo do seu prédio, uma grande quantidade de terras, rochas e outros inertes, a ponto de a cota altimétrica ficar mais elevada, mas com a mesma localização, confrontações e área, o prédio não sofre modificação nos seus elementos de identificação jurídica. Há a ideia de que qualquer prédio é, na sua essência, uma porção determinada e demarcada dos solos do planeta Terra, que não desaparece, e talvez essa ideia influencie opções fundamentais da disciplina da descrição predial: diversamente da inscrição, a descrição nunca é feita com carácter provisório, é sempre definitiva, e em caso algum será cancelada; quando muito, pode ser inutilizada, nos termos previstos no artigo 78.º do CRP. Sobre as hipóteses legais de inutilização da descrição, por todos: VICENTE J. MONTEIRO, *Código...*, cit., anotação ao artigo 78.º, pp. 397-398.

117 Nos prédios em propriedade horizontal mais recentes, na fase em que as construções não estão concluídas, a respectiva descrição predial deve incluir a menção «*edifício em construção*», prevista na alínea 3) do n.º 1 do artigo 5.º da Lei n.º 7/2013.

via de solução que pode ser aprofundada: o averbamento de menções na descrição do prédio em propriedade horizontal, para dar a saber *em qual de vários estados possíveis se encontra*, em certo momento, esse prédio urbano. Outro exemplo de evolução colhe-se nas regras de *inutilização da descrição*, as quais também já permitem acomodar algumas situações¹¹⁸; por exemplo: se em execução de uma deliberação válida dos condóminos forem demolidos todos os edifícios do condomínio, sem reconstrução, essa demolição é fundamento para inutilização da descrição das fracções autónomas¹¹⁹.

25. Por outro lado, nos casos de *reconstrução*, isto é, nos casos em que a decisão dos condóminos implica obras de demolição do edificado, mas apenas como passo transitório para a execução de obras de renovação do condomínio, assim como nos casos de destruição total ou parcial do prédio em que os condóminos tomem deliberação válida de reconstrução, qual é a repercussão destas vicissitudes na descrição predial? Essa deliberação pode ter, eventualmente, conteúdo de acto modificativo da propriedade horizontal, servindo então de título de facto sujeito a registo, com averbamento à descrição; mas isto só se o caso for de *obras de ampliação*¹²⁰, que envolvam modificação de algum elemento

118 Nas hipóteses de constituição da propriedade por acto administrativo, em regra a descrição das fracções autónomas é aberta antes de concluída a construção do edifício, é uma descrição definitiva que é escrita com base no texto da memória descritiva, mas assumidamente como antecipação da realidade material e não como fotografia da mesma, visto que na realidade material ainda não existe o edifício descrito. Por isso mesmo, a *inscrição* do acto constitutivo da propriedade horizontal pedida pelo próprio requerente do projecto aprovado, nos termos dos n.ºs 1 a 3 do artigo 39.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro é provisória por natureza, tem um certo prazo e se não for renovada caduca por força do n.º 2 do artigo 12.º do CRP; neste caso de caducidade da inscrição de constituição da propriedade horizontal, deve ser averbada a inutilização da descrição, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 78.º do CRP – naturalmente, este procedimento só é executado se não estiverem em vigor outras inscrições, nomeadamente inscrições feitas com base em contrato-promessa de alienação ou oneração, conforme previsto nos artigos 86.º e 87.º do CRP, sabendo-se que são automaticamente renovadas (não caducam) as inscrições a que seja aplicável o disposto no n.º 8 do artigo 10.º da Lei n.º 7/2013.

119 Nos termos da referida alínea a) do n.º 1 do artigo 78.º do CRP. Entendemos que são equiparáveis a esta hipótese de deliberação de demolição, quer o caso de demolição por ordem do director da DSSOPT (nos termos, nomeadamente, do n.º 4 do artigo 15.º da Lei n.º 14/2021), quer o caso de destruição do edifício, se não houver, em qualquer dos casos, deliberação válida dos condóminos para a construção de novo edifício. Como ensinava o Professor Caio Mário, «destruído pelo fogo, pela água, pelo terremoto, por qualquer causa, o prédio, na sua projecção espacial, e deliberada a não reconstrução, pelo *quorum* devido, o que resta é um terreno, é um pedaço de terra delimitado, sobre o qual têm várias pessoas um direito de propriedade em comum, *pro partibus indivisus*» (CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *Condomínio e incorporações*, cit., n.º 114).

120 Na subalínea (2) da alínea 10) do artigo 2.º da Lei n.º 14/2021 consta a seguinte definição de obra de ampliação: «*execução de novos pisos em edificações existentes ou o acréscimo da superfície dos seus pavimentos, da área de implantação, da sua altura ou volumetria, com excepção do*

referido nas descrições genéricas ou nas descrições subordinadas; pelo contrário, se forem *obras de reedificação*, não vemos como repercutir esta vicissitude na descrição do registo predial, uma vez que, por definição¹²¹, tudo se mantém de conformidade com o projecto original. Estas vicissitudes talvez mereçam, pois, um estudo aprofundado no *plano do direito a constituir*. A nosso ver, um prédio em reconstrução ou em renovação atravessa estados diversos que é conveniente levar à descrição predial¹²²; na falta de repercussão dessas vicissitudes do prédio, as inscrições definitivas dos condóminos continuam definitivas e a descrição predial continua activa, pelo que o registo predial pode estabelecer factos que não têm aderência na realidade. Isto gera riscos no comércio imobiliário, podendo dar-se a constituição de hipotecas judiciais, a realização de actos de penhora ou de vendas executivas de fracções autónomas, sem se saber que tais fracções não têm, de momento ou em definitivo, existência física; para mitigar estes riscos talvez seja conveniente averbar alguma menção na descrição predial pertinente, por exemplo a menção «edifício em reconstrução». E nesta etapa do ciclo de vida do prédio, de «edifício em reconstrução», pensamos que seria útil criar mais um nível de descrições subordinadas, para dar a conhecer a situação do prédio que resultará da execução das obras, de acordo com a memória descritiva das fracções autónomas que acompanha o projecto aprovado das obras de reconstrução¹²³.

acréscimo de balcão chinês (kok chai) nas fracções destinadas a fins comerciais». As obras de ampliação que consistam em acréscimo da altura ou volumetria, sem mudança do número de fracções, das respectivas referências de individualização, de cifras representativas ou das áreas, podem ter implicações em termos de licenças de utilização, mas talvez não sejam relevantes para a descrição predial.

121 Nos termos da subal. (3) da al. 10) do artigo 2.º da Lei n.º 14/2021, obra de reedificação é a «*execução de uma construção no mesmo local, cingindo-se ao projecto original, a qual é executada após a demolição parcial ou total de uma edificação existente*».

122 Quer a preparação da deliberação de reconstrução, quer a preparação da sua execução envolvem trabalhos que levam o seu tempo e é possível que existam convenções iniciais entre alguns condóminos, às quais venham posteriormente a aderir outros condóminos; estas actuações de condóminos, nomeadamente as convenções, podem ser novos factos sujeitos a registo. Supomos que o cancelamento das licenças de utilização dos edifícios em demolição também pode merecer alguma indicação no registo predial, no período anterior à conclusão das obras de reconstrução.

123 Tudo isto pode alcançar-se sem perturbar a estrutura sistemática do sistema em vigor, nomeadamente prevendo a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal por acto administrativo, para o caso de aprovação de obras de reconstrução, e impondo o registo predial deste facto jurídico, nos mesmos termos actualmente previstos na Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, para o acto de constituição.

Classificações do prédio em propriedade horizontal

26. Queremos dedicar ainda alguns instantes a questões de outra natureza, mais académica, que se prendem com o lugar do prédio em propriedade horizontal e dos elementos que o compõem nos sistemas de conceitos e categorias das coisas. O prédio na acepção do n.º 4 do artigo 1314.º é, evidentemente, coisa imóvel. Mas, nas classificações doutrinárias, este prédio pertencerá à mesma classe de coisas a que pertence o prédio urbano no esquema geral? Haverá alguma classificação que dê visibilidade às diferenças dos respectivos estatutos jurídicos?

Recorrendo à tradição de base romanista, reelaborada na recepção medieval, as coisas classificam-se em simples, compostas ou em universalidades de facto¹²⁴. Sabemos que uma realidade é classificada como *coisa composta* se é formada por dois ou mais objectos que eram coisas individualizadas e autónomas até ao momento em que foram combinados ou misturados na coisa composta. Ora, o prédio urbano combina vários elementos, nomeadamente, solo, subsolo, espaço aéreo, construções e objectos que eram coisas móveis, originariamente, até à respectiva incorporação num edifício (por exemplo: ascensores, canalizações, portas). Logo, na classificação tradicional, o prédio urbano é coisa composta. Simplesmente, este raciocínio vale, de igual modo, para o prédio urbano estruturado no esquema geral e para o prédio urbano estruturado no regime de propriedade horizontal; esta classificação não atende às diferenças e especificações adicionais que acabámos de percorrer.

Donde, como queremos salientar as diferenças entre os dois tipos ou espécies de prédio urbano, precisamos de outros critérios de classificação, para além dos modos de percepção dos objectos. Isto é, devemos acrescentar critérios assentes em aspectos de regime jurídico, nomeadamente: os elementos que formam a coisa conservam alguma autonomia jurídica? A coisa suporta várias vias de ligação a direitos reais? É possível ligar um direito real à coisa no seu conjunto e ligar outro direito real a algum elemento ou parte dessa coisa? Com base nas diferentes respostas a estas perguntas, podemos distinguir coisas

124 «Existem três géneros de corpos: primeiro, aqueles corpos que estão incluídos em uma substância da mesma natureza, que os gregos denominam *hynwmenon* [continua], como um homem, uma viga de pedra e similares; outro, aqueles corpos que resultam da junção de várias coisas ligadas entre si de forma coerente, a que se chama *sunymmenon* [conjunto], como uma casa, um navio, um armário; um terceiro, que consiste em coisas separadas, cujos corpos não estão unidos, mas estão abrangidos sob uma única e mesma denominação, por exemplo, um povo, uma legião, um rebanho.» – em tradução nossa do texto do jurista romano Sexto Pompónio (século 2), in *Digesto*, 41. 3. 30. Podemos dizer, como tendência aproximada (não como regra, tanto mais que um povo e uma legião não são coisas), que a estes três géneros correspondem, pela mesma ordem, as coisas simples, as coisas compostas e as universalidades de facto.

singulares e coisas complexas. Assim, diremos que uma coisa é *singular*, se nenhum elemento de que ela é feita ou composta mantém individualidade jurídica distinta do todo (pelo menos, enquanto não ocorrer a separação ou a desintegração do elemento); daí decorre a impossibilidade de direitos reais incidirem apenas sobre algum elemento dessa coisa¹²⁵. Exemplos de coisa singular: um anel; um par de sapatos; uma embalagem com 5 kg de arroz; um relógio de pulso; uma bicicleta. O prédio urbano estruturado no esquema geral é coisa singular; o jogo das máximas *accessorium principale sequitur, superficies solo cedit* e o acolhimento do âmbito material alargado do prédio conduzem a esta classificação. E diremos que uma coisa é *complexa*, se algum dos elementos de que ela é feita ou composta mantém individualidade jurídica. A estruturação jurídica desta espécie de coisas proporciona, pelo menos, dois níveis de percepção e de vinculação a direitos: há o *nível genérico*, que abrange a coisa complexa como uma realidade global unitária, inteligível no plano social e económico como realidade autónoma com aptidão para gerar utilidades ou satisfazer necessidades que não seriam integralmente contempladas de outro modo; e há o *nível específico*, que abrange objectos que funcionam, em simultâneo, como partes da coisa complexa e como bens individualizados vinculados a direitos reais ou a direitos exclusivos equiparáveis a direitos reais¹²⁶. Exemplos de coisa complexa: um computador pessoal, uma empresa comercial (na aceção dos artigos 95.º e seguintes do Código Comercial). A nosso ver, o prédio urbano estruturado em propriedade horizontal é coisa

125 É certo que pode haver vários direitos reais a incidir, em simultâneo, sobre a mesma coisa singular (por exemplo, o direito de propriedade e o direito de usufruto); mas tais direitos incidem *juridicamente* sobre a coisa na sua globalidade, embora *materialmente* possam ocupar só parte dela, como acontece, por exemplo, com a servidão predial de passagem; os direitos não incidem, em separado, sobre apenas um elemento da coisa.

126 É neste nível específico que distanciamos a coisa complexa da coisa composta; na coisa complexa, alguns dos elementos que a compõem são tratados, para uns efeitos, como partes do todo unitário (nisto coincide com a coisa composta) e, para outros efeitos, como objectos autónomos vinculados a direitos distintos. Por outro lado, a coisa complexa exhibe semelhanças com a universalidade de facto (artigo 203.º) em, pelo menos, dois aspectos: primeiro, a percepção do objecto no nível genérico recorre a critérios funcionais para representar a reunião de vários elementos distintos; segundo, no nível específico de individualização de alguns dos seus elementos, em ambas as espécies de coisas se admite a vinculação destes elementos, singularmente considerados, a direitos reais (ou a direitos exclusivos) distintos. A diferença reside, em nossa opinião, nos critérios de percepção do objecto, no nível genérico, como uma realidade unitária; na universalidade de facto, essa percepção unificada assenta exclusivamente em critérios intelectuais, intangíveis, que as mais das vezes confluem na sustentação da eficácia jurídica de uma decisão de afectar unitariamente os vários elementos, isto é, uma decisão de reservar e destinar o gozo ou a exploração em conjunto desses elementos à prossecução de algum propósito específico. Diversamente, a percepção unificada da coisa complexa pode assentar em critérios intelectuais e em critérios tangíveis, incluindo os fenómenos tradicionais de união, confusão, especificação e acessão.

complexa; desde logo, o solo pode ser *alheio* e portanto vinculado a domínio de outra entidade, como ocorre nos condomínios em terrenos do Estado; além disso, todas as partes privativas e aquelas partes comuns que sejam afectadas a uso exclusivo são, em simultâneo, partes componentes do prédio e objectos individualizados vinculados a direitos reais distintos.

Em nossa opinião, o prédio em propriedade horizontal admite, ainda, o significado de *coisa colectiva*, no sentido de uma coisa que é propositadamente estruturada para viabilizar quer a sua apropriação, quer o seu gozo e gestão por uma colectividade¹²⁷.

27. Também podemos perguntar se cada fracção autónoma, no sentido de objecto individualizado e vinculado a direitos reais, pode ser considerada uma nova espécie de coisa imóvel. Simplesmente, a nosso ver, o sentido da resposta depende de indicações colhidas na análise dos regimes de direitos e obrigações dos condóminos previstos no respectivo tipo legal abstracto, assim como do teste às diversas propostas de construção teórica, para ver qual delas oferece melhor enquadramento, em termos de formas ou figuras jurídicas, a esses regimes¹²⁸; só depois desses trabalhos se ficará em condições de verificar se os resultados a que se tiver chegado também permitem refutar as objecções que se podem dirigir à tese da qualificação de cada fracção autónoma do prédio como uma coisa imóvel.

Com efeito, se por fracção autónoma se estiver a falar apenas das partes privativas, a hipótese de classificação como coisa imóvel autónoma depara-se com a objecção da disciplina do requisito da acessibilidade: em virtude da técnica de divisão e ordenação dos elementos do prédio que é acolhida no regime em vigor, em especial a disciplina do requisito da *acessibilidade*, uma unidade independente não pode ser qualificada como coisa em sentido jurídico. Senão vejamos. Num exercício de raciocínio começemos por classificar cada unidade independente (por exemplo, apartamento residencial ou loja comercial) como uma coisa imóvel autónoma; a seguir, temos que classificar as partes comuns do prédio, nomeadamente os corredores, as escadas, os elevadores e o átrio do edifício; uma

127 O direito comparado revela que a apropriação pela colectividade é concretizada por diversas vias, dependendo da técnica de divisão do prédio que for observada. Podemos apontar, pelo menos, três vias: constituição de uma pessoa colectiva que fica titular do prédio; aplicação de um regime de contitularidade à totalidade do prédio; aplicação de regime de contitularidade a apenas uma parte do prédio. Por sua vez, a situação jurídica de cada condómino contempla, geralmente, três vertentes de gozo e gestão do prédio colectivo: a vertente de exclusividade, a de concurso ou concorrência e a de cooperação.

128 Para uma enumeração concisa das múltiplas possibilidades e propostas que se apresentam no direito comparado, vide A. BOURNIAS, *Les formes juridiques de la propriété d'étage ou d'appartement en droit comparé*, in *Revue internationale de droit comparé*, vol. 31, n.º 3 (1979), pp. 583-601.

vez que cada apartamento e cada loja são coisa imóveis autónomas, todos aqueles elementos dos espaços de passagem não fazem parte de nenhum dos apartamentos ou das lojas; as partes comuns terão que ser elementos de uma outra coisa imóvel autónoma, distinta dos apartamentos e das lojas comerciais. Mas por este caminho, cada apartamento ou loja que não tenha acesso directo à via pública passa a ser, em resultado destas classificações, coisa imóvel *encravada*; necessita de servidões de passagem de pessoas e bens (a juntar a outras servidões para as instalações e redes de distribuição de bens e serviços essenciais) sobre a coisa imóvel que é composta pelas partes comuns. Então, para responder a essa necessidade que se verifica em todos os apartamentos encravados, o título constitutivo da propriedade horizontal deveria contemplar a constituição de múltiplas servidões a favor de cada unidade independente, de modo similar ao que referimos quando aludimos à técnica da divisão em volumes. Ora, não é isto que se verifica. E a explicação para a inexistência de servidões entre partes privativas e partes comuns talvez resida no facto de umas e outras serem *partes componentes* (em rigor, alguns equipamentos comuns são *partes integrantes*) de um mesmo e único prédio¹²⁹.

Por outro lado, se por fracção autónoma se estiver a falar do elemento jurídico que tem um âmbito mais amplo, a objecção extraída da disciplina do requisito da acessibilidade já não procede; como vimos, cada fracção autónoma está associada, em simultâneo, a determinada parte privativa e às partes comuns do prédio; por isso, a passagem pelos espaços comuns não é passagem por coisa alheia. Mais: podíamos invocar aqui as funções e os significados que apontámos, neste escrito, ao elemento jurídico fracção, pois supomos que oferecem sólido apoio argumentativo à defesa da qualificação da fracção autónoma como nova espécie de coisa imóvel¹³⁰. Também a classificação do prédio urbano em propriedade horizontal como coisa complexa é compatível, por definição, quando

129 Segundo as definições do artigo 200.º, «*partes componentes de uma coisa são aquelas que formam a coisa e sem as quais esta não existe ou é imperfeita*» e «*partes integrantes de uma coisa são todas as coisas móveis por natureza, ligadas materialmente a uma coisa com carácter de permanência, que não sejam partes componentes.*»

130 Na doutrina portuguesa, em defesa desta qualificação, vide HENRIQUE MESQUITA, *A Propriedade Horizontal...*, cit., pp. 113-114; SANDRA PASSINHAS, *A assembleia de condóminos...*, cit., p. 19. Hesitamos sobre o entendimento a imputar, neste particular, aos autores do *Código Civil Anotado*: no vol. I defende-se que «[e]mbora a lei não o diga expressamente, devem considerar-se também coisas imóveis as fracções autónomas de um prédio urbano, quando objecto de propriedade horizontal» (PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. I, com a colab. de HENRIQUE MESQUITA, 4.ª ed., Coimbra Editora, 1987, anotação ao artigo 204.º, anotação n.º 3, p. 196); no vol. III afirma-se que «as fracções autónomas fazem parte de uma estrutura unitária, são partes componentes do mesmo edifício» e cita-se, em concordância, o parecer da Câmara Corporativa (IDEM, *Código Civil Anotado*, vol. III, cit., anotação ao artigo 1414.º, anotação n.º 3, pp. 392-393).

se considere o nível específico, com a qualificação de cada fracção autónoma do prédio como coisa imóvel.

Subsiste, porém, outra objecção, que se prende com o facto de as partes comuns estarem associadas a várias fracções autónomas. Em geral, o requisito da autonomia da coisa exige, segundo parece, que os elementos corpóreos que compõem uma determinada coisa não sejam, em simultâneo, elementos corpóreos de uma outra coisa da mesma espécie; isto porque, se os objectos são da mesma espécie e têm em comum alguns elementos corpóreos, então a sua demarcação recíproca não é possível; donde, não se vê como possam ser considerados coisas juridicamente autonomizadas umas das outras. Um exemplo: um edifício com seis fracções autónomas, cada uma delas associada a uma unidade independente (em exclusivo) e às partes comuns do edifício; para que cada fracção autónoma seja uma coisa imóvel distinta das demais, é suposto que aqueles elementos que são componentes ou integrantes de uma das fracções não sejam simultaneamente elementos de outra fracção; mas não é isto que se passa: as partes comuns do edifício são componentes ou integrantes de todas as seis fracções autónomas desse edifício. Admitimos que talvez se possa formular outros argumentos que superem esta dificuldade; tudo dependerá, como dissemos, dos resultados a que se tiver chegado na análise da situação jurídica dos condóminos e da respectiva caracterização em termos de construção teórica, mas estes desenvolvimentos não cabem no âmbito que gizámos para o presente escrito.