



JURÍDICO

A CERTIDÃO DE INFRAESTRUTURAS ARTIGO 49.º DO DL 555/99 (RJUE)

| Dra. Catarina Sá Monteiro

A **Certidão de Infraestruturas** é uma declaração da Câmara Municipal que confirma o término de determinada obra de urbanização e certifica que o valor da caução disponível é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização.

“Obras de urbanização” são obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

Caso exista um Alvará de Loteamento registado predialmente, e que tenha sido emitido após a data de entrada em vigor do Decreto-lei 448/91, de 29 de Novembro, e se trate da primeira transmissão de um imóvel construído em lote de terreno, inserido nesse loteamento, é necessário apresentar a Certidão de Infraestruturas, conforme consta do artigo 49.º do DL 555/99 que aqui se transcreve, e que consta também do artigo 54.º, também abaixo reproduzido parcialmente, a não ser que o alvará de loteamento tenha sido emitido ao abrigo dos Decretos-Leis n.ºs 289/73, de 6 de junho e 400/84, de 31 de dezembro.

Artigo 49.º

Negócios jurídicos

- 1 – Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos relativos a atos ou negócios jurídicos de que resulte, direta ou indiretamente, a constituição de lotes nos termos da alínea i) do artigo 2.º, sem prejuízo do disposto nos artigos 6.º e 7.º, ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, devem constar o número do alvará ou da comunicação prévia, a data de emissão do título, a data de caducidade e a certidão do registo predial.
- 2 – Não podem ser realizados atos de primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de frações autónomas desses imóveis sem que seja exibida, perante a entidade que celebre a escritura pública ou autentique o documento particular, certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da receção provisória das obras de urbanização ou certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa de que a caução a que se refere o artigo 54.º é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização.
- 3 – Caso as obras de urbanização sejam realizadas nos termos dos artigos 84.º e 85.º, os atos referidos no número anterior podem ser efetuados mediante a exibição de certidão, emitida pela câ-



mara municipal, comprovativa da conclusão de tais obras, devidamente executadas em conformidade com os projetos aprovados.

- 4 – A exibição das certidões referidas nos n.ºs 2 e 3 é dispensada sempre que o alvará de loteamento tenha sido emitido ao abrigo dos Decretos-Leis n.ºs 289/73, de 6 de junho, e 400/84, de 31 de dezembro.

Artigo 54.º - Caução

- 1 – O requerente presta caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização.
2 – A caução referida no número anterior é prestada a favor da câmara municipal, mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a atualização nos termos do n.º 3 e se mantém válida até à receção definitiva das obras de urbanização. (...)

A atividade dos notários e demais titulares, bem como a dos conservadores, rege-se pelo princípio da legalidade e sobre eles impende o dever de não celebrar ou de não registar atos nulos.

Não lhes competindo substituir-se às entidades administrativas, designadamente às câmaras municipais, na fiscalização do cumprimento das normas urbanísticas, os titulares e conservadores, para além de estarem obrigados a proceder a determinadas verificações, não podem também ignorar casos evidentes de fraude à lei ou de atos, negócios ou títulos manifestamente afetados de nulidade.

O artigo 11.º do Estatuto do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26/2004, de 4 de fevereiro, estabelece o “princípio da legalidade”, nos seguintes termos: O notário deve apreciar a viabilidade de todos os atos cuja prática lhe é requerida, em face das disposições legais aplicáveis e dos documentos apresentados ou exibidos, verificando especialmente a legitimidade dos interessados, a regularidade formal e substancial dos referidos documentos e a legalidade substancial do ato solicitado.

Também o artigo 68.º do Código do Registo Predial estabelece o princípio da legalidade, o que significa que o conservador está estritamente vinculado à lei, devendo apreciar substancialmente a viabilidade do pedido de registo, verificando quatro elementos ou pressupostos fundamentais: a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos dispositivos neles contidos.

Por isso o Conservador, vinculado a um princípio de legalidade substancial, deve, no caso de se não verificarem os pressupostos de legalidade, ou recusar o registo nas circunstâncias enumeradas no artigo 69.º, ou realizá-lo provisoriamente, por dúvidas, nos restantes casos.

Há que distinguir, neste contexto, as nulidades próprias dos atos notariais e registrais que estão previstas no Código do Notariado e no Código do Registo Predial (que respeitam às menções que obrigatoriamente devem conter, à competência do notário ou conservador, à capacidade das partes, e ainda, no caso do registo, à falsidade ou insuficiência do título com base no qual é lavrado), das nulidades que respeitam ao próprio ato ou negócio jurídico que é objeto do instrumento notarial ou que é sujeito a registo. Se estes padecerem de nulidade, designadamente por violação de lei imperativa, nos termos do artigo 294.º do Código Civil, caberão nas hipóteses em que o notário e o conservador, em nome do princípio da legalidade, se devem recusar a celebrar a escritura e a lavrar o registo, respetivamente.

Caso seja celebrado um ato sem apresentação da certidão de infraestruturas, esse ato encerra em si um caso de nulidade, mas de nulidade sanável no âmbito do registo predial, bastando para tal, e nos termos do artigo 73º do Código do Registo Predial, suprir a deficiência, juntando complementarmente ao pedido a mencionada certidão.

A certidão deve atestar que foi prestada caução e que a mesma é suficiente para garantir a execução das obras de urbanização, ou que as mesmas já foram objeto de ressecção provisória (ou definitiva) pelo Município em questão, garantindo-se assim que os imóveis não são transmitidos com o risco de não serem executadas as infraestruturas impostas ao loteamento no qual se encontram inseridos.

Existe, no entanto, uma exceção à norma prevista no n.º 2 do artigo 49.º do DL 555/99, no que concerne à venda por negociação particular, no âmbito do processo executivo ou de insolvência, e que se encontra plasmada no n.º 6 do artigo 833.º do Código de Processo Civil, que aqui se reproduz:

Artigo 833.º

Realização da venda por negociação particular (...)
6 – A venda de imóvel em que tenha sido, ou esteja sendo, feita construção urbana, ou de fração dele, pode efetuar-se no estado em que se encontre, com dispensa da licença de utilização ou de construção, cuja falta de apresentação a entidade com competência para a formalização do ato faz consignar no documento, constituindo ónus do adquirente a respetiva legalização.

A este respeito veja-se o Parecer do Conselho Consultivo do IRN – Parecer 31/CC/2014 (<https://ptdocz.com/doc/325375/31>), que estabelece, ainda que com uma declaração de voto em sentido contrário, o entendimento de que esta dispensa se aplica também à certidão de infraestruturas, pelo que no âmbito destas vendas não será de exigir a apresentação da certidão prevista no n.º 2 do artigo 49.º do DL 555/99.

Fruto desta dispensa, e em consequência da mesma, uma venda celebrada ao abrigo do artigo 833.º n.º 6 supra transcrito, não releva como primeira transmissão do imóvel para os efeitos do artigo 49.º n.º 2, motivo pelo qual quando se encontra registada uma primeira aquisição do imóvel construído, cuja causa foi compra em processo executivo ou de insolvência, e esse titular inscrito pretende agora proceder à sua transmissão, terá que ser agora nesta “segunda transmissão”, dado cumprimento ao plasmado no artigo 49.º do DL 555/99, que será, para este efeito, tratada como a primeira transmissão do prédio ou fração autónoma.

No contexto do SIMPLEX, em articulação com o Programa Mais Habitação, impulsionado pelo Plano de Recuperação e Resiliência, foi aprovada na especialidade a Proposta de Lei n.º 77/XV que autoriza o Go-

verno a alterar os diplomas fundamentais em matéria de urbanismo e ordenamento do território, que antecipa um impacto relevante junto de agentes económicos, da administração pública e do setor imobiliário como um todo.

Prevê-se que o diploma seja promulgado em meados de julho com o encerramento do dossier Mais Habitação, e o mesmo pode ainda sofrer alterações, mas quanto ao tema aqui abordado, não se vislumbram grandes mudanças, nomeadamente no que ao artigo 49.º n.º 2 diz respeito.

Assim, fica aqui a promessa de que, após a publicação do diploma, e em momento oportuno, Vos daremos nota das alterações mais relevantes e com maior impacto para o dia a dia da nossa atividade.