

mente, e que neste caso se
não dá

Estão me parece
pois que se trate de bens im-
mobiliarias, visto que o seu que-
to não pode determinar a im-
mobilisacao a que se refere o
n.º 3.º do art.º 375 do Cod. Civil.

Com este parecer
se confirma a Conferencia d'esta
Procuradoria Geral.

Deus Guarde etc.

(a) D. João d'Alarcão

1901
Maio
21

N.º 44 - L.º 34 C. Parecer no pro-
- Guerra - cesso sobre se
- " - " - nos terrenos
- N.º 493 - L.º 34 - adjacentes ás
fortificações
é permitido
fazer qualquer
construção.

Almo Gmo Sr
M. e Dr. Sr. Estes ter-
mes o Decreto com força
de lei n.º 9 de 10 de janei-
ro de 1895 e legislação
anterior, ainda applicavel
por força do § unico do
art.º 35.º d'este mesmo de-
creto é prohibido fazer
quaisquer obras nos ter-
renos adjacentes ás forti-
ficações sem previa li-
cencia da competente au-

teridade militar, a qual, quando a conceder, deverá impôr entre outras a clausula de se obrigar o concessionario á demolição eventual d'esses construcções sem direito a indemnisação, nos casos ali designados. Tal é a disposição do art. 141 do Reg.º das Inspectes d'Engenharia de 26 de dezembro de 1893, que no seu § 3º manda que este oues, constituindo uma servidão militar, seja registado na respectiva Conservatoria, que o delegado do hoc.º Regio competentet promoverá.

Parece que muitos d'estes registos se têm feito sem difficuldade, com a apresentação dos tractados das escrituras de concessão e dos titulos comprativos da propriedade dos concessionarios sobre os predios em que pertendem fazer as construcções, mas ultimamente em Elvas e na Conservatoria de 1.º bairro de Lisboa levantaram-se dúvidas em fazer o registo d'estes factos, com es seguintes fundamentos.

Quanto ao t.º
recusou se o Conservador a fa-

ter qualquer registro porque não era registrado o acto que se pretendia sujeitar ao registro, conforme o art.º 949 do Cod. Civil e 89 do Reg.º de 20 de janeiro de 1898, e quando a obrigação em que se constituiu ao concessionario, se podem considerar uma escritura respeitante a construcção de que nas circumstancias, alias de que nas escrituras se trata, impassivel era fazer-se tal registro, visto não estar ainda feita a dita construcção, como se deduz da escritura, faltando assim o predio a descrever que era a base sobre que o aludido registro teria d'assentar.

Quanto ao 2º

recusou-se o conservador a fazer apenas o registro definitivo, porque nas respectivas escrituras em que o concessionario se obrigou, a demolicão eventual não intervinha a sua mulher.

Os respectivos delegados conferiram-se com os recursos dos Conservadores, não havendo recorrido d'elas para a instancia competente.

N'estes termos

sendo singulares estes dois factos, pois que até agora tais dificuldades não têm aparecido, manda V. Ex.^a que esta Procuradoria Geral da Coroa emita o seu parecer sobre as questões suscitadas, a fim de se tomarem as necessárias providencias no sentido de salvaguardar os interesses do Estado d'harmonia com as leis e principios de direito.

Trataremos
dos dois pontos separadamente.

1.^o

O facto a que se refere o 1.^o caso, isto é a obrigação em que se constituiu o concessionario de demolir sem indemnisação qualquer construção que pretenda fazer na sua propriedade e acto sujeito a registo nos termos do Cod. Civil e Reg.^{to} do Registo Predial?

Aquella obrigação constitue na verdade uma verdadeira servidão, como lhe chama o Reg.^{to} da Inspeção d'Engenharia de 20 de Abril de 1893 no seu Cap. 6.^o?

E sendo uma

servidão onde é a constituição da, na propriedade incluída na zona dos terrenos adjacentes às fortificações, em no prédio cuja construção se pretende realizar?

A resposta a estas perguntas resolve por completo a questão suscitada.

Dejamos primeiro se competente a obrigação em que se constitui o concessionário de demolição eventual constitui ou não uma servidão e por isso um onus real imposto na propriedade, e como tal sujeito a registro nos termos do art.º 949 n.º 2 e § 2.º n.º 1 do Cod. Civil.

O delegad. do Procurador Regio confirmou o se com a doutrina sustentada pela Cassação julga jurídicas os fundamentos da sua recusa a registrar o acto de que se trata em vista das citadas disposições do Cod. Civil e art.º 89 n.º 2 e § 2.º e 121 do Reg.º de Registo Real de 26 de Janeiro de 1898.

Entendemos

tes de is magistradas que a escritura, cujo traslado está junto ao processo e foi presente a Conservatoria em nome quando muito uma obrigação pessoal imposta á proprietaria, mas não um ônus real imposto no predio, que constitua acto registavel, et concessionario assim uma obrigação que só a ela obriga, mas que não responsabilisa o predio, e assim o unico meio pessoal de tornar aquella obrigação registavel e passa a acompanhar o predio no caso de qualquer outro possuidor, seria, converter aquella obrigação pessoal em real, responsabilizando se o predio pelo seu cumprimento por meio d'uma hypotheca registavel pelo nº 1 do art.º 949 do Cod. Civil.

Seria pois para isto indispensavel reformar ou rectificar a escritura que se fez n'este sentido.

Tais são os fundamentos da recusa que não examinar.

É accetavel a doutrina de que a escritura

peca mal redigida e que
 as ponderações acima repre-
 das, podem preceder em quan-
 to afirmam que por este
 doc.º apenas se impõe a con-
 cessionaria uma obrigação
 pessoal e não se impõe ao
 predio um onus real. A re-
 dação da escritura deveria
 talvez ter sido outra, d'har-
 monia com a legislação,
 que evidentemente estabelece
 nas zonas que compreendem
 os terrenos adjacentes as for-
 tificações as servidões im-
 postas nas mesmas zonas.

E são as verdadeiras servi-
 dões não aparentes a que se
 refere o § 4º do art. 2270 do
 Cod. Civil, não lhe faltando
 nenhuma das característi-
 cas ali apontadas.

Estas terras
 pois do art. 141 do citado
 decreto de 20 de dezembro de
 1893 o onus de demolicão
 eventual sem indenisa-
 ção constitue inequivoca-
 mente a favor das fortificações
 uma nova servidão impos-
 ta nos terrenos adjacentes
 compreendidos nas respecti-
 vas zonas, mas essa servi-
 dão estabelecida na lei,
 tem que ser constituída

por escritura publica nos
termos do mesmo art.º ten-
do por isso que ser regista-
da para que produza com re-
lacao a terceiros todos os seus
efeitos; e assim o reconhecem o
§ 3º do art.º 141 do citado reg.º Ora
as escrituras juntas ao proces-
so, como possidena o delegado, nao
simportaria talver uma consti-
tuicao de servidao, mas apenas
a accitacao por parte da dones-
sionaria, que por isso so' ella
obriga, de demolir o predio
que construiu, quando lhe seja
exigido, sem indemnizacao
alguma do Estado. A escritura
ref. com effeito muito expressa-
mente se refere so' a dones-
sionaria, a qual se obriga
tambem so' por si, sem que
por este titulo se possa
considerar o predio responsa-
bilisado a qualquer encargo
ou onus real, contraria-
mente ao que se deoer do
art.º 141 do Reg.º de 1893 e
mais legislacao reguladora
d'esta materia.

A escritura
portanto devia ser reforma-
da no sentido de muito
expressamente ficar nella
declarado que no terreno
comprehendido na zona ser-

viente em qualquer tempo po-
deria o Estado intimar a de-
molicao sem indemnizacao,
fosse qual fosse o seu possuidor,
impedindo-se assim ao predio,
que não a pessoa, o onus ou
encargo real da servidão.
Tal deveria ser a forma do-
titulo, não me parecendo
aceitavel a proposta pelo
delegado a hipoteca, que é
um onus real tambem, mas
que visa a garantir obrigacões
intencionalmente diversas. A
servidão é por si uma obriga-
ção e um encargo, a hipoteca
é igualmente um encargo,
mas que não constitui qual-
quer obrigacão e que apenas tra-
ta de a garantir.

Quanto á 2ª deli-
da do Conservador, não me
parece que ela proceda. Do que
fica exposto bem claramente
se mostra que a servidão
é imposta na propriedade
ou terreno comprehendido na
zona militar e não no pre-
dio cuja construcção se pre-
tende fazer.

Em toda a
area do terreno são prohibi-
das as construcções e quan-
do se permitam, podem
ser mandadas demolir,

quando isso coubera sem
indenização por parte do
Estado. A 1ª escritura da de-
fesa de construir acrescenta-
se outra da obrigação de demo-
lir, mas uma e outra são im-
putadas na propriedade,
em toda ella, e especialmente
no espaço destinado á cons-
trução que se requerer.

Resumindo
quanto ao 1.º ponto sobre que
seu consultado, é meu parecer.

Que a prohibição de
constituir a obrigação de demoli-
ção eventual nos terrenos compre-
hendidos nas zonas milita-
res a que se refere o cap. 6.º do
Reg.º de 26 de dezembro de 1893,
e designadamente o art.º 141
do mesmo diploma constitu-
em verdaderas servidões,
não aparentes, registráveis
nas termos do art.º 949 n.º 2
e § 2.º n.º 1 do Cod. Civil e art.º
89 n.º 2 e § 2.º n.º 1 do Reg.º de
20 de janeiro de 1898.

Que a escritura
de 26 de julho de 1900, cele-
brada entre o Governador e o bi-
litar da Praça d'Elvas e a con-
cessionaria d'paria Bossa de
Carvalho Arriaga, podendo con-

for reply

siderar-se como envolvendo uma obrigação meramente pessoal, que só a ela obriga e não um onus real que responsabilize o predio, tendo sido celebrada em desarmonia com o art.º 141 do cit. Reg.º de 26 de dezembro de 1893 e mais legislação em vigor, não é registrável, sendo por isso procedente a recusa do Conservador.

3º

Que por isso deveria o mesmo título ser reformado no sentido indicado, estabelecendo-se expressamente n'ele as constituições do onus real da servidão inerente ao predio e não a simples obrigação pessoal imposta a concessionaria.

4º

Finalmente que o não se achar ainda constituído o predio, para o que se requerer a precisa licença, não é motivo justificativo da recusa, visto que a servidão a registrar se deve julgar constituída no terreno e não no predio

a construir.

2º

Dejamos agora o 2º ponto que V. Ex.^a manda também seja esclarecido.

Recusou-se o Conservador apenas a fazer o registro definitivo com o fundamento de não haver intervenido na escritura de autorisação para construção a espreza do concessionario.

Parece-me precedente a duvida do Conservador. Art. 167 do Reg.^{to} do Regis.^{to} Real de 20 de Janeiro de 1898 determina que os conservadores deverao fazer registro provisorio se denegarem a legalidade do acto cujo registro se requerer ou da legalidade, suficiencia ou veracidade do titulo apresentado.

No caso em questao o titulo apresentado, que e a escritura junta ao processo, poderia oferecer qual quer duvida quanto a sua legalidade?

Creio que não.
O marido tem e' certo a administração dos bens do casal, mas não cabe n'esse direito o de obrigar

por qualquer forma esses bens.

A constituição d'uma servidão é indubitavelmente uma forma de obrigar um predio a um onus cargo, e o art.º 1119 é expresso em exigir o accordo e assentimento dos dois conjuges para podrem ser alheados ou obrigados por qualquer forma os bens immobiliarios do casal.

Nestes termos julgo tambem necessaria a intervencao da mulher do concessionario nesta especie de escritura.

Com este parecer se conforma a Comissao d'esta Procuradoria Geral.
Deus Guarde etc.

(a) D. João Marcão

1901
Maio
31

Nº 645 - L.º 34c. - Parecer acerca da arrematação d'um predio de casas pertencente a elleseuorio da de Borba, feita por José das Dores Patcato.