

PROPRIEDADE HORIZONTAL

Partes comuns. Garagem

(ACÓRDÃO DA RELAÇÃO DE LISBOA,
DE 13 DE FEVEREIRO DE 1981) (★)

SUMÁRIO:

I — O art. 1421.º do C. Civil, ao referir partes comuns de prédio em regime de propriedade horizontal, não tem carácter taxativo.

II — Estão em vigor e têm carácter imperativo as disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e das correspondentes normas municipais de Lisboa segundo as quais os edifícios a construir em arruamentos com largura superior ou igual a 23 metros, ou seja, edifícios com pelo menos 8 pisos devem dispor de parque de estacionamento de automóveis para os utentes respectivos.

III — Consequentemente, é nula a escritura de constituição de propriedade horizontal na parte em que afectou a garagem de um edifício nessas condições ao uso exclusivo do proprietário de um dos andares.

J. O. C. F.

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

José Domingues, na qualidade de administrador do prédio onde habita, intentou acção ordinária contra Arlete Machado e Vítor Machado e mulher, residentes no mesmo prédio. Alegou:

Por escritura pública os Réus e Januário Machado, já falecido, de quem a 1.ª é viúva, e os segundos únicos e universais herdeiros venderam em regime de propriedade horizontal ao A. e outros actuais condóminos os

* *Colectânea de Jurisprudência*, ano VI, 1981, tomo I, pp. 227 e segs.

andares designados por fracções E, F, G, H, I, J, L, M, N, O, P, Q e R do prédio já referido com os n.ºs 12-A a 12-D em Lisboa descrito na 5.ª Conservatória do Registo Predial sob o n.º 14 141 a fls. 124 v.º do Livro B-41 que havia sido construído pelos Réus e pelo Januário. A constituição da propriedade horizontal teve lugar por escritura pública de 5 de Janeiro de 1974 outorgada no 4.º Cartório Notarial de Lisboa. Do prédio faz parte uma cave com acesso pela via pública, correspondente ao n.º 12-D, que não só é parte integrante do mesmo como tem de ser obrigatoriamente destinada a estacionamento dos veículos dos condóminos. No entanto, os Réus arrogam-se únicos donos da cave. Mas tal acontece contra determinações camarárias e disposições locais imperativas. Pedem que se declare que a cave é parte comum do edifício, com a consequente nulidade da escritura parcial ou total e que se cancele o registo respectivo. Houve contestação, réplica e tréplica. Na decisão de fls. declarou-se nula a escritura de constituição da propriedade horizontal, ordenou-se o cancelamento do registo feito com base nessa escritura, inscrição n.º 5787 a fls. 187, do livro 3-7 da 5.ª Conservatória de Lisboa, com a consequência resultante do art. 1416.º do Cód. Civil. Foram interpostos recursos de apelação por Autores e Réus. Os Réus sustentam que a sentença deve ser revogada, porque a única lei aplicável é o art. 1421.º, n.º 2, do Código Civil. Daí que as partes podiam elidir a presunção estabelecida, o que aconteceu na falada escritura.

Os Autores por sua vez sustentam que a nulidade é restrita à inclusão referida e não afecta o restante teor da escritura da Constituição da propriedade horizontal que no mais preenche todos os restantes requisitos legalmente exigíveis. Portanto, só nessa parte e não na totalidade devia ter sido declarada a nulidade da escritura e consequente registo.

Tudo visto.

Recurso de apelação dos Réus.

Está provado que a constituição da propriedade horizontal relativa ao prédio já referido teve lugar através da escritura pública outorgada em 15 de Junho de 1974 no 5.º Cartório Notarial de Lisboa, com efectação da cave mencionada nos autos ao uso exclusivo e como parte da fracção autónoma designada pela letra C. Resulta de documentos juntos, nomeadamente editais da Câmara Municipal de Lisboa (fls. 50 e seguintes), que os edifícios a construir em arruamentos com largura superior ou igual a 23 metros, ou seja, edifícios com pelo menos 8 pisos, devem dispor de parques de estacionamento de automóveis destinados aos utentes respectivos. O prédio em causa compõe-se (fls. 99) de cave, r/c e oito andares. A cave em discussão foi destinada a parque de estacionamento, como se alcança da licença de utilização (fls. 47) e do auto de vistoria (fls. 53) O problema consiste essencialmente em saber se a mencionada cave constitui ou não parte comum do prédio por força de norma imperativa, ou se existe apenas uma presunção elidível. De harmonia com a alínea d) do artigo 1421.º, n.º 2, do Cód. Civil presumem-se comuns as garagens.

Não sofre contestação que a cave em discussão foi destinada a parque de estacionamento e que portanto é uma garagem. Isto porque as garagens são locais destinados à guarda, estacionamento ou parqueamento de automóveis. Da escritura ficou a constar que a referida cave, destinada a parque de estacionamento como se alcança da licença de utilização e do auto vistoria, não é comum. Todavia, dispõe o art. 1.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (Decreto-Lei n.º 38 382 do 7-8-61) que a execução de novas edificações ou de quaisquer obras de construção civil, dentro do perímetro urbano, deverão obedecer às disposições do mesmo regulamento. E acrescentou-se no § único do respectivo artigo 3.º que a concessão de licença para a execução de quaisquer obras será sempre condicionada à observância das demais prescrições do presente regulamento, dos regulamentos municipais em vigor e bem assim de quaisquer outras disposições legais cuja aplicação incumba à administração municipal assegurar. Por sua vez, dispõe o art. 6.º que nos projectos de novas construções... serão sempre indicados o destino da edificação e a utilização prevista para os diferentes compartimentos. E do art. 3.º, § 1.º, resulta que as concessões das respectivas licenças de utilização das edificações novas estão condicionadas a prévia vistoria destinada a verificar se as obras obedeceram às condições de licença de construção, ao projecto aprovado e às disposições legais e regulamento aplicáveis. E foi-se ao ponto de prever o despejo sumário administrativo de ocupantes das novas edificações, quando estas sejam utilizadas em desconformidade com a licença de utilização (art. 165.º do regulamento, redacção do Decreto-Lei n.º 44 258, de 31-3-62). Tudo isto significa e revela que a Lei atribui o valor de interesse e ordem pública aos preceitos legais e regulamentares condicionadores da concessão de licença para construção e para utilização de novas edificações dentro dos perímetros urbanos, o que implica a natureza imperativa de tais disposições. Como já se accentuou, o prédio está sujeito à obrigatoriedade de dispor de parque de estacionamento. Ora, a dependência que veio a ser especialmente afectada a tal destino foi precisamente a cave em discussão, como se alcança dos documentos já mencionados. E foi este um dos elementos que levou a Câmara Municipal de Lisboa a julgar possível a integração do prédio no regime da propriedade horizontal. E sucede até que, no caso particular da cidade de Lisboa, atento o notório incremento do parque automóvel e as consequentes dificuldades de estacionamento ou parqueamento, a exigência camarária é de manifesto interesse público. Mais uma razão para que tal exigência, feita ao abrigo dos mencionados preceitos do regulamento referido, assumia a natureza de disposição legal de carácter imperativo. No entanto, a falada escritura desrespeitou aquela norma, ao afectar toda a ocupação da cave ao uso exclusivo da fracção autónoma designada pela letra «C», o que equivale a ter-lhe dado destino diferente do previsto no projecto de construção camarariamente aprovado. Tal procedimento, a generalizar-se, conduziria a um verdadeiro caos urbanístico. Apesar de todas estas considerações, não se pode perder de vista que a alínea d) do n.º 2 do art. 1421.º do Código Civil

considera que as garagens se presumem comuns, sendo a presunção presuntiva. Salvo o devido respeito, parece que o problema não se resolve apenas com o argumento de que, no artigo 1421.º, não se faz uma enumeração taxativa e que aquela norma será preenchida em cada caso pelo direito local. Não se está perante hipótese de lacuna de lei. Existe até uma aparente colisão entre o citado artigo do Código Civil e os preceitos do regulamento mencionado. E face ao disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, poderia sustentar-se que todos aqueles preceitos do regulamento estariam revogados pelo artigo 1421.º do Código Civil. Não pode porém perder-se de vista que a enumeração feita no artigo 1421.º não tem carácter taxativo (Varela, *Cód. Civil Anotado*, vol. 3-362). Trata-se de enumeração meramente enunciativa. Nada obsta a que as partes que se presumem apenas comuns se tornem obrigatoriamente comuns por força de outra lei. Nenhum obstáculo também existe a que outras normas ou a vontade dos condóminos atribua a natureza de comuns a partes não referidas na disposição em apreço. Do exposto resulta que no artigo 1421.º mencionado não se quis regulamentar de forma exaustiva a matéria ali referida. Os casos abrangidos pelos preceitos do regulamento já mencionado não estão abrangidos pela norma em apreço. Trata-se de leis especiais, que regulamentam casos, também especiais, sendo certo que aquelas normas têm carácter imperativo. Assim, e embora o Código Civil seja posterior, o Regulamento mantém-se inteiramente em vigor, conclusão que se impõe desde que se faça uma correcta interpretação dos artigos 1421.º e n.º 3 do artigo 7.º, ambos do Código Civil, bem como do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966. Assim, aqueles preceitos já mencionados estão em vigor e não colidem com a alínea d) do artigo 1421.º, que só regulamenta os casos comuns. Por outro lado, o registo efectuado teve de ser anulado, visto haver violação do n.º 3 do art. 110.º do Código Reg. Predial.

Recurso dos Autores

É controverso se deverá observar-se o disposto no artigo 1416.º do Código Civil, ou a regra do artigo 292.º do Código Civil. A 1.ª solução, salvo o devido respeito, é draconiana, e não é forçoso acatá-la. Com efeito, seguindo-se a doutrina de Varela, deverá entender-se que os requisitos previstos no artigo 1416.º são apenas os constantes dos artigos 1414.º e 1415.º (*Cód. Civil Anotado*, vol. 3.º pág. 354). Esta orientação é de perfilhar, até porque se harmoniza com o que constava do artigo 118.º do Anteprojecto. No caso em apreço, não se desrespeitaram os requisitos mencionados naquelas disposições. Portanto, a sanção não é a prevista no referido artigo 1416.º Por outro lado, a nulidade prevista no artigo 294.º não exclui a possibilidade de redução nos termos do artigo 292.º (vide Dias Marques, *Código Civil*, nota ao artigo 294.º).

Nestes termos, acordam em negar provimento ao Recurso dos Réus e em conceder provimento ao recurso dos Autores, pelo que se declara nula

a escritura de 5 de Junho de 1974, já referida, apenas na parte em que incluiu a mencionada cave na fracção autónoma aí designada pela letra C correspondente ao 1.º andar. Ordenam também nessa parte o cancelamento do registo da propriedade horizontal efectuado através da inscrição n.º 5787 e fls. 187 do Livro F-7 da 5.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa, de modo que nas descrições do prédio na mesma Conservatória a ocupação da mencionada cave seja considerada comum a todos os condóminos, bem como ordenam a rectificação de todos os registos dependentes. Custas nas duas instâncias pelos réus recorrentes.

Lisboa, 13 de Fevereiro de 1981.

José Maria Vaz

Norberto Sardinha

Licurgo Augusto Santos (Vencido. Revogaria a sentença, porque a inobservância das condições de licenciamento do prédio na constituição da propriedade horizontal apenas sujeita os réus às sanções presentes nos artigos 64.º e segs. do Regulamento das Edificações Urbanas.

A anular-se a escritura de propriedade horizontal, os autores ficam com a cave, que, segundo as escrituras que outorgaram, não compraram sem a pagarem, ou porque preço?).

ANOTAÇÃO

Pelo Dr. José Osvaldo Gomes

1. Por escritura de 5 de Janeiro de 1974, foi constituída a propriedade horizontal de um prédio composto de cave, rés-do-chão e oito andares, tendo-se estabelecido que a cave fazia parte da fracção autónoma designada pela letra C, correspondente ao 1.º andar, e era afectada no seu uso exclusivo.

Posteriormente, os construtores venderam as diversas fracções.

Na licença de utilização emitida pela Câmara Municipal de Lisboa constava que a cave se destinava a parque de estacionamento.

Os condóminos do imóvel, inconformados com a afectação da cave ao uso exclusivo de fracção autónoma designada pela letra C, vieram a juízo peticionar que se declarasse que a mesma era parte comum do imóvel, com a consequente nulidade total ou parcial da escritura e o cancelamento do respectivo registo.

O tribunal da 1.ª instância declarou a nulidade da referida escritura, ordenando o cancelamento do registo da horizontalidade, com a consequência resultante do artigo 1416.º do Código Civil.

Autores e réus recorreram desta decisão visando os primeiros a declaração da nulidade parcial do título constitutivo da propriedade horizontal e os segundos a aplicação do artigo 1421.º, n.º 2, do Código Civil, com a consequente revogação da sentença.

O douto Acórdão em anotação veio dar razão aos autores, julgando nula a escritura de 5 de Junho de 1974, apenas na parte em que incluiu a mencionada cave na fracção autónoma designada pela letra C, por entender que a nulidade prevista no artigo 294.º não exclui a possibilidade de redução nos termos do artigo 292.º do Código Civil.

Em abono deste entendimento, invocam-se os seguintes argumentos principais:

- O artigo 3.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (R.G.E.U.) dispõe no seu § único que a concessão da licença para a execução de quaisquer obras será sempre condicionada à observância das demais prescrições do presente regulamento, dos regulamentos municipais em vigor e bem assim de quaisquer outras disposições legais cuja aplicação incumba à administração municipal assegurar;
- Os edifícios a construir em arruamentos com largura superior ou igual a 23 metros, ou seja, edifícios com pelo menos oito pisos, devem, de acordo com editais da Câmara Municipal de Lisboa, dispor de estacionamento de automóveis destinado aos utentes respectivos;
- Estas disposições têm carácter imperativo e foram desrespeitadas pela escritura de constituição da propriedade horizontal ao afectar toda a ocupação da cave ao uso exclusivo de fracção autónoma designada pela letra C, o que equivale a ter-lhe dado destino diferente do previsto no projecto de construção aprovado;
- O artigo 1421.º do Código Civil não constitui uma enumeração taxativa das partes comuns, nada obstando a que outras normas ou a vontade dos condóminos atribua a natureza de comuns a partes não referidas na citada disposição legal. Em nosso entender, no douto aresto em anotação marginalizaram-se disposições aplicáveis e tiveram-se em conta premissas menos exactas.

Vejamos.

2. Nos termos da alínea *d*) do n.º 2 do artigo 1421.º do Código Civil, presumem-se comuns as garagens abrangendo-se

em tal expressão as caves destinadas a estacionamento automóvel, conforme aliás se escreve no acórdão em anotação.

Trata-se, como entende unanimemente a nossa doutrina, de uma presunção *juris tantum*, ilidível, desde que se prove, conforme referem os Profs. Pires de Lima e Antunes Varela, que os referidos elementos foram atribuídos pelo título constitutivo da propriedade horizontal a um ou alguns condóminos, ou adquiridos por estes através de actos possessórios (1).

Registe-se, contudo, no seguimento do Dr. Henrique Mesquita, que o simples uso de uma parte do prédio (*v. g.*, de uma garagem) por um ou alguns condóminos não basta para afastar a presunção, pois esse uso pode traduzir, pura e simplesmente, o exercício da faculdade conferida pelo artigo 1406.º a todo o comproprietário (2).

No caso em apreço, não se pode suscitar dúvidas quanto a este ponto, pois na escritura de constituição da propriedade horizontal constava expressamente que a cave fazia parte e destinava-se ao uso exclusivo de uma determinada fracção.

Os tribunais foram chamados a decidir da validade desta estipulação, conforme referimos, tendo o douto aresto em anotação defendido a sua nulidade parcial face aos artigos 294.º e 292.º do Código Civil, conjugados com o disposto no artigo 3.º, § único, do R.G.E.U. e em edital da Câmara Municipal de Lisboa

3. Antes de entrarmos na análise das disposições regulamentares referidas, importa anotar que o capítulo I (artigos 1.º

(1) *Código Civil Anotado*, vol. III, pág. 362. No mesmo sentido, *v. Prof. Oliveira Ascensão, Direitos Reais*, Lisboa, 1974, pág. 499; Dr. Menezes Cordeiro, *Direitos Reais*, vol. II, pág. 914; Dr. Carlos Moreno, *Manual da Propriedade Horizontal*, págs. 49 e segs.; Dr. Henrique Mesquita, «A propriedade horizontal no código civil português», in *Rev. de Direito e de Estudos Sociais*, ano XXIII, n.ºs. 1-2-3-4, págs. 109-110;

Dr. Rosendo Dias José, *A Propriedade Horizontal*, pág. 64; Dr. Rui Vieira Miller, *A Propriedade Horizontal no Código Civil*, págs. 142 e segs. Drs. Dias da Fonseca e Rodrigues Pardal, *Da Propriedade Horizontal no Código Civil e Legislação Complementar*, pág. 141.

(2) *Loc. cit.*, pág. 109, nota 76.

a 15.º), do título 1 do R.G.E.U. está profundamente alterado pelo Decreto-Lei n.º 166/70, de 15 de Abril, e legislação complementar.

Na verdade, e tendo apenas em conta as normas invocadas no aresto, temos de referir que os artigos 1.º e 6.º do R.G.E.U. foram revogados pelos artigos 1.º e 5.º do citado diploma legal, dada a sua manifesta incompatibilidade (v. artigo 7.º, n.º 2, do Código Civil).

Registe-se ainda que os fundamentos do indeferimento dos projectos e do licenciamento das construções estão hoje taxativamente fixados na lei, conforme resulta do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 166/70.

4. O aresto em apreciação considerou parcialmente nula a escritura de constituição da propriedade horizontal ponderando que foi violado um edital da Câmara Municipal de Lisboa.

Embora não se faça expressamente referência a tal documento, cremos que estava em causa a deliberação camarária de 13 de Abril de 1962 (Edital 101/62) que determinava no seu n.º 10.º:

«Nos prédios a construir nos arruamentos com larguras iguais ou superiores a 23 metros, deverá considerar-se, em princípio, o estabelecimento de parques de estacionamento de automóveis destinados aos utentes dos mesmos prédios, desde que as características do lote o permitam.»

Face a este dispositivo, cabe perguntar: a violação deste preceito determina a nulidade da escritura de constituição da propriedade horizontal, ex vi do artigo 280.º?

O douto acórdão em apreço considera que «a lei atribui valor de interesse e ordem pública aos preceitos legais e regulamentares condicionadores de concessão da licença para construção e para utilização de novas edificações dentro dos perímetros urbanos».

Cremos que este juízo assenta, antes de mais, num equívoco, pois confunde a prossecução do interesse público pela administração pública com a cláusula geral de ordem pública referida no artigo 280.º do Código Civil (v. artigo 271.º do mesmo Código).

Na verdade, todas as normas administrativas, como é o caso, visam a prossecução do interesse público, dado que, mesmo quando a administração pública actua no quadro do direito privado⁽³⁾, deverá nortear-se pela realização daquele interesse (v. artigo 266.º da Constituição).

A este propósito, escreveu lucidamente o Prof. Jean Carbonnier:

«A ordem pública não se pode confundir com o direito público. Certo que as leis de direito público sejam normas de ordem pública, não representam a totalidade do mesmo, pois muitas leis de *direito privado* são igualmente de ordem pública.

«O conceito de ordem pública é irredutível a uma definição ou uma enumeração. A ideia geral responde a uma supremacia da sociedade sobre o indivíduo, e a ordem pública traduz a vontade comunitária, ameaçada por determinadas iniciativas individuais, em forma de contrato. Trata-se, em suma, de um mecanismo estatal, mediante o qual o Estado reprime as convenções particulares que possam atentar contra os seus interesses essenciais⁽⁴⁾.

Na mesma linha, se pronuncia o Prof. Mota Pinto, que entende por «ordem pública» o *conjunto dos princípios fundamentais, subjacentes ao sistema jurídico, que o Estado e a sociedade estão substancialmente interessados em que prevaleçam e que têm uma acuidade tão forte que devem prevalecer sobre as convenções privadas*⁽⁵⁾.

A situação em causa não contende com quaisquer princípios fundamentais do nosso sistema jurídico, tanto mais que se trata de uma norma regulamentar aplicável apenas em Lisboa, pois o artigo 10.º do Edital n.º 101/62 não constitui uma norma geral ditada pelo Estado, mas um regulamento municipal com âmbito territorial limitado. Além disso, ele só era aplicável, mesmo em Lisboa, desde que as características do lote o permitissem.

(3) V. Jean Rivero, *Direito Administrativo*, Coimbra, 1981, pág. 14-15 e Sérvulo Correia, *Noções de Direito Administrativo*, I, Lisboa, 1982, págs. 227 e seguintes.

(4) *Droit Civil*, tomo II, trad. espanhola 1981, págs. 265-266.

(5) *Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra, 1976, pág. 343.

Este preceito regulamentar encontra-se aliás revogado pela Portaria n.º 274/77, de 19 de Maio, que aprovou o Regulamento do Plano Geral de Urbanização da Cidade de Lisboa e que, no seu artigo 12.º, estatui:

«Em todas as zonas deverá ser considerada uma área para estacionamento equivalente a 12,5 m² de área útil de estacionamento por fogo.

Para instalações industriais, deverá ser prevista para tal fim uma área a utilizar pelo pessoal igual a um décimo da área coberta total de pavimentos.

Para instalações terciárias, grandes armazéns e demais locais abertos ao público, uma área de estacionamento equivalente a um quarto da área útil da edificação.

Para salas de espectáculo e locais de reunião, deverão prever-se 25 m² de área de estacionamento por cada vinte e cinco lugares.

Para hotéis, deverão prever-se, para a mesma finalidade, 25 m² por cada cinco quartos de hóspedes.

Caso o município reconheça que as condições locais tornam impossível ou inconveniente a aplicação das presentes disposições, o construtor poderá ser dispensado do seu cumprimento, mediante pagamento ao município de uma quantia a fixar, mediante aplicação à área deficitária de estacionamento de um preço por metro quadrado equivalente a 15% do custo unitário médio estimado para a construção.»

A dispensa do estacionamento prevista neste normativo aponta claramente no sentido de não estarem em causa princípios de «ordem pública» (6).

5. Na esteira do aresto em anotação, poderá afirmar-se que o negócio jurídico constitutivo da propriedade horizontal em causa era nulo, por ter sido celebrado contra disposição legal de carácter imperativo, conforme resulta do artigo 294.º do Código Civil.

Este normativo abrange as disposições legais *proibitivas* e

(6) A compensação prevista na parte final do transcrito artigo 12.º é, em nosso entender, manifestamente inconstitucional, por violação dos artigos 106.º, 168.º, n.º 1, alínea i) (anterior artigo 167.º, alínea o), do nosso diploma fundamental.

preceptivas⁽⁷⁾, isto é, todas as normas que proíbem ou preservam determinada conduta.

Sobre o alcance de uma norma idêntica — o § 134.º do Código Civil alemão, que estatui: «Um negócio jurídico que choca contra uma proibição legal é nulo, se da lei não resultar outra coisa» — escreve Larenz: «Por simples e claramente que esteja redigida esta disposição, pouco diz ela de facto, se se tem suficientemente em consideração a sua segunda parte. No fundo, importa sempre a lei proibitiva concreta, o seu texto e o seu sentido e fim, a determinar mediante interpretação. O § 134.º exprime simplesmente que um negócio contrário à proibição é nulo, quando o conteúdo e o fim da proibição o exigem.

«A disposição facilita, em todo o caso, ao juiz admitir a nulidade do negócio, caso da norma proibitiva nada possa ser tirado em contrário. A disposição nada diz, porém, sobre quando é este o caso. Assim, em relação a toda a disposição proibitiva, é de verificar que consequência ela exige para o caso da sua violação. A impressão de que o choque contra uma proibição legal leva automaticamente à nulidade do negócio jurídico é, em todo o caso, falsa»⁽⁸⁾.

Na mesma linha e defendendo a expressão usada no artigo 294.º do Código Civil, escreveu o Prof. Rui de Alarcão:

«... Sugere-se a substituição da fórmula ‘salvo nos casos em que a mesma lei ordenar o contrário’, por estoura: ‘salvo nos casos em que da mesma lei resultar o contrário’. E isto porque se pretende afastar a ideia — que a fórmula do artigo 10.º mais facilmente pode sugerir — de que a consequência da invalidade só poderá ser arredada, se um texto expresso dispuser isso mesmo. Como escreve Manuel de Andrade, «não é indispensável ser a lei explícita no sentido de proscrever a nulidade. Basta que dos respectivos termos ou de quaisquer outros factores atendíveis na sua interpretação se possa concluir com suficiente probabi-

(7) V. Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. 1, pág. 190; Rui de Alarcão, «Inviabilidade dos negócios jurídicos» in *Bol. Min. Just.*, n.º 39, págs. 199 e segs.

(8) *Allgemeiner Teil des deutschen burgerlichen Rechts*, 1976, § 28, II.

lidade ter sido esse o intuito da lei. Nesta ordem de ideias, é claro que reveste particular importância a consideração dos interesses em presença e do escopo presumivelmente visado pelo legislador. Se, postas as coisas neste plano, a nulidade do negócio se mostrar sanção pouco adequada, até somente por aí deverá julgar-se excluída. Os negócios contrários a uma proibição legal poderão, portanto, deixar de ser nulos, mesmo sem texto que assim o declare.»⁽⁹⁾

Face a estes ensinamentos, entendemos que da interpretação conjugada das citadas disposições regulamentares com o artigo 294.º do Código Civil não resulta a nulidade do negócio em causa.

Em primeiro lugar, cumpre referir que o Edital n.º 101/62 não tem carácter imperativo.

É certo que o § 1.º do artigo 3.º do R.G.E.U. permite que a concessão da licença para a execução de quaisquer obras seja sempre condicionada à observância dos regulamentos municipais em vigor. No entanto, tais regulamentos só podem estatuir na medida em que a lei o consinta, dentro dos limites por ela marcados, ou para a execução das suas normas, ou sobre as matérias por ela abandonadas, conforme referiu o Prof. Marcello Caetano⁽¹⁰⁾. Além disso, tais regulamentos têm de obedecer aos requisitos formais fixados na lei, nomeadamente nos artigos 48.º, n.º 1, alínea *d*), e 78.º, n.º 1, alínea *e*), da lei n.º 79/77, de 25 de Outubro (v. artigos 52.º a 55.º e 100.º do Código Administrativo, revogados pelo n.º 1 do artigo 114.º da Lei n.º 79/77), artigo 99.º, n.º 1, do Código Administrativo e artigo 5.º, § único, do R.G.E.U.

O Edital n.º 101/62 não tem natureza regulamentar, dada a sua falta de generalidade e abstracção (v. Ac. do S.T.A. de 6-4-78, in *B.M.J.* n.º 281/371), além de não ter sido promulgado em conformidade com as disposições então aplicáveis — artigos 52.º a 55.º e 99.º, n.º 1, do Código Administrativo — e de

⁽⁹⁾ *Boletim do Ministério da Justiça*, 89/203.

⁽¹⁰⁾ V. *Manual de Direito Administrativo*, 10.ª ed., tomo 1, pág. 96.

não ter sido aprovado pelo ministro das Obras Públicas, conforme exigia o § único do artigo 5.º do R.G.E.U. (11).

Para além disto tudo — e já era mais do que suficiente —, cumpre anotar que, conforme referimos, da lei resulta solução diversa da nulidade do acto constitutivo da propriedade horizontal.

Na verdade, o artigo 1421.º, n.º 2, contém presunções ilidíveis conforme referimos, tendo o artigo 1416.º do Código Civil restringido a nulidade do título constitutivo de propriedade horizontal à falta dos «requisitos legalmente exigidos», os quais são os indicados nos artigos 1414.º e 1415.º do mesmo Código (12)

Por outro lado, o conteúdo, sentido e fim das normas regulamentares em causa não impõe a nulidade, antes pelo contrário, pois os artigos 163.º e seguintes do R.G.E.U. consagram sanções — multa e despejo — destinadas a assegurar a utilização da cave em conformidade com as licenças.

Anote-se a finalizar que, embora em princípio se possa admitir que a nulidade prevista no artigo 294.º não exclui a possibilidade de redução nos termos do artigo 292.º do Código Civil, parece-nos que as circunstâncias do caso apontam para a conclusão de que a propriedade horizontal e os contratos de compra e venda das fracções não teriam sido concluídos nos mesmos termos, se os construtores-vendedores tivessem figurado a nulidade parcial do título constitutivo.

(11) V. Ac. do S. T. A. de 30-11-1972, in *Ac. Dou.* 135/139.

(12) Neste sentido se pronunciam os Profs. Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. III, pág. 345, e Ac. da Relação de Lisboa, de 16-2-82, in *Col. Jur.*, ano VII — 1982, tomo I, pág. 87.