# BOLETIM

## DOS REGISTOS E DO NOTARIADO

Abril 4/2003


## *II Caderno*



# PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO


| | | |
|---|---|---|
| *Proc. nº R.P. 173/1999 DSJ-CT* | **- Permuta de lotes de terreno por «fracções autónomas» do edifício a construir - (In)admissibilidade do registo de aquisição do terreno (bem presente) independentemente da submissão do edifício (bem futuro) ao regime da propriedade horizontal.** | **2** |
| *Proc. nº R.P. 137/2002 DSJ-CT* | **- Registo de arrolamento.** | **9** |
| *Proc. nº R.P. 150/2002 DSJ-CT* | **- Cancelamento da inscrição hipotecária - Consentimento prestado por pessoa colectiva que incorporou por fusão aquela que consta do registo.** | **13** |
| *Proc. nº R.P. 151/2002 DSJ-CT* | **- Áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) - Registo de alvará de loteamento - - Prédio onerado com hipotecas sobre as quotas indivisas de que são titulares alguns dos comproprietários.** | **15** |
| *Proc. nº 92/91 R.P. 4* | **- Aquisição em comunhão hereditária. Falta de declaração em que se identifiquem os bens. Recusa.** | **22** |
| *Proc. nº 96/91 R.P.4* | **- Documento. Apresentação intempestiva. Recusa.** | **26** |
| *Proc. nº 97/91 R.P.4* | **- Descrição. Harmonização entre a descrição e a matriz.** | **31** |
| *Proc. nº 98/91 R.P.4* | **- Regime dos registos de hipoteca relativos a empréstimos concedidos pelo Instituto Nacional de Habitação - Decreto-Lei nº 385/89, de 08.11.** | **37** |
| *Proc. nº 99/91 R.P.4* | **- Aquisição em comunhão hereditária. Documentos para o registo - - Conteúdo do registo.** | **42** |
| *Proc. nº 101/91 R.P.4* | **- Penhora do direito de superfície. Termo de penhor.** | **50** |

**Proc. nº R.P. 173/99 DSJ-CT - Permuta de lotes de terreno por «fracções autónomas» do edifício a construir – (In)admissibilidade do registo de aquisição do terreno (bem presente) independentemente da submissão do edifício (bem futuro) ao regime da propriedade horizontal.**

1- Foi superiormente ordenado a este Conselho que procedesse à reapreciação da matéria da permuta de lote de terreno (bem presente) por «fracções autónomas» do edifício a construir.

Como é consabido, sobre a matéria foi emitido o parecer publicado no BRN nº 6/2000, págs. 38 e segs., que obteve votos discordantes [1].

Cumpre então *brevitatis causa* reapreciar a questão [2].

2- Como salientou **Orlando de Carvalho** [3], ao direito das coisas «é intrínseca uma psicologia de sedimentação e de conservação – correspondente à sua posição na fase terminal do acesso aos bens e aos interesses que se ligam a essa fase terminal: é, portanto, vocacionalmente sedentário, por oposição ao direito das obrigações, determinado tipicamente por interesses de alteração».

Para o Saudoso Mestre [4], do ponto de vista dos interesses (do ponto de vista funcional), o tipo do *ius in re* vem a corresponder, essencialmente, a dois interesses basilares: ao interesse da imediação (imediação jurídica), o qual corresponde ao seu *licere*, e ao interesse da estabilização (segurança), que corresponde à *protectio*. «Ter um direito real é ter um poder directo e imediato, é aceder imediatamente ao bem (ou atingir o último estádio desse acesso)», e «por outra via, ter um direito real é ter um direito seguro, ou, se se prefere, mais seguro, em face de ataques exteriores (...)».

Dois princípios que se ligam ao conteúdo – ao lado interno – do direito real importa aqui acentuar.

O princípio da actualidade ou da imediação, nos termos do qual só há direito real em face de coisas presentes, não em face de coisas simplesmente futuras. É o que decorre do art. 408º, nº 2, combinado com o art. 211º, do Cód. Civil. Como ensinou **Orlando Carvalho**[5], verdadeiramente, trata-se de uma desenvolução do princípio da coisificação, «pois não há coisas enquanto elas não existem ou não estão disponíveis no património do alienante. Todavia, não é inútil distingui-lo, porque se, como o princípio da coisificação e pelas mesmas razões que ele (como um poder directo e imediato ?), o princípio da imediação é infrangível para as coisas inexistentes – absolutamente futuras ou futuras *stricto sensu* -, já para as coisas existentes mas não disponíveis – relativamente futuras ou só futuras *lato sensu* – com facilidade se admite que possa haver excepções. Não há uma impossibilidade, digamos, ontológica a que sobre elas se exerça um poder directo e imediato» (é o que sucede por força do instituto do registo ou dos art.s 243º e 291º do Cód. Civil).

O princípio da especialidade ou da individualização, princípio também consagrado no art. 408º, nº 2, do Cód. Civil, segundo o qual não há direitos reais sobre coisas genéricas, sendo necessária a especificação dessas coisas, que elas se tornem certas e determinadas, para que nelas incida um *jus in re*. Como também ensinou **Orlando de Carvalho**[6], «a especificação ou individualização jurídica não corresponde necessariamente a uma individualização física; mas é necessário que essa individualização jurídica se opere para que a relação intercedente deixe de ser só obrigacional – para que se volva numa relação real» [7].

---

[1] - Nos quais se inclui o do ora relator.

[2] - Tarefa bem ingrata. Por duas razões: a primeira prende-se com a elevada qualidade técnico-jurídica do parecer, bem reveladora da estatura do seu Autor, e que se torna impossível igualar; a segunda, porque este nosso prestigiado camarada Dr. Silva Pereira já se encontra desligado do Serviço, não sendo então possível – no âmbito do Conselho, entenda-se - o (re)confronto de posições.

[3] - *In* Direito das Coisas, 1977, pág. 80.

[4] - Ob cit., pág. 137.

[5] - Ob cit., pág. 208.

[6] - Ob. cit., pág. 210.

[7] - Também aqui, e na medida em que o permita o «poder directo e imediato», pode haver excepções (acessão industrial, propriedade das obras feitas pelo dono do prédio dominante no prédio serviente, propriedade superficiária, propriedade horizontal).

Ao lado externo - à eficácia *erga omnes* – do direito real estão ligados vários princípios, de entre os quais os princípios da causalidade, da consensualidade e da publicidade, com que se pretende realizar o interesse da estabilidade que preside à *protectio* deste direito, através de um compromisso entre a preocupação da regularidade da produção do efeito real considerado (conformação) e a preocupação de indiscutibilidade dessa conformação. Como é consabido, em Portugal vigora o sistema do título, em que «ao interesse da regularidade sacrifica-se, em princípio, o interesse da indiscutibilidade, ficando a existência do direito em princípio em questão enquanto estiver em questão o próprio acto que o titula»[8].

Questão diversa do surto ou da existência do direito real (da eficácia constitutiva) é a questão da eficácia plena ou da oponibilidade a terceiros de um direito real existente. Como salientou **Orlando de Carvalho**[9], «se o sistema do título, adoptando esse princípio da consensualidade, precisará naturalmente, nos bens de maior vulto económico, de uma publicidade rigorosa que defenda os interesses de terceiros, é lógico que o requisito da publicidade se limite aí normalmente a ser uma condição de eficácia – e de eficácia em face dos referidos terceiros –, e não constitua uma condição de validade». E é esta – a publicidade declarativa – que, como regra[10], está consagrada no nosso ordenamento jurídico (cfr. art. 5º, nº 1, C.R.P.). **Oliveira Ascensão**[11] alude, talvez mais precisamente, a «registo confirmativo ou consolidativo», sustentando que «o direito, mesmo sem registo, tem desde logo a eficácia absoluta, própria do direito real, mas é resolúvel», e que «o normal registo de um facto constitutivo ou transmissivo dum direito real, pelo verdadeiro titular deste, não tem o valor de tornar o direito oponível a terceiros, pois já o era. Antes confirma esse direito eliminando (por tornar impossível a superveniência do facto resolutivo a que está sujeito) a situação de pendência em que se encontrava».

3- A permuta é, na verdade, um contrato bilateral e sinalagmático[12]. E, tratando-se de bens presentes e determinados, é indiscutivelmente um contrato real ou com eficácia real[13]. E é também um contrato real *quoad effectum* [14], o que significa que produz por si mesmo – quer dizer, como exclusivo resultado do consenso das partes validamente manifestado e no próprio momento da celebração – a consequência da constituição ou transmissão do direito real sobre coisa certa e determinada, sem necessidade de qualquer acto posterior.

No Parecer nº 4/2002[15], o Conselho Consultivo da Procuradoria-Geral da República definiu a permuta, no nosso ordenamento jurídico, como «um contrato consensual com eficácia real, que tem por objecto a transferência recíproca de coisas ou direitos de um contraente para outro», e defendeu que a sua admissibilidade sempre encontraria arrimo no art. 405º do Cód. Civil [16].

---

[8] - Cfr. **Orlando de Carvalho**, ob. cit., pág. 259.

[9] - Ob cit., pág. 264.

[10] - Porquanto também existem no nosso ordenamento jurídico a publicidade constitutiva e a publicidade enunciativa.

[11] - *In* Direito Civil – Reais, 5ª ed., pág. 362.

[12] - Bilateral porque tem duas partes, e sinalagmático porque dele nascem obrigações para ambas as partes, unidas uma à outra por um vínculo de reciprocidade. Cfr. **Inocêncio Galvão Teles**, *in* Manual dos Contratos em Geral, 2002, págs. 485 e segs.

[13] - Contrato real ou com eficácia real, cujos efeitos se reportam ao direito das coisas. Por contraposição com o contrato obrigacional, que apenas cria, modifica ou extingue relações creditórias. Cfr. **Almeida Costa**, *in* Direito das Obrigações, 7ª ed., pág. 243.

[14] - Por contraposição ao contrato real *quoad constitucionem*. Cfr. **Almeida Costa**, obra e local citados.

[15] - *In* D.R. – II Série, nº 223, de 26 de Setembro de 2002, págs. 16307 e segs.

[16]- Neste mesmo Parecer se procurou delimitar os contornos da permuta e precisar os condicionalismos em que é admitida. Defendeu-se que «a troca ou permuta é um contrato inominado pelo qual as partes transferem reciprocamente a propriedade de coisas», estas entendidas como «tudo aquilo que pode ser objecto de relações jurídicas» (cfr. art. 202º, nº 1, C.C.). E que não é inerente ao conceito de permuta que exista uma total parificação entre os bens a trocar, colocando-se então a questão de saber em que medida a desigualdade de valores não descaracteriza a permuta. Também refere (citando **Cunha Gonçalves**) que, quando se troca uma coisa por outra coisa e dinheiro, «para haver troca, será preciso que a coisa seja objecto inicial do contrato e aceita em atenção à sua natureza; porque se for dada como substituição do preço inicialmente devido em

Também se nos afigura legalmente possível a permuta de bens presentes por bens futuros. Concretamente a permuta de bens imóveis presentes por bens imóveis futuros está expressamente prevista no Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre Sucessões e Doações [17].

Relativamente à permuta de lote de terreno por «fracções autónomas de prédios urbanos constituídos em propriedade horizontal» que o alienante declare como não concluídos ou na situação de edifícios inacabados, também cremos que não se deverá questionar a legalidade do contrato, desde que às «fracções autónomas» seja atribuída a natureza de «coisas futuras». É este o entendimento que decorre da deliberação tomada por este Conselho no Pº C.N. 59/99, onde se afirmou que o D.L. nº 281/99, de 26 de Julho, rege sobre a transmissão de prédios urbanos ou das suas fracções autónomas enquanto bens presentes ou actuais. Tal entendimento, se bem ajuizamos, não foi – pelo menos frontalmente – posto em causa no Parecer nº 9/2000 do Conselho Consultivo da Procuradoria-Geral da República[18], que, ao concluir pela «ilegalidade» da transmissão das fracções autónomas e moradias unifamiliares referidas no nº 5 do art. 2º do citado D.L. nº 281/99, admite (eventualmente) a sustentabilidade «dessa transmissão ao abrigo do regime geral da venda de coisas futuras (artigos 408º, nº 2, e 880º, nº 1, do Código Civil)» (cfr. ponto 9).

Ora, como bem salienta o parecer deste Conselho em apreciação, enquanto a transmissão de bens presentes se dá por mero efeito do contrato (art. 408º, nº 1, C.C.), «a transmissão de bens futuros, constituindo embora também um efeito directo do contrato (princípio da consensualidade), só ocorrerá quando tais bens efectivamente existirem, isto é, preenchida que venha a estar a *conditio juris* da sua criação (art. 408º, nº 2, do CC)» [19].

4- Não basta, porém, que o bem futuro adquira existência para que surta o direito real. Se a coisa objecto deste direito ainda não está determinada, para que o direito real exista é também necessária a individualização jurídica do objecto.

Decorre do exposto que, tratando-se da permuta de um lote de terreno por partes do edifício a implantar susceptíveis de propriedade autónoma, o direito de propriedade sobre as «fracções autónomas» a favor do permutante-alienante do terreno só existirá quando o edifício estiver concluído e submetido ao regime da propriedade horizontal, com a individualização daquelas partes. É uma decorrência dos já analisados princípios da actualidade ou da imediação e da especialidade ou da individualização, como bem salienta o parecer em apreciação.

Acontece, porém, que na tese deste parecer «o acto constitutivo da propriedade horizontal constitui um *prius* necessário – não apenas lógico, mas também cronológico – relativamente a qualquer negócio de alienação *inter vivos* das fracções autónomas». De acordo com o parecer, «a

---

dinheiro, teremos uma dação em pagamento, e o contrato será de compra e venda».
Na economia do parecer não se justificam outros desenvolvimentos.

[17] - Art. 8º, § 1º: «Para efeitos de sisa, entender-se-á de troca ou permuta o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendam bens imóveis, ainda que uma dessas prestações compreenda bens futuros, salvo tratando-se de promessa de troca com tradição dos bens apenas para um dos contratantes, a qual será havida por compra e venda».
Art. 19º, § 3º, regra 8ª: «Nas permutas de bens imobiliários, tomar-se-á para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais .
Sempre que se permutem bens presentes por bens futuros deverá o seu valor patrimonial, determinado nos termos do artigo 109º, reportar-se à data da celebração do contrato».
Art. 109º, 5º (aditado pelo D.L. nº 252/89, de 9 de Agosto): «No caso de contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a avaliação do bem futuro será feita com base na cópia do projecto de construção aprovado e seus anexos, devidamente autenticada pela competente câmara municipal».

[18] - *In* BRN nº 4/2002, I Caderno, págs. 14 e segs.

[19] - É evidente o «desfavor e risco acrescido para quem aliena o terreno», salientado no parecer. Ainda que se sustente que o art. 886º do C.C. não é aplicável ao contrato de permuta. Mas haverá algum obstáculo à titulação e ao registo da aquisição de um imóvel causada por um contrato de compra e venda com entrega da coisa e diferimento da totalidade do preço ? Certamente que não. A nosso ver, não é, portanto, esta perspectiva que nos deve (pre)ocupar.

constituição prévia da propriedade horizontal configura-se, desse modo, também como requisito de admissibilidade legal desses negócios jurídicos», «cuja inobservância determina nulidade do negócio que pretenda atingir a alienação nos termos do art. 280º, nº 1, do CC».

Em que fundamenta o parecer a sua tese ?

Cremos que, exclusivamente, na norma do art. 62º do Código do Notariado, que qualifica de imperativa. Sustentando que o condicionalismo previsto nesta norma também se deve verificar nas hipóteses de edifícios ainda por construir ou em construção (bens futuros), porquanto **a)** nada obsta a que se lavre o negócio jurídico constitutivo da propriedade horizontal sobre edifício a construir ou em construção em face do projecto de construção aprovado pela edilidade competente (art. 59º, nº 2, do C.N.), e **b)** a partir do actual Código do Registo Predial, não existe sequer impedimento a que esse facto – a constituição da propriedade horizontal – ingresse no registo predial mesmo antes da verificação da *conditio juris* da conclusão do edifício projectado.

Se bem interpretamos, aqui reside o cerne da questão: na tese do parecer, só é possível às partes conferirem eficácia real ao contrato de permuta de lote de terreno por partes de edifício ainda não construído susceptíveis de propriedade autónoma depois de definida a individualidade jurídica das fracções, mediante a constituição da propriedade horizontal. E para este entendimento é decisiva a norma do citado art. 62º do C.N.

Reapreciemos, então, a questão.

4.1- No Código do Notariado de 1967 o artigo 76º tinha a seguinte redacção: «Nenhum instrumento pelo qual se transmitam direitos ou contraiam encargos sobre fracções autónomas de prédios em regime de propriedade horizontal pode ser lavrado sem que se exiba documento comprovativo da inscrição no registo predial do respectivo título constitutivo».

Esta norma foi alterada pelo D.L. nº 513-F/79, de 24 de Dezembro, ficando com a seguinte redacção:

«1. Nenhum instrumento pelo qual se transmitam direitos reais ou contraiam encargos sobre fracções autónomas de prédios em regime de propriedade horizontal pode ser lavrado sem que se exiba documento comprovativo da inscrição no registo predial do respectivo título constitutivo.

2. O disposto no número antecedente não se aplica sempre que o acto de constituição de propriedade horizontal seja simultâneo com os de transmissão de direitos ou de constituição de encargos».

O nº 2 desta norma foi alterado pelo D.L. nº 67/90, de 1 de Março, passando a ter a seguinte redacção:

«1. ...

2. O disposto no número anterior não se aplica sempre que os actos de transmissão de direitos ou de constituição de encargos sejam lavrados no mesmo dia e com o conhecimento pessoal do notário de que foi lavrada a escritura de constituição da propriedade horizontal, que será expressamente mencionado».

No Código do Notariado de 1995 aquela norma do Código de 1967 passou a constituir o enunciado da norma do artigo 62º, com ligeiras alterações [20] que não afectam o seu sentido.

Qual a *ratio* desta norma ?

Cumpre observar que já no domínio do Código de 1967, e em face da primitiva redacção do art. 76º, se defendia[21] que a razão de ser da norma era a de afastar a possibilidade de virem a ser titulados actos de disposição de fracções de propriedade horizontal não regularmente constituída, do que resultava não haver razão para o legislador ter deliberadamente querido afastar a possibilidade da realização simultânea, no mesmo instrumento, da constituição do regime da propriedade horizontal e da disposição de alguma das suas fracções autónomas. E também se admitia que no comando contido na norma se pretendia

[20] - No nº 1, a expressão «documento comprovativo da inscrição no registo predial do respectivo título constitutivo» foi substituída pela expressão «documento comprovativo da inscrição do respectivo título constitutivo no registo predial»; no nº 2, a expressão «que será expressamente mencionado» foi substituída pela expressão «circunstância que deve ser expressamente mencionada».

[21] - Cfr. Código do Notariado, Edição actualizada e anotada da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado, 1973, pág. 94.

ainda impor a obrigatoriedade do registo da propriedade horizontal [22].

Cremos que as alterações legislativas entretanto ocorridas apenas vieram confirmar aquela razão de ser. Basicamente, o que se pretende é que a disposição (alienação ou oneração) do direito de propriedade horizontal seja legitimada perante o notário. É, no fundo, o princípio da legitimação – consagrado no Código do Registo Predial de 1984 (art. 9º) e no Código do Notariado de 1967 (onde já vigorava relativamente aos prédios sujeitos a registo obrigatório, passando a vigorar relativamente a todos os prédios) no art. 71º (redacção do D.L. nº 286/84, de 23 de Agosto) – que está em causa. E como se legitima tal direito de propriedade horizontal ? Precisamente com o registo de constituição da propriedade horizontal (naturalmente acompanhado com o registo da titularidade do direito, sobre o prédio ou sobre a própria fracção, conforme o caso). Como já salientámos [23], com o registo de constituição da propriedade horizontal é estabelecido no registo predial um novo trato sucessivo, porquanto o objecto do trato sucessivo anterior (o prédio) deu lugar a um novo objecto (cada uma das fracções autónomas criadas e as partes comuns do edifício) e as tábuas passaram a publicitar um novo direito real (o direito de propriedade horizontal), demandando o princípio do trato sucessivo e o princípio da legitimação a intervenção do titular inscrito na exacta medida em que o é (como proprietário das fracções autónomas e não do edifício que as integra).

Nestes termos, atrevemo-nos a sustentar que o comando da norma do art. 62º do actual Código do Notariado já está implícito na norma do nº 2 do art. 54º do mesmo diploma. E a excepção – cuja justificação é óbvia, embora seja irrealista pensar que em apenas um dia (ou horas) é possível efectuar e certificar o registo da propriedade horizontal – também está prevista na alínea a) do nº 3 daquele artigo 54º.

4.2- Concordamos com o parecer, quanto à imperatividade da norma do artigo 62º do Código do Notariado. Mas daí não decorre necessariamente que a sua violação seja sancionada com a nulidade do negócio jurídico de disposição das fracções autónomas. A posição deste Conselho, como é consabido, vai no sentido de que a transmissão de um direito com infracção do princípio da legitimação não implica a invalidade do acto, tendo meras consequências disciplinares.

Mas o ponto está em delimitar os contornos da violação da norma. Ela diz-nos que a titulação da disposição (alienação ou oneração) de fracções autónomas de prédios em regime de propriedade horizontal (hipótese) depende de comprovação do registo da propriedade horizontal (estatuição). Portanto, violar-se-á a norma se se dispuser de fracções autónomas de prédio em regime de propriedade horizontal sem a comprovação do registo da propriedade horizontal. No referente desta norma, se bem ajuizamos, apenas está a legitimação (formal) do direito (de propriedade horizontal). Pelo que haverá violação quer exista registo da propriedade horizontal que não foi comprovado, quer exista regime de propriedade horizontal ainda não registado, quer inexista pura e simplesmente a constituição da propriedade horizontal.

Pelas razões expostas, do nosso ponto de vista, e salvo o devido respeito, o parecer em apreciação alicerça indevida e infundadamente na norma do art. 62º do C.N. [24] a tese de que só é possível conferir eficácia real ao contrato que vise a disposição de partes de edifícios ainda não construídos depois de, através da constituição da

---

[22] - Obrigatoriedade que, a nosso ver, já decorria, para os prédios sujeitos a registo obrigatório, do nº 2 do art. 71º daquele Código.

[23] - Parecer emitido no Pº R.P. 73/2001 DSJ-CT, *in* BRN nº 9/2001, pág. 44.

[24] - E também na possibilidade legal de constituição do regime da propriedade horizontal sobre edifício a construir ou em construção e do registo do facto. A este propósito importa referir que já no domínio do Código do Registo Predial de 1967 se admitia o registo de constituição da propriedade horizontal de edifício em fase de construção. Sustentava-se, então, que o negócio jurídico de constituição da propriedade horizontal revestia carácter condicional (condição suspensiva da conclusão do edifício), o que se traduzia no registo definitivo de constituição da propriedade horizontal e nas inscrições também definitivas de aquisição das fracções autónomas, com menção em todos eles da condição suspensiva. Cfr. **Seabra de Magalhães**, *in* Formulário do Registo Predial, 1972, págs. 247/8.

propriedade horizontal, se proceder à individualização jurídica das fracções.

Até pode ser que assim seja. Mas não com fundamento na citada disposição notarial.

Avançemos, então.

4.3- Já sustentámos – e neste ponto julgamos não existir controvérsia – que têm eficácia real, embora diferida, os contratos que visem a transmissão de bens ainda não juridicamente individualizados. O efeito real é produzido, então, com a individualização jurídica dos bens (art.s 408º, nº 2, 880º, nº 1, e 939º, do C.C.). O que vale por dizer que a individualização jurídica é condição de eficácia (real), e não requisito de validade do negócio jurídico.

Haverá alguma (outra) norma ou princípio que, no caso de disposição de parte de edifício, exija a sua prévia individualização jurídica, mediante a submissão do prédio ao regime da propriedade horizontal? O parecer que temos vindo a apreciar, salvo erro, não o refere. Mas admitimos que, no tocante a edifícios já concluídos, uma ideia de favor ou protecção do adquirente permita sustentar que a (prévia) individualização jurídica seja um requisito de validade do negócio com eficácia real [25].

Relativamente, porém, a edifícios a construir ou em construção, não descortinamos motivação consistente que aponte para a exigibilidade da prévia submissão do edifício (bem futuro) ao regime da propriedade horizontal. Diremos mesmo que, na nossa opinião, a tese de que a prévia submissão do edifício não concluído ao regime da propriedade horizontal é um requisito de validade do negócio jurídico que vise a transmissão condicionada à conclusão do edifício de partes deste constitui violação do princípio da autonomia da vontade consagrado no art. 405º do Cód. Civil. Na verdade, a lei não proíbe o contrato com eficácia real diferida [26]. E também não impõe a individualização jurídica prévia mediante a constituição do regime da propriedade horizontal.

5- Como decorre do exposto, o ponto em que verdadeiramente nos afastamos da tese do parecer que temos vindo a apreciar prende-se com a consideração como requisito de validade do contrato que vise a transmissão de partes de edifício ainda não construído a individualização jurídica das fracções autónomas desse edifício (bem futuro) mediante a sua submissão ao regime da propriedade horizontal. No nosso modo de ver, esta individualização jurídica é um requisito de eficácia real do contrato. Logo, o negócio é válido e perfeito. Apenas o efeito real, relativamente ao bem futuro e ainda não juridicamente individualizado, só será produzido com a sua existência e individualização. Quanto ao bem já existente, o efeito real é imediato, pelo que nada obsta ao seu ingresso tabular.

Não negamos que às partes (aos permutantes) é lícito optarem pelo esquema negocial defendido no parecer (permuta com constituição da propriedade horizontal sobre o edifício projectado) [27]. O que se nos afigura é que

---

[25] - Mas confessamos que temos dúvidas. Se as partes quiserem atribuir eficácia real diferida ao negócio jurídico que vise a transmissão de um andar de um edifício já concluído mas ainda não submetido ao regime da propriedade horizontal, porque é que a sua pretensão não poderá ser satisfeita, em homenagem ao princípio da autonomia da vontade ? O ponto não está em tabela, pelo que não se justificam outros desenvolvimentos. Mas sempre diremos que não é na aludida norma do art. 62º do C.N. que poderemos fundamentar uma resposta negativa. Aquela norma diz respeito à transmissão imediata de «direitos reais» de fracção autónoma «prédios em regime de propriedade horizontal».

[26] - Proíbe – como já anteriormente assinalámos – o contrato com eficácia real imediata em que o objecto são fracções autónomas ou moradias unifamiliares ainda não concluídas. Mas transitoriamente (cfr. citados D.L. nº 281/99 e parecer do Conselho Consultivo da Procuradoria-Geral da República).

[27] - E, então, as consequências jurídico-registrais não deveriam andar longe do que, douta e aprofundadamente, vem alinhado no parecer. Não vamos reeditar a matéria, o que seria descabido. Mas sempre gostaríamos de, muito sucintamente, realçar um aspecto: a segurança do comércio jurídico imobiliário e o papel da instituição do Registo na realização desta prioridade económica e social.

Tomando por paradigma o contrato de permuta de bens imóveis, sujeitos a registo, desde já referiremos que se deve atender, perante terceiros, à prioridade do preenchimento deste ónus jurídico (cfr. **Almeida Costa**, ob. cit., pág. 245, que salienta que a disciplina do registo caberá entre as excepções previstas na parte final do nº 1 do art. 408º, do C.C.). E, nesta sede – de permuta de bens imóveis presentes por bens imóveis futuros e não juridicamente individualizados – é que a questão assume particular

delicadeza, porquanto nos encontramos perante um efeito real já produzido – no caso dos autos, a transmissão do direito de propriedade sobre os terrenos -, que nenhuma razão impeditiva da consolidação pelo registo se descortina, e perante um efeito real que, tendo embora já uma «causa típica» - a permuta -, ainda não ocorreu, pela singela razão de que ainda não existe «coisa» sobre que se possa exercer o «poder directo e imediato» nem essa «coisa» está juridicamente individualizada.

Daí a pergunta: é legalmente possível antecipar a oponibilidade a terceiros de um facto (contrato) que, embora apto a produzir um efeito real, não produziu imediatamente esse efeito? Ou seja, é possível inscrever um direito real que ainda não existe ?

Relativamente aos bens futuros e aos bens ainda não juridicamente individualizados, com dificuldade concebemos tal possibilidade.

Bens absolutamente futuros: **A**, proprietário inscrito de um terreno, vende a **B**, como bem futuro, um prédio urbano cujo edifício irá ser implantado nesse terreno. Será possível a **B** registar, desde logo – ou seja, antes da conclusão do edifício -, o facto (compra e venda) ? Definitivamente, parece-nos evidente que não pode. E provisoriamente (por natureza) ? Onde está a lei que o admite ? Não a descortinamos. Aliás, se se entende que a conclusão do edifício é uma *conditio juris* da produção do efeito real, bem se compreenderá que o facto não possa ingressar no registo antes da verificação da condição. Cfr. **Catarino Nunes**, *in* Código do Registo Predial anotado, 1968, pág. 99, que, em face do art. 186º do Código de 1967, afirmava que a *conditio juris* «é um elemento da estrutura do negócio», que não se confunde com a condição voluntária, e Parecer do Prof. **Inocêncio Galvão Teles** junto ao PºR.P. 50/97 DSJ-CT, *in* BRN nº 2/98, pág. 36, ponto 7, que, se bem interpretamos, defende que enquanto não se verificar a *conditio juris* suspensiva do trânsito em julgado da sentença que decrete o divórcio o facto – a partilha dos bens comuns na pendência da acção – não pode ser registado, sendo eficaz apenas nas relações *inter partes*.

A regra – que decorre do princípio da actualidade ou da imediação – de que os factos que determinem a constituição ou a transmissão de direitos reais sobre bens absolutamente futuros não são admitidos a registo enquanto não houver «coisa», sofre, pelo menos, uma excepção, que é a do registo de constituição da propriedade horizontal de edifício não concluído e dos factos que tenham por objecto fracções autónomas desse edifício (quanto a estes factos, desde que se encontre registada a propriedade horizontal). Estes registos são efectuados provisoriamente por natureza (art. 92º, nº 1, b) e c), C.R.P.). Não vamos - nem temos que – questionar a opção do legislador ao consagrar tal excepção. Mas do que não há dúvida é que nos encontramos perante uma violação do princípio da actualidade, que, como já se disse, é uma desenvolução do princípio da coisificação.

Bens relativamente futuros: **A** vende a **B** o prédio de **C** (titular inscrito no registo), como bem futuro ( cfr. art. 893º, C.C.). Será possível o registo de aquisição a favor de **B** enquanto **A** não adquirir o prédio a **C** ? Também não descortinamos lei que admita tal registo, ainda que provisoriamente por natureza.

Bens não juridicamente individualizados: **A** vende a **B** parte de um edifício ainda não submetido ao regime da propriedade horizontal (ou um «lote» ainda não juridicamente autonomizado com o alvará de licenciamento da operação de loteamento). Também se nos afigura líquido que o efeito real só será produzido com a individualização jurídica, e só então é que o registo de aquisição será viável. Provisoriamente, não descortinamos a viabilidade do registo (a não ser o registo de acção que vise produzir o efeito real). A promessa (de alienação ou de oneração) com eficácia real daqueles bens (parte de edifício e «lote» ainda não juridicamente individualizados) será mesmo nula, como sustenta o parecer em apreciação (nota 16), do que resulta a nossa discordância com o entendimento firmado no parecer emitido no Pº 13/87, *in* Pareceres do Conselho Técnico, Vol. I, págs. 21 e segs..

Já relativamente a bens presentes e individualizados se concebe a possibilidade legal de antecipar a oponibilidade a terceiros de efeitos reais ainda não produzidos. Basta pensar no registo provisório de aquisição com base em contrato-promessa com eficácia obrigacional e no registo de acção de execução específica deste contrato, cuja admissibilidade não sofre, segundo cremos, contestação. No entanto, e como é consabido, está longe de ser pacífico o entendimento sobre os efeitos substantivos destes registos provisórios. Não vamos aqui, naturalmente, debater o tema, o que seria despropositado. Mas julgamos oportuno referir o recente Acórdão do S.T.J. de 25 de Junho de 2002, *in* CJS X – II, págs. 126 e segs., que veio sustentar que o registo do arresto prevalece sobre o registo provisório anterior de aquisição com base em contrato-promessa de compra e venda com eficácia obrigacional. Não é este o lugar próprio para comentar o douto Acórdão (quanto ao registo provisório do arresto, cfr. parecer emitido no Pº R.P. 210/2001, *in* BRN 8/2002, págs. 14 e segs.; quanto ao registo provisório de aquisição baseado em contrato-promessa, cfr. parecer emitido no Pº R.P. 140/2001 DSJ-CT, *in* BRN nº 2/2002, pág. 11, nota 10). Mas o que já nos parece perfeitamente justificável, senão mesmo imperioso, é questionar qual é, afinal, o papel do Registo Predial na segurança do comércio jurídico imobiliário. Concretamente no que tange aos efeitos substantivos dos registos provisórios torna-se, a nosso ver, absolutamente necessário pormo-nos todos de acordo quanto a tais efeitos. Cremos que os titulares inscritos destes registos provisórios têm o direito de saber, com precisão, que protecção lhes assegura o Registo. É, no fundo, a imagem do Registo Predial – e a do Estado que tal serviço público realiza -, enquanto factor dinamizador do desenvolvimento económico e social, que está em causa. Neste contexto, não hesitamos em afirmar que entre uma protecção aparente e a não sujeição do facto a registo nós optamos decididamente pela irregistabilidade.

as partes não estão vinculadas à adopção de tal procedimento negocial [28].

6- É este, salvo melhor opinião, o nosso parecer, que resumiremos nas seguintes

Conclusões

**1 - Tratando-se de um contrato com eficácia real *quoad effectum*, a permuta de lote de terreno para construção urbana (bem presente) por fracções autónomas de edifício a construir nesse lote (bens futuros) produz directa e imediatamente o efeito real da transmissão do direito de propriedade sobre o lote, e directa mas diferidamente o efeito real da transmissão das fracções autónomas, o qual se verificará com a existência da «coisa» e a individualização jurídica das suas fracções mediante a constituição do regime da propriedade horizontal.**

**II - Ocorrendo, como efeito directo e imediato do contrato de permuta, a transmissão do direito de propriedade do «lote», nada obsta ao registo definitivo da sua aquisição com base nesse contrato.**

**III - O artigo 62º do Código do Notariado insere-se no âmbito do princípio da legitimação (formal) dos direitos do disponente, não sendo legítimo sustentar a partir daquela norma a tese de que a individualização jurídica das fracções autónomas mediante a constituição do regime da propriedade horizontal é uma condição de validade do negócio jurídico de permuta em questão; tal individualização jurídica é, antes, condição de eficácia real relativamente à transmissão das «fracções autónomas».**

[28] - Não estão nem devem estar, na nossa modesta opinião, como resulta do exposto na nota anterior quanto aos efeitos substantivos dos registos provisórios, e que permite concluir pela controvertibilidade das posições assumidas no parecer em apreciação quanto aos efeitos do registo provisório de constituição da propriedade horizontal e dos registos provisórios dos factos sobre as «fracções autónomas».

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.03.2003.

*João Guimarães Gomes de Bastos,* relator, *Luís Carlos Calado de Avelar Nobre, Maria Raquel Sobral Alexandre, Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira, César Gomes, Joaquim Manuel Sales Guedes Leitão, João Fonseca Paixão, Olga Maria Barreto Gomes, José Joaquim Carvalho Botelho.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 28.03.2003.

**Proc. nº R.P. 137/2002 DSJ-CT – Registo de arrolamento.**

***I- OS FACTOS:***

**1.** Em 29 de Maio de 2002, sob o nº 5, foi requisitado o registo de arrolamento do prédio "4062, desanexado do 4031/ freguesia de ...;

**2.** O pedido foi instruído com:

- uma fotocópia autenticada da *"certidão de procedimento judicial passada pelo Tribunal de ..."*;
- uma fotocópia autenticada da "*certidão de procedimento judicial passada pelo mesmo Tribunal* onde *"consta o despacho de arrolamento sobre o requerimento de esclarecimento da sentença",* e
- certidão matricial passada pela competente Repartição de Finanças.

**3.** Foi declarado complementarmente pela apresentante que *"o auto de arrolamento não é apresentado porquanto o Tribunal de ... já notificou várias vezes o gerente da firma*

*recusando-se o mesmo a facultar o acesso aos bens e a entregar as chaves".*

**4.** O solicitado registo foi efectuado em 11 de Junho de 2002, provisoriamente por natureza e por dúvidas conforme os motivos que serão referenciados em ***( II );***

**5.** Inconformada com um dos motivos das dúvidas, a apresentante interpôs recurso hierárquico em 28 do mesmo mês (apresentação nº 4);

**6.** Em 24 de Julho de 2002, após a remessa do processo de recurso ao Exmº. Director Geral dos Registos e do Notariado, para decisão, a impugnante entregou na Conservatória recorrida um *" aditamento à apresentação nº 4, de 28 de Junho de 2002/interposição de recurso hierárquico* ", o qual foi apresentado sob o nº 4, do mesmo dia;

**7.** Em 10 de Janeiro de 2003, foi enviado ao Exmº. Director Geral dos Registos e do Notariado, o expediente relativo ao processo de registo de cancelamento parcial do registo de arrolamento.

***II- A QUALIFICAÇÃO:***

**1-** O registo de arrolamento foi efectuado provisoriamente:

►<u>por natureza</u>, nos termos das alíneas:

- n) do nº 1 do artigo 92º, por se tratar de arrolamento decretado e ainda não efectuado [1];

- a) do nº 2 do mesmo artigo, quanto a 34 fracções autónomas, por se encontrarem inscritas a favor de pessoas diferentes da requerida;

- b) do nº 2 do mesmo artigo, quanto a 2 fracções autónomas provisoriamente inscritas a favor de pessoas diferentes da requerida, <u>e</u>

►<u>também por dúvidas</u> porque, para além da falta de prova da inscrição matricial das fracções autónomas, " *a identificação do prédio ser feita em contradição com a descrição predial e com a inscrição matricial" [2].*

**2-** Na petição de recurso hierárquico, a impugnante alega, em síntese, que:

O arrolamento foi requerido com base na certidão (do prédio 04031) emitida pela conservatória recorrida e, manifestando o seu espanto pelo facto de ser no momento de registar o arrolamento que soube da existência da propriedade horizontal na outra parcela (prédio 4062), questionou a duplicação das titularidades determinada pela desanexação:

***"Como pode aceitar-se que o mesmo prédio se encontre registado, duas vezes, com as mesmas confrontações, as mesmas inscrições de titularidade, a hipotecária, diferindo apenas na área?"***

Sustentando a existência de erro, requer, a final,*"a remoção das dúvidas da apresentação 5, de 29 de Maio de 2002 e o registo do arrolamento no prédio 4062 e, consequentemente, em todas as fracções autónomas por se tratar de descrições subordinadas à descrição genérica ".*

**3-**A Srª. Conservadora manteve a decisão que justificou num extenso e minucioso despacho.

[1] -Cfr. Pº RP 103/2001 DSJ-CT, *in* BRN 4/2002-II, pág. 2.

[2] - Conforme consta do artigo 34º do requerimento inicial, entre outros, foi nomeado, como bem a arrolar uma ***" parcela de terreno destinada a construção urbana com a área de 2344 metros quadrados, sita na rua ..., omissa na matriz, mas descrita na Conservatória do Registo Predial de ..., sob a ficha 04031/22112000";***

Por despacho judicial de 7 de Janeiro de 2002, foi decretado ***"o arrolamento dos bens identificados no artigo 34º do requerimento inicial"***

À data do arrolamento, a descrição 04031 não tinha a composição referida no artigo 34º do requerimento inicial: - em 14 de Fevereiro de 2001, fora-lhe averbada a desanexação do prédio 04062 (constituído em propriedade horizontal), mencionando-se também a cedência ao domínio público da área sobrante de 1140,46 m2 (do 04031).

***III- O DIREITO:***

***a) Forma do processo, tempestividade do recurso e legitimidade da recorrente:***

O presente recurso hierárquico deve ser considerado tempestivamente interposto, sob forma própria e por parte legítima.

O aditamento à impugnação mencionado no ponto 6 do Grupo I do presente parecer, consubstancia uma "resposta ao despacho de sustentação":- por ter sido junto na pendência do processo de recurso hierárquico, por se reportar a actividade processual não tipificada na lei e por não conter qualquer facto relevante para a apreciação do mérito, deverá ser retirado do processo e restituído à impugnante, conforme o disposto no nº 1 do artigo 543º do Código do Processo Civil e do artigo 142º do Código do Registo Predial.

Por fim e quanto ao expediente mencionado no ponto 7 do Grupo I [3], considera-se pertinente a sua junção porque, embora não interferindo na apreciação da questão, actualiza a informação relativa aos registos em vigor sobre algumas das fracções autónomas do prédio 04062.

***b) Apreciando:***

Importa - e é essencial - a prévia abordagem da situação tabular dos prédios, como forma de melhor enquadrar a qualificação e delimitar as questões que se entenda virem a dever ser apreciadas nos presentes autos.

***b1)- relativamente ao prédio 04031 (prédio-mãe):***

**1-** Em 22 de Novembro de 2000, foi aberta a descrição duma parcela de terreno para construção, com a área de 2.344 metros quadrados, situada na Rua ..., na freguesia de ... .

Tal parcela foi declarada omissa na matriz e resultou da anexação de 3 prédios descritos (o 613, o 3613 e o 3626).

**2-** Esta parcela encontra-se descrita sob o nº 4031;

**3-**Na dependência da anexação, foram oficiosamente transcritas as inscrições em vigor sobre os prédios anexados (3 inscrições de propriedade privativas de cada um deles e 1 de hipoteca sobre eles incidente);

**4-** Desta parcela foi desanexada uma área de 1203,54 metros quadrados, à qual veio a caber a descrição nº 4062;

**5-** A desanexação constituiu o averbamento nº 1 desta descrição 4031, e nele se consignou, para além da identificação do prédio desanexado -, que *" a área sobrante de 1140,46 metros quadrados cedida ao domínio público"*.

**6-** Sobre este prédio 4031 incidem os seguintes direitos:

- o de propriedade a favor da sociedade "..., Limitada", e
- o de hipoteca a favor da ..., S.A.

***b2)- relativamente ao prédio 04062 (parcela desanexada):***

**1-** Corresponde à descrição 4062 e a sua abertura operou-se na dependência do registo de constituição de propriedade horizontal;

**2-** Descrita como uma parcela de terreno para construção urbana, com a área de 1203,54 m2, dela consta (por averbamento de actualização efectuado também na dependência da constituição da propriedade horizontal), um edifício de 10 pisos;

**3-** Em 7 de Janeiro de 2002[4], 34 fracções autónomas estavam definitivamente inscritas a favor de pessoas diferentes da sociedade requerida;

**4-** Nessa mesma data, 3 fracções autónomas estavam provisoriamente inscritas a favor de pessoas diferentes da sociedade requerida, e

[3] -Relativo ao pedido de cancelamento do arrolamento sobre 2 fracções autónomas do prédio 04062 (desanexado do 04031).

[4] - Data em que foi decretado ao arrolamento do prédio 04031.

**5-** Permaneciam inscritas a favor da requerida, 14 fracções autónomas.

**6-** Na pendência do recurso, foi efectuado o registo de aquisição (provisório por natureza, nos termos da alínea d) do artigo 92º), a favor de JHS, por compra à requerida, de 2 das fracções autónomas referenciada no supra nº 5[5].

***b3)- sobre o mérito da causa:***

**1-** Em consequência do procedimento cautelar, foi decretado o arrolamento duma certa realidade física que a requerente (ora recorrente) identificou como uma *" parcela de terreno com a área de 2344 metros quadrados, omissa na matriz mas descrita na Conservatória sob o nº 4031".*

**2-** Foi sobre esta realidade - mal identificada porque no momento do arrolamento já se encontrava desanexado o prédio 4062-, que foi decretado o procedimento cautelar, cujo registo foi efectuado provisoriamente, nos termos já referidos, sobre o 4062, isto é, sobre o prédio desanexado.

**3-** Se a recorrente tivesse analisado correctamente a certidão que requisitou - com preterição do formalismo legal previsto no nº 2 do artigo 111º do Código do Registo Predial, justificativo da recusa de emissão, conforme a alínea a) do nº 3 do artigo 113º -, e com base na qual terá solicitado o arrolamento, este teria sido, eventualmente, bem requerido e decretado.

**4-** Com efeito, a certidão demonstrava a realidade registral existente e só aquela incorrecta análise pode ter conduzido ao pedido do procedimento sobre o prédio-mãe, cuja correcta figuração registral, nesse momento, era diferente.

**5-** Não se alcança, assim, a razão do espanto da recorrente àcerca da, por si alegada, duplicação de descrições – apenas com áreas diferentes- e inscrições.

**6-** O prédio descrito sob o nº 4062 foi desanexado do nº 4031:- no exacto cumprimento do nº 3 do artigo 82º do Código do Registo Predial, os direitos reais em vigor sobre o prédio-mãe -onde, por analogia com o procedimento previsto no nº 3 do artigo 87º do Código citado, não terão de ser trancadas, canceladas ou inutilizadas quaisquer referências a inscrições-, seguiram, por inerência e sequela, a parcela dele proveniente.

**7-** A desanexação determina a completa autonomia física e jurídica das duas realidades prediais e origina dois prédios completamente distintos. Assim, após concretizada, os direitos e ónus que incidam sobre o prédio-mãe não se repercutem no que dele tenha sido desanexado.

**8-** Atenta a situação concreta, e considerando a realidade predial sobre a qual incidiu o arrolamento (parcela de terreno para construção com a área de 2344 metros quadrados), verifica-se que:

- uma parte estava integrada no domínio público (descrição 4031), e
- a outra existia (descrição 4062), embora com diferente composição.

**9-** A Srª. Conservadora decidiu no sentido da provisoriedade do acto - nos termos referenciados em ***(II)-***, e fê-lo incidir sobre cada uma das fracções autónomas do prédio 4062, submetido ao regime de propriedade horizontal.

**10-** Em face do exposto, afigura-se pertinente a motivação do despacho de qualificação. Decorrentemente, o recurso não merecerá provimento, firmando-se as seguintes

Conclusões

**I- Encontra-se correctamente efectuado o averbamento à descrição que declare que:**
**a)- foi desanexado determinado prédio;**
**b)- a parte sobrante foi integrada no domínio público.**

[5] - Documentos referidos no nº 7 do Grupo I.

**II- As inscrições em vigor no prédio-mãe (que, por força do averbamento anterior ficou reduzido à área do domínio público), não terão de ser trancadas, canceladas ou inutilizadas, não sendo sustentável estar-se perante uma duplicação de titularidades; a menção da cedência ao domínio público é bastante para afastar tal ilacção.**

**III- Consequentemente, está correctamente emitida a certidão que contenha o teor das respectivas descrição e inscrições.**

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.03.2003.

*Maria Raquel Sobral Alexandre,* relatora, *Luís Carlos Calado de Avelar Nobre, João Guimarães Gomes de Bastos, Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira, César Gomes.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 27.03.2003.

**Proc. nº R.P. 150/2002 DSJ-CT – Cancelamento da inscrição hipotecária – Consentimento prestado por pessoa colectiva que incorporou por fusão aquela que consta do registo.**

**1.** APC recorre da recusa oposta pela senhora Conservadora do Registo Predial de ... às apresentações 59, 60 e 61 de 27 de Fevereiro de 2002, pelas quais se pedia o cancelamento das inscrições C-1, C-2 e C-3 da descrição 01960 da freguesia de ....

**2.** O despacho de recusa refere que a autorização para os cancelamentos não estava subscrita pela entidade bancária titular activa dessas hipotecas, fundando-se, portanto, na alínea b) do nº 1 do artº 69º do Cód. Regº Predial.

**3.** Na petição de recurso alega o impugnante que juntou ao pedido de registo supra identificado duas autorizações de cancelamento de hipotecas emitidas pelo ..., e duas certidões de registo comercial extraídas na Conservatória do ..., estas últimas com a intenção de "*comprovar as respectivas alterações da titular inscrita até ao ..., sociedade aberta*". Pelo que, "*suportando-se na deliberação homologada por despacho do senhor Director Geral no processo 167/2000"* deverá ser-lhe dada razão e, consequentemente, ser determinada a feitura dos cancelamentos tal como requisitados.

**4**. Sustentando a decisão, diz a senhora conservadora o seguinte, em resumo:

a)- Das três hipotecas a cancelar, uma está inscrita a favor da ...,S.A, e as outras duas a favor do ..., S.A.

b)- As certidões do registo comercial apresentadas evidenciam que a ... se passou a denominar ... e depois ... apenas, tendo sido cancelada a sua matrícula em 18.Abril.2001, pelo que daí se conclui que tal sociedade titular inscrita foi extinta.

c)- No que respeita à certidão comercial do ..., nela se vê que a esta sociedade foram incorporadas, por fusão, o ... (que já era a nova denominação do ... e antes ...), o que significa que tais certidões "*dão a conhecer a história das alterações – desde a titular inscrita até à autorizante – mas isso não significa que essa história se reconduza à mera alteração da denominação da titular inscrita*". Pelo que, existindo transferência de património, por fusão, cumpre registá-la, o que não foi feito.

**5**. O processo é o próprio e atempadamente interposto, as partes são legítimas, pelo que se emitirá parecer.

**6.** A situação em análise não é, certamente, a mesma que deu origem à deliberação referida pelo

recorrente (Pº RP 167/2000 DSJ-CT). Com efeito, do que se tratava neste processo era da questão de saber se seria necessário proceder ao averbamento de transmissão do crédito quando o credor hipotecário inscrito tivesse alterado a sua denominação e, posteriormente, emitisse documento de autorização de cancelamento do registo de uma hipoteca na qual ainda figurasse sob a anterior denominação.

E a resposta encontrada foi a de que, nesses casos, não seria necessário proceder a esse averbamento intermédio, sendo suficiente a comprovação da alteração de denominação da pessoa colectiva, feita através de certidão comercial ou de menção aposta no próprio título de autorização de cancelamento, com o formalismo legalmente exigível.

**7**. Resultará daqui, e em leitura "a contrario sensu", que, na hipótese de uma determinada sociedade (nomeadamente um Banco), que seja titular activo de uma inscrição hipotecária, se incorpore noutra, por fusão, não poderá ser lavrado o cancelamento dessa hipoteca tendo por título a autorização emitida já por esta sociedade incorporante, sem que seja registada a transmissão do crédito a seu favor.

**8**. Cremos, no entanto, que será possível analisar a questão sob outro prisma:

É indubitável que a alinea b) do nº 1 do artº 101º do Codº Regº Predial, ao prever que, transmitido um crédito garantido por hipoteca (ou mesmo a própria hipoteca, nos termos da alinea c) do mesmo preceito) seja lavrado o respectivo averbamento de transmissão, parece apontar no sentido da imperatividade de tal averbamento sempre que o transmissário pretenda registar qualquer facto sobre essa hipoteca, uma vez que tabularmente falando, não consta ainda como titular dessa inscrição.

Mas, se o quiser fazer sem averbar esse facto, faltar-lhe-á trato sucessivo ou carecerá de legitimidade registral?

Tomando o despacho de sustentação da senhora conservadora recorrida, parece que esta terá seguida a via da falta de trato sucessivo. Isso transparece da análise que faz das certidões comerciais, quando refere que os Bancos titulares inscritos se extinguiram, sendo incorporados no ..., existindo, portanto, a necessidade de preencher esse hiato (através do averbamento de transmissão do crédito a favor da nova entidade) a fim de permitir a esta a prossecução da actividade registral. Isto é, através do preenchimento do trato sucessivo conferir legitimidade à entidade incorporante.

**9**. De facto, no rigor dos princípios e sob essa perspectiva, a avaliação feita pela senhora conservadora pareceria correcta. Mas terá que ser sempre assim?

**10.** Entendemos que o direito, mesmo adjectivo, se encontra ao serviço de um objectivo útil de vida. Não deve nem pode, se assim o encaramos rever-se, apenas no rígido cumprimento de normas ou regras quando estas, aplicadas sem recurso a uma análise abrangente da situação concreta, se podem apenas traduzir num aumento de procedimentos jurídicos inúteis.

E ao conservador cabe fazer essa apreciação, no âmbito da sua actividade qualificadora, ao abrigo do artº 68º do Codº Regº Predial.

**11**. Isto é: a aplicação das normas registrais deve ser encarada e guiada pelo objectivo de não lhes alterar o sentido nem criar situações de ilegalidade ou nulidade, mas também com a preocupação de não fabricar actos inúteis.

**12**. Ora, em nosso entender, o que se verifica no caso dos autos (e em muitas centenas de outros idênticos) é que a qualificação do pedido deve ser feita de forma a fazer sobressair a existência da legitimidade que assiste ao ... na emissão das declarações de autorização de cancelamento (nas quais se descreve toda a sucessão dos Bancos originários) em detrimento da vertente do trato sucessivo.

E porquê? Simplesmente, porquanto a exigência do averbamento de transmissão se traduz numa formalidade inútil: A inscrição de hipoteca tem, à face do pedido, uma "morte anunciada". E o ... é (e reportamo-nos ao caso dos autos) o sucessor legal da titularidade dessas hipotecas,

demonstra-o suficientemente no pedido e, consequentemente, a sua legitimidade para pedir os cancelamentos é, a nosso ver, inatacável.

**13.** Nem, aliás, foi directamente atacada pela senhora conservadora requerida, que sobrepõe apenas o factor falta de trato sucessivo, quando, na verdade, não estamos perante uma situação de trato sucessivo prevista no artº 34º do CRP. O caso é de extinção de direitos e não de disposição.

Pelo exposto, entendemos que merece provimento o recurso, devendo extrair-se as seguintes

Conclusões

**I – Nos termos do artº 101º nº 1 al b) do Código do Registo Predial deve ser registado por averbamento a transmissão de crédito garantido por hipoteca em consequência da transferência, por fusão, de património de um ente colectivo para outro.**

**II- Quando o acto a registar seja o cancelamento de inscrição hipotecária baseado em consentimento do credor, nos termos do artº 56º do C.R.P., não se justifica a exigência do prévio averbamento referido na conclusão anterior nem a comprovação da inclusão do crédito no património transferido, bastando apenas, para além do consentimento da sociedade incorporante ou da nova sociedade, a comprovação, através de certidão do registo comercial, da fusão com a extinção da sociedade credora incorporada ou fundida (cfr. artº 112º Código das Sociedades Comerciais).**

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.03.2003.

*Luís Carlos Calado de Avelar Nobre,* relator, *Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira, João Guimarães Gomes de Bastos, Maria Raquel Sobral Alexandre, César Gomes.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 27.03.2003.

**Proc. nº R.P. 151/2002 DSJ-CT - Áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) – Registo de alvará de loteamento – Prédio onerado com hipotecas sobre as quotas indivisas de que são titulares alguns dos comproprietários.**

**Relatório**

**1 –** A Administração conjunta do ..., representada pelo seu presidente, JMCM, requisitou, ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 1 do art.º 15.º da Lei n.º 91/95, de 2/9, conforme redacção introduzida pela Lei n.º 165/99, de 14/9, pela Ap. 04/130302, o registo de alvará de loteamento sobre o prédio n.º 00532/870713, da freguesia de ..., alvará emitido ao abrigo do art.º 29.º da citada lei, ou seja, num processo de reconversão que teve lugar por iniciativa dos particulares. Tal registo foi lavrado provisoriamente por dúvidas, residindo estas, de acordo com despacho sem data, notificado em 07/06/02, na circunstância de existirem sobre o prédio "... inscrições hipotecárias que obstam à inscrição definitiva do acto requerido". Aquele pedido foi instruído, segundo o disposto nas alíneas a) e b) do n.º 4 do art.º 30.º da lei disciplinadora das "AUGI"(Áreas Urbanas de Génese Ilegal), com o alvará de loteamento n.º 10 de 2000, emitido pela Câmara Municipal de ... em 07/10/00, a prova da entrega na respectiva Repartição de Finanças da cópia do dito alvará, em que simultaneamente é pedida a eliminação da matriz rústica do art.º 31, secção C, correspondente ao prédio em causa, que por força da reconversão urbanística e correspondente

loteamento passou a ser área urbana, e ainda pela certidão de teor matricial daquele artigo rústico (em cumprimento do disposto no n.º 1 do art.º 31.º do Código do Registo Predial).

**2 –** Do referido despacho de dúvidas foi interposto pelo acima identificado requisitante, em 25/06/02, recurso hierárquico para o Exmo Director-Geral dos Registos e do Notariado, com base nos fundamentos seguintes:

a) Não há na lei referente aos loteamentos da Augi qualquer impedimento ao registo definitivo do alvará de loteamento por existirem inscrições hipotecárias sobre o prédio loteado;

b) Não fazia sentido que a lei substantiva possibilitasse uma autorização de loteamento e que o direito registral predial, de forma abstracta e genérica, inviabilizasse o seu registo (só porque existe uma hipoteca);

c) O alvará cujo registo foi solicitado pela Ap. 4 de 13/03/02 contém todos os requisitos e está emitido segundo a lei em vigor.

**3 –** No despacho de sustentação, a Sr.ª Conservadora recorrida, após breve súmula da situação de facto em apreço, defende que o recorrente não tem razão, apoiando-se na justificação que passamos a sintetizar.

A inexistência na Lei n.º 91/95, de 2/9, reguladora do "... loteamento de prédios ou conjunto de prédios considerados Augi", de disposição que proíba o registo definitivo do alvará de loteamento quando recaiam inscrições hipotecárias sobre algum ou alguns dos prédios, não significa que outros princípios de direito não possam constituir obstáculo à conversão da inscrição.

Na compropriedade existe uma pluralidade de direitos da mesma espécie que mutuamente se limitam em virtude da identidade do objecto, podendo as diversas partes da coisa ser objecto de situações jurídicas diversas, referindo, a propósito, o artigo 689.º do Código Civil, que expressamente prevê a hipoteca de quota parte da coisa. Ora, prossegue a recorrida, as hipotecas definitivamente registadas sobre o prédio gozam da presunção estabelecida no art.º 7.º do Código do Registo Predial, a qual envolve o objecto da inscrição, já que actua em relação ao facto inscrito, aos sujeitos e ao objecto da relação jurídica dele emergente. A existência da coisa é um pressuposto dos direitos reais, sendo que a hipoteca é um direito real de garantia, cuja característica é a sua inseparabilidade da coisa. Acontece que a operação de loteamento, tendo por finalidade a divisão de um ou vários prédios em lotes, opera registralmente a inutilização da descrição ou descrições cuja área seja totalmente dividida em lotes (art.º 87.º C.R.P.). Desaparecendo, deste modo, a coisa objecto da hipoteca, esta deixará de existir já que o perecimento da coisa hipotecada é uma das causas de extinção da hipoteca. Assim, conclui a Sr.ª Conservadora recorrida, "Não pode a operação de loteamento pôr em causa direitos definitivamente constituídos, contribuindo indirectamente para a sua extinção".

Sendo as partes legítimas, o recurso interposto em tempo, o processo o próprio e válido e inexistindo excepções ou nulidades que obstem ao conhecimento do mérito, passamos à emissão de parecer.

## Fundamentação

**1 –** Como referimos, ***o registo requisitado é o da emissão de alvará de loteamento dentro de um processo de reconversão urbanística de áreas urbanas de génese ilegal***, ***abreviadamente designadas por AUGI***. Disciplina actualmente esta matéria, como sabemos, a Lei n.º 91/95, de 2/9, alterada e melhorada pela Lei n.º 165/99, de 14/09.

A necessidade de tal regulamentação jurídica decorreu da situação criada, em termos da elevada procura de habitação, na cintura das grandes cidades, como ..., ..., etc., pela existência de uma forte migração para as respectivas áreas metropolitanas – a par da onda de emigração para o estrangeiro – determinada, sobremodo a partir da transacta década de sessenta, pelo subdesenvolvimento e falta de oportunidades de emprego diversificado nas regiões do interior. Essa premência de habitação conduziu à proliferação de loteamentos ilegais e respectivas construções urbanas, quase sempre carenciadas das infra-estruturas – redes de abastecimento de água, electricidade, esgotos, passeios, arruamentos,

jardins, escolas – necessárias a habitações condignas e que a insuficiente legislação sobre a matéria infelizmente propiciou.

Recordemos que até à publicação do Decreto Lei n.º289/73, de 6/6, os loteadores ilegais sempre dividiram e venderam os prédios rústicos como lotes, autonomizando-os a partir do fraccionamento de um prédio rústico de maiores dimensões mas a que, por falta de loteamentos legalmente aprovados, não podiam atribuir a natureza de urbanos. Publicado aquele decreto, impossível se tornou a alienação de parcelas de terreno rústicos como lotes juridicamente individualizados, pelo que os especuladores urbanísticos, para tornear aquele dispositivo legal, passaram a vender em parcelas de avos, sendo que o numerador da fracção representava o número de m2 alienados e o denominador a área global do terreno, sendo, naturalmente, a respectiva aquisição sempre feita em regime de compropriedade, com todos os inconvenientes daí decorrentes, tais como a obtenção das respectivas licenças de construção e utilização e a correspondente impossibilidade para os seus titulares de transaccionarem os lotes, parcelas ou construções aí já erigidas sem licença, mediante escritura pública, ou de os hipotecarem com vista à obtenção de empréstimos bancários. Só com a aprovação do Dec.-Lei n.º 400/84, de 31/12, ficou também proibida a venda de parcelas em avos. Mas então que fazer à multiplicidade dos chamados "bairros clandestinos" que, resultado da conduta referida e cuja existência não era naturalmente ignorada pelas respectivas autarquias, abundava em certas zonas do País e a que, por falta de capacidade de resposta, do ponto de vista financeiro e humano das câmaras municipais territorialmente competentes, não foi posto termo e dada solução – aproveitando, mediante a introdução dos necessários melhoramentos, nos casos em que isso se apresentava viável, muito do que clandestinamente, em termos legais, mas à vista de toda a gente, em termos materiais, se encontrava edificado – em tempo mais oportuno?[1]

Prova de que a situação era superiormente reconhecida e encarada com certa preocupação encontramo-la já no preâmbulo do Dec.-Lei n.º 46 673, de 29/11/65 – que inicialmente e de forma algo tímida abordou entre nós o problema do regime jurídico dos loteamentos urbanos –, quando refere: "Em várias regiões do país em que se está processando ou simplesmente se presume que venha a processar-se no futuro próximo intenso desenvolvimento urbanístico, tem sido verificada, com frequência crescente, actividade especulativa de indivíduos ou de empresas (...) visando o aproveitamento indiscriminado de terrenos para construção urbana. Assim, têm vindo a formar-se (...) aglomerados populacionais criados sem sujeição a qualquer disciplina, os quais prejudicam ou contrariam os planos municipais para o aproveitamento dessas regiões. (...) Estas actividades especulativas, além de lesarem, por vezes, os compradores de boa fé, criam para as câmaras municipais, sérios problemas de ordem financeira, pois mais cedo ou mais tarde, elas serão chamadas a realizar importantes obras de urbanização, impostas pela necessidade de se dotarem os núcleos habitacionais com os indispensáveis acessos, redes de abastecimento de águas e de drenagem de esgotos, espaços livres, etc., e procederem à sua conservação, assumindo encargos que não têm qualquer compensação e que, na maior parte dos casos, não podem ser suportados pelo erário municipal sem prejuízo dos seus programas normais de actividade".

Daí que, diplomas posteriores relativos ao regime jurídico do loteamento urbano – designadamente, os Decretos-Lei n.º 289/73, de 6/6, n.º400/84, de 31/12, n.º 448/91, de 29/11 e, actualmente, n.º 555/99, de 16/12, alterado pelo Dec.-Lei n.º 177/01, de 4/6, tenham vindo paulatina e progressivamente a adoptar medidas em ordem a evitar o agravamento da situação já criada e a prevenir a ocorrência de casos que, no futuro, possam conduzir a problemas tanto ou até mais graves – considerando o desenfreado aumento das necessidades habitacionais junto dos grandes centros urbanos – do que aqueles que ora nos ocupam e se integram no referido conceito de "AUGI"

Respondendo à interrogação acima colocada foi publicada a referida Lei n.º 91/95, de 2 de

[1] **ANTÓNIO JOSÉ RODRIGUES** *in* "***Loteamentos Ilegais***", 2.ª edição, de 2002.

Setembro, que veio estabelecer o regime excepcional para a reconversão urbanísticas das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), considerando-se como tais: 1.º – os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objecto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até à data da entrada em vigor do Dec.-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro e que nos respectivos planos municipais de ordenamento do território (PMOT) –relativamente aos quais se aplica hoje o Dec.-Lei n.º 380/99, de 22/09 – estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável; 2.º – os prédios ou conjuntos de prédios parcelados antes da entrada em vigor do Dec.-Lei n.º 46673, de 29/11/65, quando predominantemente ocupados por construções não licenciadas. Incumbe então às Câmaras Municipais a delimitação do perímetro e a fixação da modalidade de reconversão das AUGI existentes na área do município, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer interessado, sendo tal delimitação feita com recurso a qualquer meio gráfico, cadastral ou registral que identifique claramente a área delimitada e que corresponde àquela que no entender da Câmara Municipal deve ser objecto de um único processo de reconversão urbanística, podendo integrar um ou mais prédios contíguos (cfr. art.º 1.º).

Estabelece também a citada Lei um regime especial de divisão de coisa comum aplicável às AUGI constituídas em regime de compropriedade até à data da entrada em vigor do mencionado Dec.-Lei n.º 400/84, regime esse que se traduzirá na divisão de tais prédios, em conformidade com o alvará de loteamento ou a planta de síntese do plano de pormenor, por acordo de uso, sem prejuízo do recurso à divisão por escritura pública ou divisão judicial (cfr. arts.2.º e 36.º a 45.º).

O processo de reconversão urbanística pode assumir a forma de operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários ou de operação de loteamento ou mediante plano de pormenor da iniciativa da respectiva Câmara Municipal (cfr. art.º 4.º), verificando-se a primeira ao abrigo do disposto nos arts. 17.º-A a 31.º e a segunda conforme o estabelecido nos arts. 31.º a 34.º, sendo que esta poderá ser levada a cabo com o apoio da administração conjunta (assegurada pelos proprietários ou comproprietários do prédio ou prédios integrados na mesma AUGI, instituída por iniciativa de qualquer proprietário ou comproprietário ou da Câmara Municipal, mediante convocatória da assembleia constitutiva) ou sem esse apoio.

**2 –** No caso em apreço, o alvará de loteamento objecto do registo requisitado foi emitido ao abrigo do art. 29.º da Lei n.º 91/95, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 165/99, de 14/09, pelo que estamos perante um processo de reconversão urbanística da iniciativa dos comproprietários do prédio integrado na AUGI, constando de tal alvará os requisitos enumerados nas alíneas a), b) e c), do mesmo artigo.

Foi o pedido de loteamento em causa instruído, conforme o disposto no n.º 4, alíneas a) e b), do art.º 30.º da Lei citada, com o alvará e a prova da entrega na Repartição de Finanças da cópia do mesmo, além, naturalmente, e em cumprimento do disposto no art.º 31.º, n.º 1, do C.R.P. da certidão do artigo rústico matricial respectivo.

Pelo que resulta da requisição e considerando o disposto nos n.º s 3 e 5 do art.º 30.º, não se terá ainda procedido à divisão de coisa comum, pelo que só foi efectuado o registo do alvará, sem dar lugar, de imediato, como acontece nos registos de autorização de loteamentos normais – não relativos a AUGI – , à abertura de novas descrições, o que apenas se verificaria se simultaneamente tivesse sido requisitada a aquisição dos vários lotes adjudicados a cada um dos diversos comproprietários, em virtude de divisão por acordo de uso (mediante acta da assembleia de comproprietários convocada para o efeito), por escritura pública ou por decisão judicial. Só estes documentos serão suficientes para definir a titularidade dos lotes constantes do alvará de loteamento.

**3 –** O registo requisitado foi, como já vimos, efectuado provisoriamente por dúvidas decorrentes, segundo o respectivo despacho, da existência sobre o prédio de inscrições hipotecárias em vigor, inscrições estas que, pelo exame da ficha, serão as: C-1, Ap.08/970618, sobre 2/59 do

prédio, constituída por JNMV e esposa e DJOP e esposa, titulares, conforme inscrição G-6, Ap. 44/800229, daquela fracção do prédio; e C-2, Ap. 38/980722 sobre 2/177, constituída por JMSH e esposa, titular, no estado de solteiro, maior, e de acordo com a inscrição G-48, Ap.06/860505, da indicada fracção. Mostra-se ainda inscrita uma terceira hipoteca, C-3, Ap. 03/20010320 sobre 1/59, constituída por JTF e esposa, titular, pela inscrição G-62, Ap. 11/941124, de tal fracção, hipoteca que, efectuada provisoriamente por natureza, ao abrigo da alínea i) do n.º 1 do art.º 92.º, não foi convertida, encontrando-se, a nosso ver, já caduca.

Com um tão parco – em termos de esclarecimento – despacho de dúvidas, somos levados a socorrer-nos da argumentação desenvolvida pela Sr.ª Conservadora recorrida, na manutenção do mesmo , para bem determinar os motivos que fundamentaram a qualificação efectuada. E concluímos que, no parecer da mesma recorrida, o registo da autorização de loteamento, podendo conduzir, como operação seguinte, à desanexação dos vários lotes, mediante a divisão do prédio objecto da AUGI, e à adjudicação daqueles aos diversos comproprietários, operaria, consequentemente, em termos de registo, a inutilização da descrição cuja área havia sido totalmente dividida em lotes de terreno para construção (art.º 87.º, C.R.P.), desaparecendo, assim, a coisa objecto da hipoteca. Ora, sendo o perecimento da coisa hipotecada uma das causas da extinção da hipoteca, a operação de loteamento não poderia pôr em causa direitos definitivamente constituídos, pois contribuiria, ainda que indirectamente, para a sua extinção. Este o raciocínio silogístico-jurídico da Sr.ª Conservadora "*a quo*". Mas será assim? Estará ele correcto?

Numa óptica puramente silogística, divorciada da hermenêutica ou da exegese das normas de direito aplicáveis em concreto, dir-se-ia que sim. Porém, analisando os princípios e os preceitos jurídicos orientadores que informam as premissas e dos quais estas partem e estruturam (ou deviam estruturar) a certeza e a exactidão da conclusão que delas se extrai, impõe-se-nos ilação diversa e de sinal contrário.

**4 –** Não há dúvida que, nos termos do disposto no art.º 730.º, alínea c), do Código Civil, uma das causas da extinção da hipoteca é o perecimento da coisa hipotecada, sem prejuízo do disposto nos arts. 692.º (indemnizações devidas) e 701.º (substituição e reforço da hipoteca). Mas, *"in casu"*, este perecimento, pelo facto de, consequentemente à desanexação dos lotes e na hipótese de a área do prédio loteado ser totalmente dividida, a lei registral impor a "inutilização" da descrição, este perecimento, dizíamos, verifica-se e ocorre realmente? É que *a inutilização da descrição é um expediente de pura técnica registral*, visando reflectir nas tábuas e assim dar conhecimento a terceiros que o prédio, como realidade física, com a identificação daquela constante, deixou de existir porque deu lugar a vários outros prédios, necessariamente com menor área, em que aquele se desmembrou. A coisa, neste caso, o prédio, na realidade não desapareceu, apenas se modificou. E, em consequência, a hipoteca, como direito real de garantia, incidindo sobre uma fracção indivisa do prédio inicial, não perderá, por isso, o seu objecto, mas apenas, em lugar daquela quota respeitar a um prédio único, poderá passar, por força do previsível desmembramento, a incidir sobre os diversos lotes em que a área do prédio primitivo vier a ser dividida.

Sendo a hipoteca um direito real, ainda que de garantia, ela comunga das características próprias deste tipo de direitos que, como sabemos, e por contraposição às obrigações, são direitos absolutos que valem *"erga omnes"*: são *"jus excludendi omnes alios"*. De tal modo que, como exemplifica **ANTUNES VARELA**[2], "... se B dispuser de uma hipoteca sobre prédio do devedor, o seu direito impor-se-á não apenas ao autor da hipoteca, mas a todos os credores comuns e aos credores preferentes cuja garantia não prevalece sobre a garantia hipotecária e ainda a todos os futuros adquirentes do prédio". E prossegue mais adiante o mesmo Autor: "A natureza absoluta do direito real, traduzida na sua procedência *"erga omnes"* reflecte-se num duplo aspecto: a) no direito de preferência; b) no direito de sequela. A

[2] *"In"* **"DAS OBRIGAÇÕES EM GERAL" - *"As obrigações e os direitos reais"*,** edição de 1970, pág. 127.

*preferência* consiste no facto do direito real sacrificar toda a situação jurídica posteriormente constituída sobre a mesma coisa, sem o concurso do titular daquele, na medida em que um e outra sejam incompatíveis entre si (*"prior tempore potior iure"*). Esta supremacia plena, fundada na prioridade temporal, é incontestada no domínio dos *direitos reais de garantia"*. (...) "Se o direito real recair, porém, sobre coisa imóvel ou sobre móveis sujeitos a registo, há que temperar o princípio da prioridade temporal com as regras próprias do registo. O direito real só vale, nesses casos, relativamente a terceiros, se estiver inscrito no registo. Quer dizer que a prioridade do direito, quando assim seja, se conta da data do registo e não da data da constituição do direito (...)".[3] E, como sabemos, quanto às hipotecas o registo é hoje condição de validade entre as próprias partes (art.º 687.º C. Civil), que não apenas requisito de eficácia relativamente a terceiros.

Quanto ao *direito de sequela,* traduz-se o mesmo na faculdade conferida ao titular da coisa de fazer valer o seu direito sobre ela onde quer que esta se encontre." *Ubi rem meam invenio ibi vindico*, diziam os jurisconsultos romanos a propósito da reivindicação destinada a fazer valer o direito de propriedade. Mas o direito de sequela tem igual aplicação aos restantes direitos reais, quer de gozo, quer de garantia, (...) se o autor da hipoteca, seja o devedor, seja terceiro, alienar a coisa hipotecada, poderá o credor invocar directamente a sua garantia contra qualquer adquirente ou subadquirente, também sem necessidade de impugnar preliminarmente a alienação efectuada pelo autor da garantia".[4] Aplicada esta doutrina ao caso vertente, significará que os credores hipotecários, não obstante o fraccionamento físico do prédio, poderão fazer valer os seus direitos, relativamente à fracção hipotecada, sobre todos os prédios que, por virtude da divisão, passaram a ocupar o lugar do originário, isto se, feita a divisão com o consentimento dos credores, não vierem, por esta via, a limitar as hipotecas em causa às partes que forem atribuídas aos respectivos devedores. Resulta esta solução do disposto no n.º 2 do art.º 689.º do C. Civil, cujo n.º 1 expressamente faculta a possibilidade de a hipoteca incidir sobre a quota da coisa ou direito comum. E evidente se mostra a permissibilidade e licitude da totalidade da coisa ser hipotecada por todos os consortes para garantir a dívida de todos, de cada um deles ou de terceiro. Do que poderia duvidar-se era da possibilidade de um dos consortes onerar a sua quota, particularmente no caso da mesma ser indivisível, dúvida que o referido n.º 1 resolve. [5]

A hipoteca da quota não prejudica o direito dos comproprietários requererem ou procederem à divisão da coisa (cfr. arts. 1412.º e 1413.º do C.Civil), não obstante os diversos problemas (de que aqui não curamos, por impertinência) que, estando a hipoteca registada e face à possibilidade de prejudicar os direitos do credor, as consequências dessa divisão podem levantar. Como acima referimos, o n.º 2 do art.º 689.º contempla a hipótese de a divisão ter sido consentida pelo credor, passando o seu direito até aí incidente sobre uma quota ideal, a recair sobre a parte que vier a ser atribuída ao devedor. Não havendo consentimento do credor, e no silêncio da lei, "... deve entender-se, qualquer que seja o resultado da divisão, que o direito hipotecário não é atingido e que, portanto, continua a incidir sobre uma quota ideal da coisa. Claro que este regime tem inconvenientes: não só prolonga a comunhão, quanto à hipoteca, como pode a venda judicial, por falta de cumprimento da obrigação, inutilizar a divisão feita. Mas é a única solução que salvaguarda devidamente os direitos do credor sem lhe impor o recurso à impugnação pauliana".[6] (Sublinhados nossos).

Ainda tendo em vista o disposto no art.º 1413.º do C. Civil, relativamente à possibilidade da divisão de coisa comum poder ser feita amigavelmente ou nos termos da lei do processo, refere-se expressamente no citado Código Civil Anotado, vol. III, 2.ª edição, pág.390, que "Se a coisa estiver onerada com qualquer direito real de gozo ou de garantia, ou se direito de análoga natureza recair sobre a quota de algum dos consortes, com registo anterior à data da

[3] ***Obra citada,*** págs. 128/129 e nota 221.
[4] "*In"* obra cit., nota 2, págs. 130/131.
[5] **PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA,** *in* ***"Código Civil Anotado"***, vol. I, edição de 1967, pág. 527, nota 2, *"in fine"*.
[6] Autores, Obra e pág. citados na nota anterior.

proposição da acção, terá esta de ser proposta também contra os titulares desse direito, sob pena da sentença obtida lhes não ser oponível. Assim se a quota de um dos consortes estiver onerada com uma hipoteca (art.º 689.º, n.º 1) será necessário que a acção seja proposta também contra o credor hipotecário, para que a sentença final tenha força de caso julgado contra ele, pois é manifesto o interesse dele na fixação do direito do devedor". (Sublinhados nossos).

Importa também recordar, relativamente ao problema que nos ocupa, o que dispõe o art.º 696.º do C. Civil sobre a ***indivisibilidade da hipoteca***: "Salvo convenção em contrário, a hipoteca é indivisível, subsistindo por inteiro sobre cada uma das coisas oneradas e sobre cada uma das partes que as constituam, ainda que a coisa ou o crédito seja dividido, ou este se encontre parcialmente satisfeito". (Sublinhados nossos). Daqui decorre que o princípio da indivisibilidade ou da solidariedade da hipoteca também é relevante no caso de ser dividido o prédio hipotecado, podendo o credor, à sua escolha, na falta de convenção em contrário, executar indiferentemente qualquer das parcelas em que a divisão se concretize, ou várias delas ou parte de uma delas, como se de prédios distintos se tratasse.

**5 –** Como acabámos de demonstrar, através da explanação a que procedemos, existem à disposição dos interessados, quer mediante o consentimento do credor, na divisão amigável, quer pela instauração da acção também contra ele, na divisão judicial, mecanismos que permitem obviar aos inconvenientes eventualmente decorrentes da existência sobre o prédio loteado de hipotecas registadas sobre quotas indivisas do mesmo, pelo que, à primeira vista, pareceria não se descortinarem razões para as dúvidas levantadas pela Sr.ª Conservadora recorrida, que, independentemente de se tratar de uma AUGI, poderiam, nos termos formulados, ocorrer em qualquer registo de autorização de loteamento normal, sem o carácter específico que o presente reveste e considerando a inexistência na legislação que disciplina aquela de qualquer disposição que expressa ou implicitamente contemple a situação abordada.

Convém, todavia, não esquecer o que antes referimos – nº 4 da fundamentação – quanto ao facto do artº 689º, nº 2, do Código Civil, contemplar a hipótese da divisão ser consentida pelo credor, passando o seu direito, até aí incidente sobre uma quota ideal, a recair sobre a parte que vier a ser atribuída ao devedor, e à circunstância de, não havendo consentimento do credor, qualquer que seja o resultado da decisão, o direito hipotecário não ser atingido continuando a incidir sobre uma quota ideal da coisa, regime que, como frisámos (por transcrição, embora) tem inconvenientes, já que não só prolonga a comunhão, quanto à hipoteca, como pode a venda judicial, por falta de cumprimento da obrigação, inutilizar a divisão feita. Por isso é que, considerando estes inconvenientes e tendo presente que a lei, neste caso particular das AUGI, não prevê, pelo menos expressamente, a participação na assembleia de proprietários ou comproprietários – um dos órgãos de administração dos prédios integrados numa AUGI – dos eventuais credores hipotecários dos mesmos (artºs 8º e 9º da Lei nº 91/95, de 2/9, com as alterações introduzidas pela Lei nº 165/99, de 14/9), em ordem a evitar a sua ocorrência, registralmente se deve prevenir a possível futura impugnação por esses credores da divisão que vier a processar-se, evitando simultaneamente a surpresa para os demais comproprietários de verem recair sobre o lote ou lotes que lhes venham a ser atribuídos na divisão ónus que, «de facto», julgavam incidentes apenas sobre as parcelas adjudicadas aos comproprietários, sujeitos passivos das aludidas inscrições hipotecárias. Não havendo, pois, intervenção no processo de loteamento cujo registo foi requisitado dos credores hipotecários inscritos, nem se mostrando dada, por forma autêntica, o seu consentimento à substituição do objecto da garantia (fracção indivisa do prédio loteado por lotes) deverá, para obviar a eventuais e mais complexos problemas futuros – sem prejuízo das considerações alinhadas em toda a fundamentação – qualificar-se, conforme o fez a senhora conservadora recorrida, o referido registo como provisório por dúvidas, residindo estas na falta de comprovação da intervenção dos credores hipotecários no processo

de reconversão urbanística ou do seu consentimento expresso à divisão fundiária resultante daquele processo (de que derivará a integração no domínio do município de parcelas de terreno que deixarão se ser objecto da garantia hipotecária).

Tendo em linha de conta o que acabámos de expor, **entendemos que o recurso interposto não merece provimento** e formulamos as seguintes

Conclusões

**I – O processo de reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), instituído pela Lei n.º 91/95, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 165/99, de 14/09, pode ser organizado como operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou compro-prietários, ou como operação de loteamento ou mediante plano de pormenor da iniciativa da respectiva câmara municipal.**

**II – A inscrição do alvará de loteamento de uma AUGI não determina, por si, o efeito da divisão fundiária, com a consequente abertura da descrição de todos os lotes, a qual só tem lugar simultaneamente com a inscrição de aquisição (n.º s 3 e 5 do art.º 30.º da Lei inicialmente citada).**

**III – Encontrando-se o prédio objecto de um processo de reconversão urbanística (designadamente o loteamento urbano) hipo-tecado, a divisão fundiária e a integração no domínio do município de parcelas do prédio, enquanto efeitos reais daquele processo, não deverão ter acolhimento definitivo nas tábuas à margem da intervenção ou do consentimento do credor hipotecário inscrito, justificando-se, assim, que o registo do licenciamento seja efectuado provisoriamente por dúvidas.**

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.03.2003.

*Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira,* relatora, *João Guimarães Gomes de Bastos, Maria Raquel Sobral Alexandre, Luís Carlos Calado de Avelar Nobre, César Gomes.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 27.03.2003.

**Proc. n° 92/91 R.P.4 – Aquisição em comunhão hereditária. Falta de declaração em que se identifiquem os bens. Recusa.**

1. MLSGC e marido, AMGC recorrem da qualificação como provisório por dúvidas do aquisição do prédio 00533/201134, ..., a favor da recorrente a que se procedeu na Conservatória do Registo Predial da ... .

A provisoriedade alicerçou-se nos seguintes motivos:

- a habilitação de herdeiros é título insuficiente para comprovar a transmissão sucessória;

- a instituição da registante como única herdeira da quota disponível não é inequívoca no sentido de que foi instituída única herdeira, como se refere na escritura de habilitação de herdeiros.

No desenvolvimento destas premissas, sustenta o Sr. Conservador recorrido que a habilitação, só por si, não indica se houve transmissão sucessória de bens e de que bens. Daí que o artº 49º do Código do Registo Predial (CRP) preceitue a necessidade de declaração que identifique os bens. Como tal declaração não foi feita quando se pediu o registo, ocorreu a falta de um título exigido por lei.

Quanto ao segundo aspecto das dúvidas, o recorrente parte dos seguintes pontos: quota disponível é tudo quanto o testador pode dispor à data da sua morte; faz correcta interpretação do testamento, se não há herdeiros legitimários, a escritura de habilitação em que se declara única

herdeira a instituída beneficiária da quota disponível; a habilitação notarial só pode ser impugnada por herdeiro preterido.

A questão está em saber se, perante a disposição da testadora de "que deixa a quota disponível dos seus bens a sua afilhada", foi inapelavelmente correcta a interpretação feita pelo notário e pelos declarantes, de que a recorrente era a única herdeira da testadora. É que esta, o que deixou foi a quota disponível, e disponível era todo o património da testadora à data da sua morte, por inexistência de legitimários.

A expressão "quota disponível" tem em direito sucessório um significado muito preciso, como porção de bens de que o testador pode dispor, por não ser legalmente destinada aos herdeiros legitimários. Nem faz sentido falar em "quota", quando está em causa a totalidade.

A testadora tinha à data do testamento um herdeiro legitimário, pelo menos: o marido. E nada dispôs para a eventualidade de não existir qualquer legitimário à data da sua morte. Quando faleceu, três anos depois, já se encontrava divorciada, mas sem entretanto ter alterado o testamento.

Resta saber se nunca reflectiu nas consequências do divórcio sobre a própria sucessão ou se entendeu o sentido da expressão "quota disponível" como correspondente ainda à sua vontade. Neste caso, ou limitaria a disposição, ou, pelo contrário, deixaria à afilhada tudo quanto estava agora na sua disponibilidade.

Considera, finalmente, o recorrido a escritura ofensiva dos princípios de ordem pública e da distribuição de atribuições entre a função notarial e a função judicial. Só judicialmente pode ser fixado o sentido com que o testamento deve valer, certo, como é, que cabe perfeitamente na sua letra qualquer dos resultados a que se chegue. A instituição de herdeiro, efectivamente, não é inequívoca.

2. Não o entendem assim os recorrentes.

Dizem que nem o notário, nem os declarantes podiam ter a menor dúvida de que a recorrente mulher é a única herdeira da testadora, que não tinha herdeiros testamentários e mantinha com a recorrente uma relação afectiva publicamente assumida de mãe e filha. Se com isso alguém se sentir preterido, tem sempre a faculdade de impugnar a escritura que o afastou da herança.

Acrescentam que o conservador remete, de forma vaga, para a ofensa dos princípios de ordem pública. Não fundamenta de forma expressa a sua dúvida. Nem responde à questão de saber que outro título seria suficiente para operar a transmissão.

Face ao amontoado de dúvidas a final constantes do despacho de sustentação, talvez que só uma acção intentada pela recorrente "contra o resto do mundo" afastasse as dúvidas enunciadas.

Mas o conservador, reconhecendo que cabe na letra do testamento aquilo que o notário e os declarantes concluiram, ao declarar a recorrente como única herdeira da falecida, acaba por considerar que não pode ser a recorrente a derimir a questão. Ela não é notária, nem foi declarante, pelo que não tinha que derimir nada.

Concluem as suas alegações sustentando:

- que o despacho recorrido reconhece que o teor da escritura de habilitação de herdeiros "cabe perfeitamente na letra do testamento";

- que a recorrente não derimiu qualquer questão ao ser declarada como única herdeira, visto não ser notária, nem declarante;

- que a escritura de habilitação de herdeiros é equiparada, para todos os efeitos, à habilitação judicial, sendo título bastante para fazer registos nas conservatórias;

- que qualquer herdeiro preterido pode impugnar judicialmente a habilitação que o não declare herdeiro.

3. Depois desta argumentação cruzada, acrescente-se o circunstancialismo constante da certidão judicial por último junta ao processo, pretensamente ao abrigo do disposto no nº 4 do artº 142° do CRP, que permite ao conservador instruir o processo de recurso hierárquico com fotocópia "dos documentos que julgar necessários".

Nos termos da sentença de 19.DEZ.86, constante da certidão, proferida no incidente de oposição ao inventário facultativo nº 68/84, pendente por óbito de MLMM, o Tribunal da Comarca da ... decidiu anular a escritura de habilitação de herdeiros da inventariada, lavrada

em 27.MAR.84, a fls. 3lv. do livro n° 430, do Cartório Notarial da ... .

Partindo da doutrina incontroversa de que o juiz no processo de inventário resolve todos os problemas que interessem à partilha correcta da herança, entende o Mmo. Juiz que nada obstará a que seja anulada a habilitação em que foi preterido determinado herdeiro do de cujus habilitado no processo de inventário. A habilitação notarial não corresponde à realidade jurídica decorrente de uma situação jurídico-substantiva já apreciada.

Nem faria sentido que se mantivesse de pé, com todas as consequências daí decorrentes, uma escritura que declara única e universal herdeira uma pessoa, quando o tribunal declarou que, com essa herdeira, outra concorre à herança da qual ela se diz ou intitulou única e universal herdeira. A realidade declarada judicialmente encontrar-se-ia em contradição com a realidade notarial, sendo insustentável tal situação.

O tribunal, acabando de declarar que a requerente do inventário é herdeira da inventariada, verifica que, ao invés, pela escritura promovida pela oponente ao inventário, aquela é preterida e não considerada como tal.

A manutenção da validade do acto notarial torna-se, assim, incompatível com a realidade jurídica declarada pelo tribunal, pelo que não poderia ser mantida, sob pena de insanável contraditoriedade das situações jurídico-substantivas que cada uma de per si declara.

Com base nestas considerações, foi anulada a habilitação notarial.

4. Estando o presente processo na fase dos vistos, vieram, porém, os recorrentes juntar um requerimento, no qual pedem que seja considerada extemporânea a junção do documento que constitui a certidão referida. Ou, se assim não for entendido, requerem que lhes seja concedido prazo para se pronunciarem sobre o documento junto.

Alegando que o Sr. Conservador recorrido apenas se preocupou em requerer ao Tribunal certidões de peças apresentadas por uma das partes, entendem que tal facto constitui manifesta intenção de parcialidade. Sabendo ele há muito da existência do inventário, não o referiu, nem no despacho de recusa, nem no de sustentação. Lembram os recorrentes o princípio do contraditório, estranhando que a junção do documento tenha ocorrido nos termos descritos.

5. O Conselho Técnico, tendo tomado conhecimento do supracitado requerimento, e porque se trata de uma certidão de decisão judicial de anulação da escritura de habilitação, entendeu dever sobrestar na apreciação do projecto de parecer.

Nessa conformidade, foi por determinação superior instruído o Sr. Notário para diligenciar no sentido de que pelo Tribunal fosse ordenada a feitura do averbamento previsto na al. e) do nº 1 do artº 142º do Código do Notariado, no caso de ter havido trânsito em julgado da sentença.

Em qualquer hipótese, deveria o Sr. Notário informar acerca da situação concreta. Ao mesmo tempo, foram comunicadas aos signatários do requerimento as diligências em curso.

Foi assim recebida através do Cartório uma fotocópia do oficio do Tribunal, informando que da decisão de anulação da escritura de habilitação de 27.MAR.84 fora interposto recurso para o Tribunal da Relação de ..., "o qual subiu a este Tribunal, que não conheceu do seu objecto por não ter chegado a altura processual própria".

Acrescenta-se no ofício que se ignora "se o recurso voltará ou não a subir ao Tribunal da Relação, não obstante não haver ainda decisão definitiva quanto à anulação da escritura de habilitação em causa".

Posto isto, cumpre agora emitir parecer.

6. Indubitavelmente, esta é uma inusitada situação.

A interessada, habilitada notarialmente como única herdeira, por escritura de 27.MAR.84, vê posteriormente instaurado o inventário facultativo (em 1.JUN.84), no qual são habilitadas como herdeiras ela própria e uma irmã da de cujus. Opõe-se ao inventário. Decai do incidente e, em conformidade, é anulada a escritura, que, entretanto, em devido tempo, não havia sido objecto de impugnação.

Com base nessa mesma escritura vem pedir o registo, que, sendo recusado nos termos em que é pedido, é, no entanto, lavrado como provisório por dúvidas, por alegada equivocidade da instituição de herdeiro.

Se tivesse havido trânsito em julgado da sentença, o registo não poderia deixar de ser recusado e, sendo feito, resultaria nulo, nos termos do disposto nos art°s. 16º, al. a), e 18º, nº 1, do CRP, a contrario. A recusa tornar-se-ia inquestionável, à face da al. b) do nº 1 do artº 69º, uma vez que a escritura pública anulada (ou declarada nula, para o efeito tanto faz) não titularia o facto pretensamente submetido a registo.

Isto, independentemente de se considerar que a habilitação, não é, em si mesma, prova da transmissão e que, no caso, sempre faltaria a declaração que identifique os bens, nos termos do art° 49º do CRP.

Como se salienta na douta sentença, é insustentável que a realidade jurídica fixada judicialmente se encontre em contradição com a realidade notarial. Aliás, a orientação destra Direcção-Geral, há muito firmada, vai no sentido de que só por sentença judicial pode ser esclarecida a interpretação a dar a testamento que suscite dúvidas (por todos, o Pº 134-RP 36).

Na interpretação das disposições testamentárias é admitida prova complementar, nos termos do disposto no nº 2 do art° 2187º do Código Civil. Releva essa prova se a vontade do testador, assim apurada, tiver um mínimo de correspondência no contexto do testamento, ainda que imperfeitamente expressa.

Foi o que aconteceu. Fixada judicialmente a vontade da testadora, para o registador - e naturalmente também para o registante - nada mais haveria a acrescentar. Não compete à conservatória, depois disso, esclarecer o que, pela via própria, já está esclarecido.

Qualquer esforço de interpretação do testamento seria uma pura repetição, senão uma intolerável sobreposição, à apreciação do tribunal na produção da prova testemunhal a que se recorreu, como tudo melhor consta do processo de inventário.

7. Ao ponto em que se encontra o processo judicial, no entanto, não pode ser seguida a solução da recusa do registo.

É certo que, anulada a habilitação notarial, e substituída pela habilitação judicial, só esta importaria para efeitos de registo. Mas a sentença só produz plenos efeitos depois de passada em julgado. Antes disso, tabularmente, não há que pôr em causa a habilitação, que se mantém válida enquanto não for impugnada por decisão com trânsito em julgado.

Não há nulidade, e muito menos manifesta, que possa alicerçar a recusa, sem mais. A simples anulabilidade não impede o registo definitivo.

Cumpre, porém, acrescentar, no que concerne à declaração que identifique os bens, prevista no artº 49° do CRP, que já no P. 95/90-RP.3 se concluiu ser indispensável juntar tal declaração ao documento comprovativo da habilitação, o que não se mostra feito. Por esta razão, e só por ela, o registo deveria ter sido recusado.

8. Donde resulta o nosso parecer de que o recurso não merece provimento - sem embargo de se determinar que o despacho de provisoriedade por dúvidas seja substituído por um despacho de recusa, pelo motivo apontado - art°s 49º e 69º, nº 1, al. b), do CRP.

Sintetizamos, enfim, a doutrina expendida nas seguintes

Conclusões

**I - É admitida prova complementar na interpretação dos testamentos, a fixar por sentença judicial.**

**II - Determinada a vontade do testador nos termos da anterior conclusão, não compete ao registador esclarecer a interpretação do testamento.**

**III - Anulada a habilitação notarial e substituída pela habilitação judicial em processo de inventário, seria esta e não aquela que devia ser tida em conta para efeitos de registo.**

**IV - No entanto, como a sentença só produz efeitos depois de passada em julgado,**

**tabularmente a habilitação notarial não pode ser posta em causa.**

**V - Simplesmente, a falta da declaração em que se identifiquem os bens conduz à recusa do registo – artºs. 49º e 69º, nº 1, al. b), do Código do Registo Predial.**

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 12.03.1992.

*Ventura José Rocheta Gomes,* relator, *Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, António Emílio de Abreu Dantas, Fernando Neto Ferreirinha, Maria Odete Monteiro Rabaça e Pires Coutinho Miranda, Zulmira da Natividade Martins Neto Lino da Silva, Lídia Rodrigues Maia Devesa.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 16.03.1992.

**Proc. n° 96/91 R.P.4 – Documento. Apresentação intempestiva. Recusa.**

1 - A sociedade "..., Limitada", matriculada sob o n°- 13 236/311228 na Conservatória do Registo Comercial de ... (... secção), propõe o presente recurso hierárquico do despacho que indeferiu a sua reclamação da decisão de recusa de efectuar o registo de aquisição de um quarto indiviso de três quotas da sociedade recorrente, com os valores nominais de 100$00, 2400$00 e 2500$00, a favor de MHA, que pedira a coberto da ap. 24 em 08.08.91.

Com o seu pedido de registo, apresentou a ora recorrente certidão comprovativa da sentença que decretou o divórcio da beneficiária e de seu ex-marido MEFCM, onde este foi declarado único culpado, certidão do registo de nascimento daquela e certidão da escritura pública de doação de metade de cada uma das referidas quotas que à beneficiária do registo, ainda então solteira, lhe fizeram seus pais ECT e FJA (escritura lavrada em 29.08.46 no Cart. ...).

Este último acto, isto é, a transmissão decorrente desta doação mostra-se já registada sem especificação de parte, através da inscrição constante da ficha sob o nº 7 (ap.6/870731), em nome da referida MHA, divorciada, e de MEFCM, divorciado, com quem foi casada.

2 - A Conservatória em causa recusou o registo pedido com o fundamento de que o art° 1790° do C.Civil não opera de jure, estando, antes, a sua aplicação dependente de se apurar previamente qual o resultado menos favorável para o cônjuge considerado como único culpado do divórcio, pelo que há que juntar documento elaborado pelos ex-cônjuges comprovativo de que esse será no caso o que decorre da aplicação à partilha do regime de comunhão de adquiridos.

Foi esta doutrina abundantemente sustentada no despacho de indeferimento da reclamação entretanto deduzida, apoiando-se na doutrina e na posição de há muito assumida por este Conselho na interpretação daquela disposição legal.

3 - Contrária é a posição da recorrente, que pretende a revogação da decisão da recusa por forma a efectuar-se, como definitivo, o acto requisitado.

Louva-se ela, fundamentalmente, na interpretação que Lopes Cardoso dá ao referido art° 1790°, in "Partilhas Judiciais", vol. III, pags. 386-387 cujo texto o recorrente em parte transcreveu na petição da reclamação e que aqui se reproduz: "A titularidade dos bens resulta, regra geral, dos documentos de aquisição e, como ficou dito, é a sentença que decreta a culpabilidade do cônjuge, dela derivando necessaria e imperativamente, a efectivação da partilha segundo o regime de comunhão de adquiridos.

Portanto, aqueles documentos e esta sentença são elementos bastantes em ordem a registar em nome do cônjuge inocente ou não principal culpado, os bens que já possuia quando casou (.... )".

Daí que tenha apresentado a registo os documentos atrás assinalados, que, de harmonia com este entendimento das coisas, seriam bastantes para titular o registo pedido.

Todavia, ao apresentar a petição deste recurso, fez juntar ao processo fotocópia, não autenticada, da descrição de bens e dum despacho proferido em inventário judicial em curso para partilha dos bens da herança do ex-cônjuge MEFCM entretanto falecido, e, já posteriormente, requereu a junção duma certidão extraída desse inventário.

4 - O processo é o próprio e não enferma de irregularidades que determinem indeferimento liminar da petição.

Há, assim, que emitir parecer sobre o mérito do recurso.

5 - Consideremos, antes de mais, os documentos juntos no momento e após a interposição do recurso.

Com efeito, porque não foram apresentados antes de ter sido tomada a decisão de recusar o registo, mostram-se eles irrelevantes para o processo registral em curso e, consequentemente, para a solução do presente recurso, tal como decorre do disposto nos art°s 52°, n° 2, do CRC e 73°, n° 2, do CRP e tem sido sempre entendimento deste Conselho (cfr. P° 42/87).

Afigura-se-nos, pois, que tais documentos deverão ser desentranhados do processo para os restituir ao interessado - art° 543°, n° 1, do C.P.Civil.

Posto isto, passemos a analisar a questão ou questões que os autos levantam.

6 - Como decorre da parte introdutória do presente parecer, a questão fulcral que aqui se debate gira, toda ela, à volta do sentido e alcance a dar à regra fixada pelo art° 1790 (anterior art° 1784°) do C.Civil para a partilha dos bens comuns do casal dissolvido por divórcio, nos termos da qual o cônjuge declarado como único ou o principal culpado do divórcio não pode receber em partilha mais do que receberia se o casamento tivesse sido contraído sob o regime de comunhão de adquiridos.

Pressuposto é que o regime matrimonial em causa seja o comunhão geral e tal julgamos estar subentendido no presente processo.

Para uns, o dispositivo em causa actua como regra quantitativa a observar nas operações de partilha, que sempre terá de se efectuar para cálculo do quantum do quinhão de cada um dos cônjuges nos bens comuns do casal, cuja natureza se não altera por força do decretado divórcio.

Para outros - e é o caso que se destaca na petição da reclamação - a regra é qualitativa, retirando, imperativamente e em todos os casos, do património comum a partilhar os bens que o cônjuge inocente (ou considerado culpado em menor grau) tivesse à data do casamento, ou que lhe adviessem por sucessão ou doação, ou os adquiridos na constância do matrimónio por direito próprio anterior, uma vez que a lei impõe que a partilha se efective segundo o regime de comunhão de adquiridos nos termos do qual aqueles bens são próprios desse cônjuge - art° 1722° do C.Civil.

7 - Sem querermos entrar propriamente no debate desta questão - até porque, de há muito, tem este Conselho uma posição firmada, como a seguir veremos -, sempre diremos que esta última posição se nos afigura, de todo em todo, inaceitável.

Desde logo, porque ela configura de facto a aplicação simultânea na partilha das regras próprias dos dois regimes de bens - o matrimonial e o da comunhão de adquiridos - uma vez que o cônjuge inocente quinhoaria em todos os demais bens, mesmo nos que, por força deste último regime, devessem ser considerados próprios do cônjuge culpado.

O que, para além de brigar frontalmente com a letra da lei – pois em comunhão de adquiridos o cônjuge culpado receberia sempre estes bens como próprios - é geralmente rejeitado, quer pela doutrina, quer pela jurisprudência (vd., designadamente, Pires de Lima e Antunes Varela, in "Código Civil Anotado", vol. IV, pag. 564, e o Acordão da Relação de ... de 06.03.91, in BMJ 310°-322).

Ora, para evitar um resultado tão inócuo, quanto absurdo, não resta outra via que não seja a

de proceder ao cálculo comparativo do que caberia a cada um dos cônjuges na perspectiva de um e de outro dos regimes em causa para submeter a partilha às regras daquele que, no caso, for mais desfavorável ao cônjuge culpado, dando, assim, cabal satisfação à sanção prevista naquele art° 1790°.

8 - Nesta linha se situa indubitavelmente a doutrina firmada por este Conselho nos pareceres emitidos em 21.02.79 (R.P. 33 - Liv°. 2, n° 372), 21.11.79 (R.P. 33 - Liv° 2, n°- 408) e 30.04.86 (P° 12/86 - R.P. 4).

Na verdade, neles se entende que a aplicação da sanção ao cônjuge culpado resulta da opção tomada pela prévia comparação entre a aplicação (à partilha, entenda-se) do regime de bens do casamento e o da comunhão de adquiridos, opção esta que deverá ser comprovada pela apresentação de documento judicial ou extra-judicial com intervenção de ambos os cônjuges.

Pretende esta doutrina situar-se a meio caminho entre as duas que atrás assinalámos, na medida em que, reconhecendo, embora, que a questão que aqui se levanta se prende com a determinação, em cada caso, do quinhão que a cada um dos cônjuges cabe nos bens da dissolvida comunhão conjugal, entende que os bens, que nos termos das regras próprias do regime da comunhão de adquiridos - quando aplicável à partilha por força daquela opção - seriam de considerar próprios de qualquer deles, são como tais recebidos pelo respectivo cônjuge.

É o que expressamente se conclui no primeiro dos mencionados pareceres: "Se for este (o regime de comunhão de adquiridos) o regime aplicável à partilha, feita esta, não tem, no entanto, que efectuar-se a inscrição intermédia a favor de qualquer dos ex-cônjuges, como divorciado, dos bens que não tenham sido partilhados por serem considerados próprios dele".

E também no último, onde se considera que "não obsta à aplicação desta doutrina o facto de não haver comunhão patrimonial a partilhar" por todos os bens serem, afinal, próprios dos ex-cônjuges.

Cremos que é de manter no essencial esta doutrina, que garante efectivamente a aplicação a cada caso do dispositivo do art° 1790° do C.Civil.

Do mesmo passo que rejeita, em definitivo, a tese daqueles que pretendem que a mesma partilha seja efectuada ora segundo o regime de bens do casamento, ora segundo o regime de comunhão de adquiridos consoante a proveniência dos bens a partilhar, o que é, como vimos, manifestamente insustentável.

9 - Entendemos que o recebimento pelo respectivo cônjuge dos bens que, segundo as regras da comunhão de adquiridos, seriam próprios desse cônjuge constitui, ele mesmo, uma forma de partilha.

Várias são, com efeito, as razões que apontam nesse sentido.

Em primeiro lugar, a sanção prevista no art° 1790° não é senão um efeito do divórcio, a par da cessação das relações patrimoniais entre os cônjuges (art°s 1688° e 1689°), visando tão somente regular o modo como deve efectuar-se a partilha no caso de o divórcio ter sido motivado por culpa exclusiva ou principal de um dos cônjuges.

Quer isto dizer que a referida sanção não pode ser vista e interpretada noutro contexto que não seja o do termo da comunhão conjugal. Como é consabido, a cessação das relações patrimoniais entre os cônjuges opera a alteração subjectiva do direito de propriedade sobre os bens comuns do dissolvido casamento, ingressando na titularidade do ex-cônjuge que a partilha vier a declarar na sua função concretizadora dos bens que preenchem a meação de cada um dos ex-cônjuges no património comum.

Há aí uma verdadeira e inequívoca transmissão sujeita a registo predial, quando incida sobre imóveis, e a registo comercial, tratando-se de quotas ou partes sociais das sociedades comerciais.

Como vimos, a sanção imposta no art° 1790° surge como efeito do divórcio que se circunscreve, aliás, à subsequente partilha do património comum, estabelecendo o limite máximo que nela o cônjuge culpado pode receber como meação nesse património.

Como tal, não teve em vista - nem podia ter essa pretensão - regular de novo ou de modo diferente as relações patrimoniais que entre os cônjuges se estabeleceram em virtude do regime matrimonial, com todos os reflexos que isso não

deixaria de ter nas relações com terceiros.

Daí que os seus efeitos se verifiquem só na partilha e se produzam apenas a partir do momento a que esta retroage a sua eficácia - artºs 1689º, nº 1, 1789º e 2119º do C.Civil.

São, assim, efeitos próprios da cessação das relações patrimoniais entre os cônjuges decorrentes dum matrimónio celebrado sob o regime da comunhão geral e que, como tal, não poderão deixar de se reflectir no registo. Efeitos que, de novo, apenas trazem a carga específica duma sanção, na medida em que , ao limitá-la, podem reduzir a meação do cônjuge declarado culpado com o correspondente ganho da quota parte do cônjuge inocente. Nada mais.

Na verdade, são coisas bem distintas sob o ponto de vista jurídico, a merecer um tratamento também distinto, a aquisição por um dos cônjuges dum imóvel ou duma quota social como bem próprio por força do regime matrimonial (ou a sua manutenção, como bem próprio, na titularidade do cônjuge que o havia adquirido antes do casamento) e que como tal o recebe aquando da dissolução do casamento - a cessação das relações patrimoniais não provoca qualquer alteração na titularidade do direito de propriedade desse imóvel - e a aquisição desse imóvel ou dessa quota como bem comum do casal, que o não seria se o regime matrimonial fosse o da comunhão de adquiridos e que, por efeito do divórcio, é atribuído a um dos cônjuges como se de bem próprio se tratasse. Aqui, os bens, que até então eram comuns, passam a partir da dissolução do casamento a ser propriedade exclusiva desse cônjuge.

Esta última é uma situação que, verdadeiramente, caracteriza a partilha propriamente dita e como tal é tratada pela lei.

Nem os bens, todos os bens, poderiam deixar de ser descritos no inventário, como partes integrantes do património comum do casal - embora com expressa indicação da sua proveniência -, para aí se avaliarem e se licitarem, quando for caso disso. Pois só em função de todos os elementos assim recolhidos é que será possível determinar o regime de bens aplicável à partilha.

Mas se assim é, temos então de concluír que todos os bens, seja qual for a sua proveniência, contribuem de igual modo para o cálculo do valor do património partilhável e do valor abstracto dos quinhões de cada um dos ex-cônjuges, não se quedando nunca por operações meramente preparatórias da partilha - cfr. art°s 1373° e 1375° do C.P.Civil.

Por isso, também aqui não há o receio de ter de se proceder a duas partilhas.

Não se contraponha, por outro lado, que idêntica alteração na titularidade dos bens se produz quando estes são trazidos para o casamento celebrado em comunhão geral por um dos cônjuges - também aqui mudam de titularidade - e esse facto não é objecto de registo.

Isso é certo, mas apenas porque o n° 2 do art° 2° do CRP exclui do registo a comunicabilidade de bens resultante do regime matrimonial. O que bem se compreende visto este efeito ser cognoscível por terceiros sem necessidade do registo da comunicabilidade.

Não acontece o mesmo, como é evidente, com o caso submetido à nossa análise. E não vemos como o ex-cônjuge poderá opor a terceiros o seu direito se não lhe for facultado o acesso ao registo, que no caso, sendo um facto novo, terá de ser efectuado por inscrição - princípio da especialidade do registo.

10- Com esse entendimento das coisas, julgamos, por outro lado, ultrapassar certas dificuldades sentidas na exigência do documento comprovativo do regime de bens aplicável a partilha.

Em qualquer caso - porque há sempre património a partilhar - esse documento terá de ser o que titula a partilha . Ou seja, não havendo inventário judicial, terá de constar de documento extrajudicial, que deverá assumir a forma de escritura pública quando se trate de partilhar bens imóveis ou quotas sociais nos termos definidos na al. p) do art° 89° do Cód. do Notariado. E sempre, como é óbvio, com a intervenção dos dois cônjuges ou dos seus herdeiros, no caso de falecimento daqueles.

Assim se explicará também que o quinhão de qualquer dos ex-cônjuges possa ser concretizado em bens que, pelo funcionamento das regras da comunhão de adquiridos, deveriam, em princípio, ser recebidos pelo cônjuge culpado como bens próprios. E, na realidade, nada na lei parece

coarctar esta possibilidade, pelo que a validade de tal adjudicação não estará em causa.

11 - Do que vem exposto decorre, com toda a evidência, que o art° 1790° do C.Civil não reconhece a sentença de divórcio que declare único ou principal culpado um dos cônjuges como título bastante para o registo de aquisição a favor de qualquer um deles de bens que, sendo comuns por força do regime matrimonial, seriam próprios do beneficiário do registo se o regime adoptado tivesse sido o da comunhão de adquiridos.

Com efeito, esse facto só ficará titulado na partilha judicial ou extra-judicial, em que, por força da sanção imposta no art° 1790°, se aplique o regime de comunhão de adquiridos e se reconheça o direito de cada ex-cônjuge a receber os bens nela descritos que, segundo esse regime, seriam próprios dele.

Indispensável se torna, pois, apresentar a registo o documento que legalmente comprove essa partilha.

Assim, porque efectiva e manifestamente no caso dos autos não se apresentaram tempestivamente documentos que nos termos sobreditos titulem o facto a registar, bem agiu a Conservatória a quo ao recusar o registo, como recusou, ao abrigo do disposto na al. b) do art° 48° do CRC.

12 - Uma outra questão suscitam os factos trazidos aos autos.

Prende-se ela com o registo, entretanto lavrado, de aquisição de metade de cada uma das quotas sociais por doação que à referida MHA, então menor, lhe fizeram seus pais.

Como dissemos, o registo foi efectuado para inscrever essa transmissão a favor da donatária e de seu ex-marido, ambos no estado de divorciados, sem referir a parte que a cada um cabe.

A insuficiência daquela doação para titular o facto tal como efectivamente se inscreveu - a aquisição em comum e em partes que se presumem iguais - é, assim, patente e não seria suprível pela prova, que porventura terá sido feita, das alterações do estado civil da referida donatária e do regime de bens do casamento que entretanto contraíu.

Com efeito, a doação titulada apenas permitiria efectuar o registo intermédio de transmissão a favor da donatária, que seria, então, de identificar como solteira tal como o era à data da doação, uma vez que as alterações posteriores do seu estado civil não são indiferentes para a titularidade dos bens sobre que incidiu o registo.

Estamos, pois, perante um registo que enfermará da nulidade prevista na al. b) do n° 1 do art° 22° do CRC e que, sendo esse o caso, urge rectificar através do respectivo processo previsto nos art°s 79° e segs do mesmo código (cfr. art° 84°). A apreciação do caso só pode, porém, ser feita em definitivo em presença dos documentos devidos, que hão-de forçosamente alicerçar uma também segunda inscrição, esta directa, a favor da interessada , ou dela e do seu ex-cônjuge em comum e sem determinação de parte ou direito (subsequentemente à dissolução da comunhão conjugal, quando não tenha ainda havido partilha).

Acrescente-se que, em face do registo tal como se mostra efectuado, a sociedade recorrente considerou (mal) já inscrito a favor daquela MH um quarto indiviso das referidas quotas e, em consequência, pediu apenas o registo de outro quarto indiviso das mesmas quotas para perfazer a metade que lhe fora doada.

13 - Termos em que se emite parecer de improcedência do recurso interposto e se extraem as seguintes

Conclusões

**I - Os documentos intempestivamente apresentados nos termos do art° 73°, n° 2, do CRP e 52°, n° 2, do CRC, e, designadamente, os que forem juntos à petição de recurso hierárquico, porque irrelevantes para o registo e, consequentemte. para a decisão do recurso serão devolvidos aos interessados - art° 543°, n° 1, do C.P.Civil.**

**II - O art° 1790° do C.Civil não reconhece a sentença que decrete o divórcio por culpa exclusiva ou principal de um dos cônjuges como**

**título bastante para o registo de aquisição a favor de qualquer um deles de bens que, sendo comuns por força do regime matrimonial de bens, seriam próprios do beneficiário do registo se o regime adoptado tivesse sido o da comunhão de adquiridos.**

**III - Esse facto só ficará titulado na partilha judicial ou extra-judicial, em que, por força da sanção imposta naquele art° 1790°, se aplique o regime de comunhão de adquiridos e se reconheça o direito de cada um dos ex-cônjuges a receber os bens nela descritos que, segundo esse regime, seriam próprios dele.**

**IV - Sob pena de recusa, indispensável se torna, pois, que a registo se apresente documento que legalmente comprove essa partilha.**

**V - A doação de metade de várias quotas de sociedade feita a pessoa, então, solteira é título insuficiente para a inscrição de transmissão a favor da donatária, já divorciada, e do seu ex-cônjuge, com quem entretanto casara em comunhão geral.**

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 10.03.1992.

*Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira,* relator, *Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, Maria Odete Monteiro Rabaça e Pires Coutinho Miranda, Ventura José Rocheta Gomes.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 16.03.1992.

**Proc. nº 97/91 R.P.4 – Descrição. Harmonização entre a descrição e a matriz.**

1. A "..., Lda" interpõe recurso hierárquico do despacho de sustentação das recusas dos actos de registo pedidos na Conservatória do Registo Predial do ... pelas apresentações n°s 27 a 31 de 16/5/1991.

Os registos recusados foram os seguintes:

1°) - a anexação das descrições n°s 03232/260432 e 03233/280240 da freguesia do ... .

2°) e 3°) - o cancelamento das incrições C-1 e C-3 relativamente àqueles prédios e ainda aos descritos sob os n°s 02229/190435, 03228/280178, 03230/280178 e 03234/281139 da mesma freguesia.

4°) e 5°) - a conversão das inscrições C-4 e C-5 em relação aos quatro últimos prédios, visto que quanto aos dois primeiros a interessada desistiu da conversão já em fase de recurso.

As inscrições C-4 e C-5 tinham sido efectuadas provisoriamente por dúvidas em 16/11/1990, no seguimento de uma outra anterior recusa do cancelamento das inscrições C-1 e C-2.

A Sra. Conservadora justificou a recusa dos cinco registos em face do artigo 69°, n° 2, parte final, do Código do Registo Predial, pois qualquer dos actos, pela sua natureza, não podia ser feito como provisório por dúvidas e em todos eles existiam motivos de dúvidas, exclusivamente referentes às descrições prediais a que os actos de registo se reportavam.

Das recusas reclamou em tempo a interessada para a Sra. Conservadora, que considerou a reclamação extemporânea, razão por que, nas fichas dos prédios acima indicados, anotou às inscrições C-4 e C-5, indevidamente, a caducidade.

2. A interessada, na petição da reclamação, suscitou duas questões, no seu entender, relevantes.

Segundo ela, quando for pedido novo acto de registo, se a situação matricial do prédio se mantiver a mesma que já consta da descrição predial, por não ter havido alteração das inscrições matriciais respectivas, não pode o conservador voltar a apreciar os elementos de

identificação do prédio constantes da matriz com vista a verificar se a descrição predial está em desarmonia com eles, pois que essa apreciação já tinha sido feita quando a situação matricial fora levada à descrição e depois disso as inscrições matriciais não tinham sofrido qualquer alteração.

Na sua opinião, a apreciação que já tinha sido feita desses elementos teria força de caso julgado.

Sobre o assunto diremos, antes de mais, que as decisões dos conservadores não têm força de caso julgado, no sentido técnico-jurídico do termo.

Efectivamente, apenas há caso julgado nas causas judiciais e quando a causa se repete depois de a primeira ter sido decidida por sentença que já não admite recurso ordinário. A verificação de caso julgado importa a absolvição do pedido, a fim de evitar que o tribunal seja colocado na alternativa de contradizer ou de reproduzir uma decisão anterior (artigos 493° e 497° do Código do Processo Civil).

O conservador, ao levar à descrição predial a situação matricial do prédio na altura, fá-lo em resultado de uma decisão que envolve a apreciação dos elementos de identificação do prédio constantes da respectiva inscrição matricial.

Assim, vendo a situação pelo lado do interessado, se a apreciação feita pelo conservador não corresponder ao que pelo interessado foi pedido ou à realidade matricial, pode este discuti-la mediante processo de impugnação das decisões do conservador ou processo de rectificação do registo, conforme os casos.

Vendo a situação pelo lado do conservador, uma vez por ele apreciados os elementos matriciais e, em resultado desse exame, levada à descrição predial a situação matricial correspondente, não fica impedido de, no futuro, se lhe for pedido outro acto de registo em relação à mesma descrição, fazer nova apreciação dos elementos da inscrição matricial (mesmo que ela não tenha sofrido qualquer alteração), com vista a verificar se há contradição entre esses elementos e os elementos de identificação do prédio que constam da descrição predial.

Isto, quanto mais não fosse, porque nada obsta a essa nova apreciação, antes parece ela impor-se em cada pedido de registo, pois que o legislador manda apreciar a viabilidade do pedido de registo, nos seus vários aspectos, caso por caso.

Acresce que têm vindo a acentuar-se as exigências de harmonização dos elementos da descrição predial com os elementos constantes da matriz, não sendo actualmente de admitir certas divergências entre uns e outros, que dantes se toleravam.

A segunda questão refere-se ao averbamento de anexação, que a reclamante entende não ser acto susceptível de recusa com o fundamento de por sua natureza não poder ser feito como provisório por dúvidas.

Segundo a recorrente, não se compreende que se possa efectuar uma nova descrição, por desanexação de outra, na dependência de uma inscrição provisória, e não se possa efectuar a anexação de prédios já descritos e pertencentes ao mesmo requerente, só pelo facto de existirem dúvidas relativas à matriz.

Acrescenta que há o entendimento de que a desanexação e, consequentemente, a anexação, não implica um averbamento, mas apenas uma anotação.

Sobre esta matéria, em casos em que havia que efectuar inscrição provisória por dúvidas e por dependência dela abrir descrição resultante da anexação de descrições já existentes, pronunciou-se este Conselho Técnico nos P°s n°s 66/91-R.P.4 e 70/91-R.P.4, tendo entendido que a inscrição provisória a efectuar incide sobre cada um dos prédios a anexar, sem necessidade (nem possibilidade legal) de se descrever para esse efeito o prédio resultante da anexação, que só virá a ser descrito aquando da conversão em definitivo da inscrição, porque o regime especialmente previsto na lei para a figura da desanexação (artigos 80°, n° 2, e 87°, n° 2, alínea d) do Código do Registo Predial) não é aplicável à anexação, nem seria necessário.

Dá-se, assim, resposta ao reparo da recorrente, e ao mesmo tempo reconhece-se a impossibilidade legal de se abrir uma descrição resultante da anexação de outras, quando existam

motivos de dúvidas.

No caso dos autos, em que se pediu o registo de anexação de dois prédios já descritos, se o pedido pudesse ser satisfeito, haveria que averbar a cada uma das descrições a anexação à outra e abrir nova descrição (artigo 85°, n° 1, alínea a) do Código do Registo Predial).

Mas existiam motivos de dúvidas, e aqueles averbamentos e a própria descrição não admitem a natureza de provisórios.

Acresce que a lei, só para efeitos de recusa, é que prevê a anotação da desanexação à descrição (artigo 80º, n° 2, do diploma), mas nunca admite a anotação da anexação à descrição, mesmo para aqueles efeitos.

Nem tal seria necessário, porque sendo obrigatória a anotação da recusa (artigo 69°, n° 3, do Código do Registo Predial), ela sempre seria efectuada em cada uma das fichas dos prédios a anexar.

Posto isto, como as objecções aos registos levantadas pela Sra. Conservadora se reportavam exclusivamente às descrições, passamos a analisar o caso de cada uma destas, em separado.

3. Na requisição dos registos a interessada declarou que as descrições n°s 03232/260432 e 03233/280240 constituiam um só prédio rústico, atravessado por uma estrada no sentido nascente-poente, composto de oliveiras, terra de cultura arvense, figueiras, horta e mato, confrontando do norte com estrada camarária, do sul com limites dos concelhos do ... e da ..., do nascente com estrada camarária 571 para a estação do ..., além de vários particulares, e do poente com estrada que separa os concelhos do ... e ..., inscrito na matriz cadastral sob todo o artigo 1°, Secção P.

Não indicou a área do prédio, mas da caderneta cadastral junta constava a área total de 57,72ha, que coincidia com a soma das áreas mencionadas nas duas descrições prediais.

Estas tinham a natureza de rústicas, faziam parte do citado artigo, e a primeira era formada por terra e olival e tinha a área de 43,0460ha, e a segunda por terra de semeadura, oliveiras, horta, pomar de espinho e casas para acomodações e tinha a área de 14,6740ha.

A Sra. Conservadora recusou os pedidos "por haver desarmonia, quanto à composição, entre a descrição, declarações e matriz; nesta aparecem duas parcelas urbanas, uma das quais é omitida nas declarações".

A interessada, na petição da reclamação, sustentou que se provava, desde 28/1/1978, data em que o artigo cadastral 1°, Secção P, foi averbado à descrição n° 03233/280240, e visto que na composição desta entravam casas para acomodações, que as duas parcelas urbanas que figuram naquela inscrição matricial são casas para acomodações, ou mais concretamente, dependências agrícolas, sem inscrição própria.

Assim, quer pelo facto de se tratar de verdadeiro caso julgado, quer por não ter havido qualquer alteração matricial, quer por os elementos matriciais já constarem do registo, não podia ser recusada a anexação.

Como vimos, as declarações sobre a composição do prédio não se referiam sequer a parte urbana ou a dependências agrícolas, conquanto uma das descrições aludisse a casas para acomodações.

A caderneta do artigo 1°, Secção P, mencionava duas parcelas urbanas, a 15 e a 19.

Os pedidos foram instruidos com o duplicado da reclamação à matriz para rectificação da parcela 19, a fim de que passasse a constar que não era urbana, mas sim dependência agrícola, mas o pedido não abrangia a rectificação da parcela 15, confinando-se à parcela 19.

Também foi junto o duplicado do pedido à matriz de descriminação do artigo, de forma a passar a constituir dois, delimitados entre si pela estrada que as declarações para registo referiam que atravessava o prédio de nascente a poente, com as áreas, respectivamente, de 37,1760ha (parcelas 1 a 9) e 20,5440ha (parcelas 10 a 23).

Todavia, também neste requerimento nada se pedia que alterasse a natureza da parcela 15, que continuava, portanto, a figurar como urbana.

Assim, existindo uma parte urbana, o prédio teria a natureza de misto e não de rústico, como se declarara, devendo ter também, pelo menos, um artigo urbano, cuja caderneta predial deveria ter sido junta, ou então provado que tinha sido pedida a inscrição dessa parte urbana na matriz.

Embora formulada com pouca clareza, parece-nos ter sido essa a divergência a que a Sra.

Conservadora alude na sua recusa e que só por si justificaria a recusa quanto a este prédio.

Mas a divergência entre a composição declarada complementarmente e a composição da inscrição matricial não se limita à parcela 15; estende-se também às parcelas de pomar e pastagem, que constam da inscrição cadastral mas não das declarações.

Nota-se ainda que a composição declarada complementarmente também não coincide com a indicada no pedido à matriz de descriminação do artigo cadastral.

4. Quanto ao prédio n° 02229/190435 a interessada declarou que era misto, composto por terra de cultura arvense com oliveiras, citrinos, pastagem, sobreiros, eucaliptos, dependências agrícolas e uma casa térrea com duas habitações geminadas, com a área total de 510 961m2, inscrito na matriz urbana sob os artigos 1910° e 1911° e na matriz cadastral sob o artigo 1°, Secção N, do qual constituia as parcelas 13, 14, 16, 17, 19, 22 a 42, 44 a 51 e parte com 3555m2 da parcela 15 e ainda parte com 906m2 da parcela 21.

Afirmou ainda que os artigos urbanos 1910° e 1911º, cada um deles metade de uma casa, se completavam, pois se tratava de uma única moradia com duas habitações, e assim tinham sido inscritas na matriz, situação que já constava da descrição predial.

Esta classificava o prédio também como misto, atravessado pelo ribeiro da ..., composto de terra, olival, horta, pomar, casas e dependências, com a área total de 510 096,1m2 e situação matricial idêntica à declarada.

A Sra. Conservadora recusou "por não se actualizar a descrição quanto à área urbana e por continuar a figurar na matriz urbana metade de duas casas, facto que não se suprime apenas por declaração complementar".

A interessada, na petição da reclamação, alegou que não existia qualquer falta de harmonização quanto à área urbana; o facto de os artigos 1910° e 1911° se referirem a metade de uma casa não tinha qualquer influência, pois não se tratava de prédios indivisos, mas sim de duas habitações geminadas de um só edifício, não cabendo ao conservador fiscalizar a forma como a matriz identifica os prédios. As dúvidas levantadas não se justificavam, pois o prédio tinha a sua actual descrição desde 28/11/1978 e as respectivas inscrições matriciais datavam de há mais de trinta anos.

Verifica-se, na verdade, pelas cadernetas dos artigos 1910° e 1911º, que cada um deles se reporta a uma das duas metades (com 50m2 cada uma) de uma casa térrea para habitação com duas divisões.

Não podia, porém, a Sra. Conservadora levantar dúvidas quanto a esta composição, pois que a harmonização com a matriz urbana exigida pelo artigo 28° do Código do Registo Predial se limita aos números dos artigos e à sua área.

Também a objecção relativa à falta de indicação da área urbana da descrição não se mostra relevante, porquanto a interessada, para explicar a desarmonia entre a área total dos artigos 1910° e 1911°- 100m2 - e a área de 1200m2 da parcela 14 do artigo cadastral 1°, Secção N, (única parcela urbana do artigo), instruiu a requisição com o duplicado do pedido à matriz de rectificação daquela parcela, de forma a passar a constar que apenas 100m2 são urbanos, sendo os restantes 1100m2 dependências agrícolas.

Ainda, segundo a caderneta cadastral, algumas das parcelas do prédio são compostas de horta e castanheiros, que não figuram na composição declarada complementarmente. O facto não nos parece que tenha relevância, opinião que deve ser igualmente a da Sra. Conservadora, que contra ele nada objectou.

Na verdade, foi pedida à matriz a autonomização da parte do artigo 1°, Secção N, de que é proprietária a recorrente (pois que da outra parte é proprietária a Administracção da ...), por forma a constituir um artigo independente, e nesse pedido, com cujo duplicado foi instruida a requisição, a parte do artigo pertencente à recorrente foi identificada em termos perfeitamente idênticos aos das declarações para o registo. Assim, já se mostra participada à matriz a alteração da composição do prédio, de harmonia com a composição actual declarada.

A Sra. Conservadora também não objectou quanto à falta de declaração do valor do prédio, que, de facto, nem foi declarado complementarmente, nem resulta da matriz (visto

que o prédio é constituido apenas por algumas parcelas do artigo 1°, Secção N, e parte de duas outras), nem foi indicado no pedido de autonomização referido. Terá assim de se entender que o valor que consta da descrição predial não sofreu alteração.

Do que ficou dito decorre que os quatro registos requeridos em relação à descrição n° 02229/190435 deveriam ter sido efectuados.

5. A interessada declarou que o prédio nº 03228/280178 era rústico, composto de terra de cultura arvense, pastagem e oliveiras, com a área de 26 640m2, inscrito na matriz cadastral sob o artigo 22°, Secção O.

Natureza, área e situação matricial idênticas constavam da descrição predial, embora nesta a composição do prédio fosse terras e oliveiras.

A caderneta predial do artigo 22°, Secção O, reproduzia elementos coincidentes com os declarados.

A Sra. Conservadora recusou "por haver desarmonia quanto à composição entre a descrição e declaração complementar".

A reclamante negou que houvesse tal desarmonia e invocou um processo em que este Conselho Técnico entendeu que a necessidade de os elementos de identificação do prédio constantes da descrição predial não estarem em contradição com os constantes da correspondente inscrição matricial não significava a coincidência absoluta desses elementos, que poderiam divergir na sua formulação, sem serem contraditórios entre si.

No caso deste prédio, afigura-se-nos que foi devido a uma maior minúcia das declarações complementares na descrição da sua composição (aliás, igual à da matriz), a pouca diferença existente com a composição referida na respectiva descrição predial. Aliás, tal diferença poderia também ser devida a alteração superveniente, que embora não expressamente referida nas declarações estaria nelas implícita.

Deveriam, portanto, ter sido efectuados os registos respeitantes à descrição nº 03228/280178.

6. Quanto ao prédio n° 03230/280178 a interessada declarou que era rústico, composto de terra de cultura arvense e oliveiras e pastagem, com a área de 79 280m2, inscrito na matriz cadastral sob o artigo 20°, Secção O.

Natureza, área e inscrição matricial idênticas constavam da descrição predial, embora nesta a composição do prédio fosse terra, olival e pomar.

A recusa da Sra. Conservadora foi devida a "haver desarmonia quanto à situação entre a certidão camarária e a reclamação matricial e quanto à composição entre a matriz, descrição e declaração complementar".

A interessada alegou, na petição da reclamação, que não havia desarmonia quanto à composição. O mesmo também quanto à situação, pois que a Câmara Municipal certificara que o local que confronta a norte com o cemitério do ... (cemitério que constitui a confrontação norte do prédio) é conhecido por "..." e a rectificação pedida à matriz foi no sentido de passar a constar que "..." (única designação constante da inscrição matricial) é conhecido por "..." ou "...".

Relativamente à divergência sobre a situação do prédio, o pedido que a interessada fez à matriz para averbamento de que o local da situação é conhecido por "..." ou "...", com cujo duplicado instruiu a requisição, é suficiente para eliminar a divergência entre a descrição predial, da qual consta que o local da situação é "...", e a inscrição matricial, da qual consta "....".

Contudo, a divergência a que a Sra. Conservadora alude não é essa, mas sim entre o local da situação certificado pela Câmara Municipal (apenas "...") e o que foi pedido que se averbasse à matriz ("..." ou "..."). Quanto a isso parece-nos que é à matriz, e não ao conservador, que compete apreciar se há desarmonia entre o que lhe foi pedido e o que foi certificado pela Câmara.

Quanto à composição, a pouca diferença existente entre a descrição predial e as declarações poderia dever-se a alteração superveniente, mas não se justificou a divergência entre a composição declarada e a composição constante da matriz (nesta há a mais pomar de macieiras - parcela 3 -), cuja rectificação não se mostra pedida, pelo que nos parece que tem razão de ser a dúvida levantada quanto à composição do prédio e justificadas as recusas pelo que toca à descrição n° 03230/280178.

7. A interessada declarou que o prédio n° 03234/281139 era misto, composto de terra de cultura arvense, com oliveiras, citrinos, terreno estéril, sobreiros, pomar de citrinos, dependências agrícolas, incluindo um conjunto de dezoito habitações de pessoal agrícola, logradouros, horta, poço e tanque, com a área de 309 720m2, inscrito na matriz cadastral sob o artigo 1°, Secção O, e na matriz urbana sob os artigos 1892° a 1909º, que correspondem a dezoito moradias geminadas, constituindo cada artigo uma moradia, equivalente a nove prédios, situação, aliás, já levada anteriormente à descrição.

Efectivamente, as mesmas natureza, área e situação matricial e composição semelhante constavam da descrição predial.

A Sra. Conservadora recusou "por haver desarmonia quanto à área entre a reclamação matricial e a descrição e por não se actualizar a descrição quanto aos artigos, aparecendo na matriz apenas metade".

A interessada, na petição da reclamação, alegou que de facto aparece indicado em cada artigo urbano metade de uma casa, pois se trata de casas geminadas, dezoito habitações correspondentes a nove moradias, mas essas inscrições matriciais, com mais de trinta anos, nunca foram objecto de alteração ou de quaisquer dúvidas por parte do registo predial.

Quanto a esta dúvida diremos, como atrás, que a harmonização da descrição predial com a matriz urbana limita-se aos números dos artigos e área dos prédios, não se estendendo à sua composição.

A primeira dúvida, embora não exposta com clareza, parece-nos que se reporta ao seguinte:

O total das áreas dos artigos 1892° a 1909° urbanos perfaz, de acordo com as respectivas inscrições matriciais, 1570m2; porém, o total das áreas das duas únicas parcelas urbanas do artigo cadastral 1°, Secção O, é de 6480m2, visto que a parcela 12 tem 2560m2 e a parcela 13 tem 3920m2.

Como resulta do duplicado do pedido de rectificação à matriz com que foi instruida a requisição, foi requerida a rectificação da parcela 12, de forma a ficar a constar que, dos seus 2560m2, só 810m2 são urbanos e correspondem aos artigos urbanos 1892° a 1909º, sendo os restantes 1750m2 dependências agrícolas afectas à exploração agro-pecuária.

Mas ficou por esclarecer por que motivo se indicou nesse pedido de rectificação como sendo 810m2 o total da área urbana da parcela, total que se disse corresponder ao dos artigos 1892° a 1909º, quando das cadernetas destes resulta que a soma das suas áreas é 1570m2.

Também não se provou que tivesse sido pedida a rectificação da parcela 13, ficando, pois, por explicar a permanência como urbana dessa parcela, visto que não foi declarado existirem outros artigos urbanos além dos artigos 1892º a 1909º.

Por razão desta desarmonia, andou bem a Sra. Conservadora ao recusar os registos quanto a este prédio.

8. Termos em que somos de parecer que o recurso merece ser parcialmente provido no que se refere às descrições prediais n°s 02229/190435 e 03228/280178 e não merece provimento no que se relaciona com as descrições n°s 03230/280178, 03232/260432, 03233/280240 e 03234/281139 da freguesia do ... .

Do que fica exposto poderão extrair-se as seguintes

Conclusões

**I - O averbamento (independente) de anexação, dada a sua natureza, não pode ser efectuado provisoriamente por dúvidas, pelo que, sendo esse o caso, deve ser recusado, anotando-se a recusa na ficha de cada um dos prédios a anexar.**

**II - Não obstante, poderá ser lavrado provisoriamente por dúvidas o registo de que dependa a anexação, cujo averbamento só poderá ser lavrado aquando da conversão em definitivo desse registo, determinando então a abertura da ficha da nova unidade predial.**

**III - Não pode haver contradição entre a descrição predial e a correspondente inscrição matricial cadastral ou o pedido da sua alteração ou rectificação.**

**IV - As alterações de elementos de identificação de prédio rústico submetido ao cadastro geométrico não podem ser levadas à descrição se não se mostrar efectuada ou pedida a correspondente alteração da respectiva inscrição matricial.**

**V - Quando o registo recair sobre prédio urbano, a harmonização entre a inscrição matricial e a descrição é limitada aos números dos artigos matriciais e à área do prédio.**

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 10.03.1992.

*Maria Odete Monteiro Rabaça e Pires Coutinho Miranda,* relatora, *Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, Ventura José Rocheta Gomes.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 16.03.1992.

**Proc. n° 98/91 R.P.4 – Regime dos registos de hipoteca relativos a empréstimos concedidos pelo Instituto Nacional de Habitação – Decreto-Lei nº 385/89, de 08.11.**

1. Por determinação superior, o Conselho Técnico (Secção de Registo Predial) é ouvido sobre o sentido e alcance da isenção emolumentar prevista no artº 6º do Decreto-Lei nº 385/89, de 8 de Novembro, respeitante ao "registo de hipoteca em relação aos empréstimos concedidos pelo INH para a promoção de programas de habitação a custos controlados".

Na hipótese de empréstimos directamente provenientes do Instituto Nacional de Habitação (INH), a isenção parece clara e é total, tanto de emolumentos, que é o caso que nos ocupa, como, em geral, de quaisquer taxas porventura em questão.

O caso, porém, não se mostra tão fácil quando não se trata de empréstimos concedidos pelo INH, mas por determinadas outras entidades, nomeadamente, as instituições especiais de crédito que são a ... (...) e o ... (...), com a intervenção do INH.

Efectivamente, a "... - Cooperativa de Habitação, C.R.L." requisitou na Conservatória do Registo Predial de ... o registo de duas hipotecas a favor da .... Não tendo feito qualquer preparo, juntou uma declaração emitida pelo INH da qual consta que os dois empreendimentos de 72 fogos de habitação a custos controlados vão ser financiados por aquela ... e pelo INH, ao abrigo do protocolo assinado entre estas entidades. A cargo do INH fica o financiamento da bonificação da taxa de juro nele prevista.

Nos instrumentos notariais respectivos ficou consignado que a ... concede à Cooperativa dois empréstimos e esta confessa-se devedora da totalidade do capital, constituindo hipoteca sobre os referidos prédios, a favor da ....

Aplicando a tabela de emolumentos correspondente aos actos de registo referidos, atinge-se o montante de 4 327 506$00.

Perante o disposto no art° 6° do Dec.Lei n° 385/89 de 8 de Novembro, suscitou-se ao Sr. Conservador a dúvida sobre se esta disposição será

ou não aplicável ao caso supra, em virtude de, não obstante o empréstimo ser concedido pela ..., o financiamento da bonificação da taxa de juro estar a cargo do INH, nos termos do referido protocolo.

2. Ao Sr. Conservador que faz a consulta afigura-se que, se, por um lado, o elemento literal da interpretação da lei o leva a concluir pela sua inaplicabilidade, o elemento sistemático leva-o a pensar que o registo daquelas hipotecas poderá ser abrangido pela isenção prevista no citado art° 6°.

Atendendo a que com o protocolo celebrado entre o INH, a ... e o ... se visa desenvolver uma acção programada e concertada da concessão de financiamentos, com vista a uma intervenção mais rápida e eficaz no campo de habitação social, parece-lhe que o lançamento dos empreendimentos de fogos a custos controlados deve beneficiar das isenções legais, independentemente de o financiador ser só o INH ou este e outras entidades com quem tenha celebrado protocolos com o mesmo fim.

Assim, entende que o registo das hipotecas relativas aos empréstimos concedidos pelo INH, ou com a sua intervenção, para a promoção de programas de habitação a custos controlados, está isento de emolumentos.

3. Outra é a solução para que se inclinam os Serviços Técnicos. Sendo a entidade mutuária a ... e não o INH, e não obstante a existência do protocolo celebrado entre estas entidades, o mesmo não tem força de lei, nem pode revogar ou alterar a legislação já existente.

Este é, aliás, o entendimento já expresso no processo n° 220-RP.91-STE, sobre matéria idêntica.

Perante isto, parece que os registos das hipotecas referidas estão sujeitos ao pagamento de emolumentos, princípio que não pode ser afastado pela simples razão de o pagamento daqueles atingir ou não uma verba elevada.

Cumpre, pois, tomar posição.

4. A história do apoio e incentivo à habitação é a do seu progressivo desenvolvimento, todo feito de "petits pas", desde o alvorecer do regime das edificações de renda limitada (Decreto-Lei nº 36 212, de 7.ABR.47), no âmbito do Decreto-Lei nº 608/73, de 14 de Novembro, passando pela instituição dos contratos de desenvolvimento para a habitação, até à contemplação do mais largo espectro da habitação social, compreendida como abrangendo todas as iniciativas de habitação a custos controlados (Pº 9/90-RP.4).

O INH surgiu com a atribuição de assegurar a administração habitacional e as intervenções de natureza financeira do sector da habitação da competência do Estado. Daí que tenha sido chamado a intervir na definição do financiamento destinado à aquisição de terrenos pelos diversos promotores envolvidos na política de habitação, nomeadamente cooperativas, empresas e autarquias locais, no âmbito do referido Decreto-Lei nº 385/89.

Neste contexto, o artº 1º comete ao INH a incumbência de liderar o processo de financiamento intercalar para a aquisição de terrenos e infraestruturas para a concretização de habitação a custos controlados. A garantia do financiamento a conceder pelo INH é constituída pela hipoteca do terreno, naturalmente a favor do INH - art° 2º, nº 1, al. i). O registo de hipoteca está isento de emolumentos (artº 6º).

A redacção inequívoca da lei não consente dificuldades ou dúvidas de interpretação neste primeiro momento. Estão isentos de emolumentos todos os registos de hipoteca feitos para garantia de empréstimos concedidos pelo próprio INH em vista da promoção de programas de habitação a custos controlados.

5. Simplesmente, "face às carências que ainda persistem", verificou-se a necessidade de dar mais um passo, num esforço acrescido que permitisse criar novas condições para o desenvolvimento dos programas em curso no âmbito do Ministério da tutela.

No sentido de fazer aumentar a capacidade de intervenção dos diversos promotores, houve que recorrer a outros meios de financiamento que não apenas os afectos ao INH. Em complementariedade à acção deste Instituto, procurou-se o contributo das referidas instituições de crédito, através da afectação de parte dos respectivos recursos financeiros à prossecução da política de habitação social.

A isso veio o protocolo de acordo assinado em 1.FEV.91 pelo INH, pela ... e pelo ...., sob a égide do Senhor Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, que também assinou. O protocolo é válido por três anos, renováveis.

Nele se visa definir os termos da participação das instituições de crédito signatárias, nos financiamentos a câmaras municipais, cooperativas de habitação, instituições particulares de solidariedade social e empresas de construção civil e obras públicas, bem como aos municípios, suas associações e federações - para aquisição ou infraestruturação de solos.

Os intervenientes no protocolo propõem-se desenvolver uma acção programada e concertada no domínio da análise técnica dos empreendimentos e da concessão de financiamentos, cujos pedidos terão prioridade, sem prejuízo das directivas das autoridades monetárias para cada momento. Será acordado anualmente um montante destinado ao financiamento do valor global dos projectos, sem quebra dos limites resultantes da programação de crédito.

Ao INH, no domínio das suas atribuições em matéria de administração habitacional, cabe, em especial, a análise técnica e financeira de todas as propostas e a remessa do seu parecer às diversas instituições, para efeitos de concessão do financiamento. Como o parecer não é vinculativo, caso não seja autorizado o pedido de financiamento, o INH poderá depois proceder ao empréstimo ou sugerir outra fonte de financiamento.

6. Pela análise dos termos do protocolo sucintamente descrito, logo se verifica que os empréstimos concedidos à sua sombra, tanto pela ... como pelo ..., em nada se afastam do regime instituído pelo Decreto-Lei n° 385/89 para os empréstimos do próprio INH. Por "empréstimos concedidos pelo INH" devemos entender também aqueles que, visando igualmente a promoção de programas de habitação social, se integram num processo liderado pelo INH - o que, positivamente, desaconselha que nos afastemos da ideia de isenção que subjaz ao sistema de incentivos à habitação a custos controlados. Consabidamente, "a interpretação não deve cingir-se à letra da lei" (art° 9º do Código Civil).

Quando o legislador vem dizer que o registo a favor do INH está isento de emolumentos (porque se trata de um empréstimo intercalar concedido a um promotor de habitação social), não pode deixar de estar no seu espírito isentar os emolumentos no caso do registo (que tem lugar em idênticas condições, ao abrigo do referido protocolo), feito a favor da ... ou do .... O interessado não muda, o INH continua a intervir, nomeadamente ao nível dos juros, e é idêntica a finalidade do empréstimo. Só difere a fonte de financiamento.

Trata-se, afinal, de fazer uma interpretação extensiva do texto legal, num caso em que o legislador disse menos do que pretenderia, ao falar de empréstimos concedidos pelo INH (minus dixit quam voluit), intentando abranger todos os empréstimos da mesma espécie - mesmo que, literalmente, não fossem concedidos pelo INH, e antes o fossem pela ... ou pelo ..., ao abrigo do protocolo assinado, o que tem que resultar claramente do pedido de registo.

Ainda que se trate de normas excepcionais no registo predial, já que a regra é o pagamento de emolumentos pelos actos praticados nos serviços de registo (art° 150°, n° 1, do CRP), estando muito embora vedada a sua aplicação analógica, não deixam tais normas de admitir interpretação extensiva, conforme o disposto no art° 11° do Código Civil. Sendo a razão a mesma, a hipótese não está abrangida pela letra da lei, mas está pelo seu espírito.

7. Ao invés, há uma verdadeira e própria lacuna legis na contemplação da outra vertente por que se nos apresenta esta questão. É a do lado interno da regra emolumentar, sabido, como é, que a quantia devida se destina parcialmente à retribuição dos funcionários como uma contrapartida do serviço por estes prestado.

Atendendo precisamente ao destino dos emolumentos, cabe perguntar se o benefício atribuído a certos promotores imobiliários, designadamente aqueles que se acham envolvidos na política de habitação social - e, em última análise, os agregados familiares de menores rendimentos – deve ser concedido à custa do

esforço, nessa parte gratuito, dos trabalhadores dos registos.

Nos termos do disposto na Lei Orgânica dos Serviços dos Registos e do Notariado (art° 52° e segs.), a base do vencimento de exercício dos funcionários é constituída pela participação emolumentar, que assim se assume como uma remuneração complementar do ordenado ou parte fixa.

Não podem, por isso, deixar de se considerar os emolumentos como uma dívida, na caracterização da douta sentença do Mmo. Juiz do Tribunal Judicial da Comarca de ... ("Regesta-Boletim da Associação Portuguesa de Conservadores dos Registos", nº 57, p. 5) ou, como se lhes refere o Mmo. Juiz do Tribunal Judicial da Comarca de ..., uma dívida credora ("Boletim dos Registos e do Notariado", n° 15, p. 19).

Assim sendo, parece claro que os indiscutíveis passos sucessivamente dados no caminho das isenções - cujo mérito não está em causa - não devem ser suportados pelo vencimento de quem intervém no processo, em termos de aquela sorte de "estímulo ao trabalho" a que se refere o Parecer da PGR, n° 120/83 ("Boletim do Ministério da Justiça", nº 349º, p. 137 e segs.) se transformar num verdadeiro contra-estímulo. Deixam progressivamente de ajustar a remuneração ao trabalho de facto realizado, tanto mais quanto é certo que as isenções são cada vez maiores e mais frequentes.

8. De tudo isto resulta, no reverso da medalha da isenção, uma outra face da mesma preocupação de justiça social, num sistema integrado e equilibrado. A preocupação não é apenas de hoje e do intérprete, senão também do legislador, que já anteriormente a manifestou.

Manifestou-a claramente na norma do art° 27° do Decreto-Lei n° 177/86, de 2 de Julho, diploma que, respondendo à "imperatividade de rever os quadros legislativos existentes" (Preâmbulo, nº 1), veio introduzir um complexo processo especial de recuperação de empresas e protecção de credores. No mesmo sentido, se dispôs no art° 21° do Decreto-Lei n° 10/90, de 5 de Janeiro, que completa e esclarece aquele.

No âmbito desta protecção, pode a assembleia de credores da empresa, que se encontre impossibilitada de cumprir as suas obrigações, deliberar, designadamente, a constituição de uma nova sociedade. A constituição fica isenta de emolumentos de notariado e de registo (nº 1 do cit. artº 27º).

Pois bem. O legislador, verificando que o grande passo que acaba de dar vai atingir um valor essencial, tão legítimo como aquele que a isenção visa proteger, toma uma outra iniciativa importante, com vista a contrariar os efeitos negativos acessórios da primeira. Por outras palavras, entende - e bem - que não devia proporcionar as isenções aos outorgantes e registantes à custa da remuneração de quem lavra as escrituras públicas e os registos respectivos.

A lacuna enunciada, consentida pelo Decreto-Lei nº 385/89, deve, em conformidade, ser integrada pelo princípio constitucionalmente consagrado - artº 59º, nº 1, al. a), da Constituição -, aflorado no nº 2 do referido art° 27º do Decreto-Lei nº 177/86, que reza assim:

"A isenção referida no número anterior não abrange, todavia, os emolumentos pessoais e as importâncias correspondentes à participação emolumentar que normalmente seria devida aos conservadores, notários e oficiais do registo e do notariado pela sua intervenção nos referidos actos".

A analogia justifica-se, por maioria de razão, dado que se trata de empresas declaradamente em situação económica difícil, que, mesmo assim, devem pagar os emolumentos não compreendidos na isenção.

9. Quanto a emolumentos pessoais, nunca os deve abranger a gratuitidade de quaisquer actos de registo (para agora nos cingirmos em especial aos aspectos registrais da situação), como é entendimento dos Serviços e recentemente foi reafirmado no Pº 69-RP.91.

São emolumentos que respeitam a serviço que, não tendo que ser prestado necessariamente pela conservatória, deve ser pago, se for pedido e possível a sua feitura. É o que resulta do disposto no art° 68º da Lei Orgânica, no sentido também contido na redacção que ao art° 204º do Código do

Notariado deu o Decreto-Lei nº 67/90, de 1 de Março (cfr.Pº 53/91-RP.4).

Não há aqui quaisquer dificuldades.

No que concerne à participação emolumentar é que algumas questões se levantam. E em dois momentos: no modus faciendi para calcular "as importâncias correspondentes à participação emolumentar"; na imputação dessas importâncias, se no montante global dos emolumentos ou se a cargo dos próprios registantes, como os emolumentos pessoais.

Com respeito à primeira questão, é óbvio que não se pode seguir a solução simplista de dar à "participação" o mesmo processamento dos "pessoais". Estes são calculados desde logo e pagos em separado pelos interessados, em retribuição do serviço feito, por isso que o serviço é facultativo e o destino dos emolumentos reflecte essa característica. Ao invés, a participação não pode ser calculada separadamente.

Para se conhecer qual a participação "que normalmente seria devida" é necessário esperar pelo final do mês, encerramento das contas e feitura dos cálculos desse mês. Este é o sentido do falado n° 2 e bem nos parece que não pode ser outro.

Não resulta daí, porém - e esta é a 2ª questão -, que a participação que seria devida saia necessariamente do montante total de emolumentos da conservatória, fazendo-se as contas como se não tivesse havido isenção, mas concedendo-se esta efectivamente, sem dedução alguma.

Apurar o que seria devido, para se distribuir pelos funcionários o montante correspondente, implica saber quem deve suportar os respectivos encargos, se o registante, se o Estado, que concede a isenção.

O que a lei claramente diz é que a isenção não abrange os emolumentos pessoais nem a participação emolumentar que seria devida aos conservadores, notários e oficiais do registo, se ela não existisse. Isto inculca a ideia contrária, de que a restrição à isenção emolumentar que a lei quis conceder se configura como uma verdadeira e própria excepção à isenção ("não abrange").

Logo, emolumentos pessoais e participação emolumentar devem ter o mesmo regime jurídico, enquanto aspectos ressalvados da isenção, embora com processamentos diferenciados.

Todos ficam a cargo dos registantes. Mas, enquanto que os primeiros são liquidados e pagos com a apresentação do pedido de registo, passíveis, como se mostram, de um cálculo exacto ex ante, a participação constitui um crédito da conservatória, a liquidar necessariamente só depois de o registo estar feito e as contas encerradas. Seguem-se então os termos prescritos no n° 4 do art° 151° do CRP e na Circular n° 61, de 28.AG0.84 (Instruções de 27 do mesmo mês).

Com este significado, a norma do nº 2 do art° 27º do Decreto-Lei nº 177/86 está apta a integrar a lacuna da lei que concede a isenção emolumentar nos casos de hipoteca para garantia de empréstimos concedidos pelo INH ou com a sua intervenção, no âmbito da promoção de habitação social.

10. Resume-se, assim, quanto fica exposto nas seguintes

Conclusões

**I - O registro de hipoteca para garantia dos empréstimos concedidos pelo Instituto Nacional de Habitação (INH), para a promoção de programas de habitação a custos controlados, está isento de emolumentos (artº 6º do Decreto-Lei nº 385/89, de 8 de Novembro).**

**II - Compreendem-se na isenção prevista na conclusão anterior os empréstimos concedidos para a mesma finalidade, ao abrigo do protocolo assinado entre o INH, a ... e o ..., sob a égide do Ministro da tutela.**

**III - A isenção prevista nas conclusões anteriores não abrange, todavia, os emolumentos pessoais e as importâncias correspondentes à participação emolumentar que normalmente seria devida aos conservadores e oficiais do registo pela sua intervenção nos referidos actos.**

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 08.01.1992.

*Ventura José Rocheta Gomes,* relator, *Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, Maria Odete Monteiro Rabaça e Pires Coutinho Miranda, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 10.01.1992.

**Proc. n°. 99/91 R.P.4 – Aquisição em comunhão hereditária. Documentos para o registo – Conteúdo do registo.**

1 - Vem interposto recurso hierárquico do despacho que, na Conservatória do Registo Predial de ..., foi proferido no sentido do indeferimento da reclamação contra a recusa em se efectuarem os dez actos ali apresentados sob os n°s. 26 a 35, no dia 24 de Maio de 1991.

Os motivos determinantes daquela qualificação foram, relativamente às sucessivas apresentações, os seguintes:

1.1 - Ap. n°. 26:

- Trata-se de uma aquisição em comunhão hereditária e não foi junta a declaração que identifique os bens, que constitui título, conforme disposto no art°. 49° do Código do Registo Predial (CRP). A falta é motivo de recusa - art°. 69°, nº. 1, al. b) do mesmo Código.

- Além disto, há outras deficiências, mas simplesmente geradoras de provisoriedade por dúvidas: divergências relativamente à composição e à área do prédio inscrito na matriz sob o art°. 465, bem como quanto à denominação da via pública da sua situação.

1.2 - Ap. n°. 27:

Pelos mesmos motivos referidos a propósito da anterior apresentação.

1.3 - Ap. n°. 28:

- Porque o prédio "está também inscrito a favor de outras pessoas que não os transmitentes". Assim, verifica-se pelas inscrições n°s. 24 599 e 27 327, que um "quintal" permanece registado a favor de MDV. A "loja com 8 divisões, corredor e terraço" está inscrita a favor da sociedade ... & Filhos (insc. n°. 27 327) e a parte restante a favor de GAF.

Não se indicam as confrontações do prédio a desanexar. Este, porém, seria apenas motivo de dúvidas.

1.4 - Ap. n°. 29:

- O averbamento de transmissão não pode ser feito por ter sido recusado a registo pedido pela ap. n°. 27.

- O documento junto é uma simples fotocópia extraída de certidão judicial, mas não autenticada.

- A interessada AM é identificada como menor. A manter-se essa menoridade, como é de crer (em 1987 tinha 12 anos), haveria lugar a inventário obrigatório.

- O prédio é apenas parte do n°. 12 693. A desanexação não se mostra viável. A aquisição respeitante à apresentação anterior, que foi recusada, implicaria a desanexação da restante parte do prédio.

1.5 - Ap. n°. 30:

- Pela relação de dependência que existe entre este acto e o anterior.

- Porque não foi apresentada a declaração que identifique os bens, conforme dispõe o citado artº 49º.

- Por se verificar o último motivo mencionado a propósito da apresentação anterior.

- O registo também não poderia ser lavrado definitivamente por não ter sido junto o testamento referido na escritura, nem a correspondente prova do pagamento do respectivo imposto de selo. Também o imposto sucessório só se mostra assegurado quanto ao prédio inscrito na matriz sob o artº 465.

1.6 - Ap. nº 31:

- Não foi apresentada declaração que identifique os bens, que constitui título de acordo com o mencionado artº 49º.

- Verificam-se os mesmos motivos já consignados na parte final do despacho relativamente à ap. nº 28.

- Não se mostra partilhado o direito de LS à herança de AS.

- A certidão de inventário é uma fotocópia simples, sem qualquer valor probatório.

- A certidão do imposto sucessório respeita apenas ao artigo matricial 465.

1.7 - Aps. nºs. 32 e 33:

- Não se juntou a declaração identificativa dos bens, como determina o citado artº 49º.

- Porque se trata de actos dependentes de outros que foram anteriormente recusados.

- Na certidão de imposto sucessório é apenas referido o artº. 465.

1.8 - Aps. n°s. 34 e 35:

- Não foi apresentada a declaração identificando o prédio da herança, que é titulo de harmonia com o disposto no aludido artº 49º.

- Por os actos dependerem de outros já recusados.

- Porque a certidão extraída do inventário não tem qualquer força probatória.

2 - Deste despacho foi apresentada reclamação para o próprio conservador, como prevê o nº 1 do artº 140º do CRP.

Os argumentos então aduzidos, quanto às diversas apresentações, foram os seguintes:

2.1 - Ap. nº 26:

- Não foi devidamente interpretado o disposto no artº 49º do CRP. A exigência legal é óbvia: a habilitação, que o artº 96º do Código do Notariado considera título bastante, não identifica os bens. Ora, é necessário, para se poder lavrar o registo, que se mencione sobre que prédios vai incidir. E como? Segundo o disposto no artº 44º, nº 1, al. b), citando o número da descrição ou, se estiver omisso, referindo a sua composição, com os elementos previstos no artº 82º.

Como o prédio estava descrito, na requisição indicou-se o respectivo número. Esta indicação é, portanto, tudo quanto a lei exige, sendo desnecessária qualquer outra declaração.

Não há divergências quanto à composição e área do prédio inscrito na matriz sob o art° 465. No requerimento apresentado na Repartição de Finanças e mencionado na al. f) indicam-se com exactidão as descrições, averbamentos e inscrições. A área e o artigo matricial são coincidentes, de modo que "não se vê que dúvidas a tal respeito possa ter a Conservatória".

- A situação deste prédio não é na ..., como se disse no despacho. Da descrição n°. 12 693 (que não abrange apenas o art°. 465) consta que é no "...". Na confrontação poente é que se refere a ... e a norte uma outra rua, cujo nome não se menciona. A certidão da Câmara indica "..., anteriormente ...". Não há, pois, divergência quanto à localização do prédio.

2.2 - Ap. n°. 27:

- As razões invocadas no despacho são iguais às da apresentação anterior e, por isso, também se refutam com os mesmos argumentos.

Consequentemente, o registo deverá ser igualmente lavrado em termos definitivos.

2.3 - Ap. n°. 28:

- Da descrição n°. 12 693, de que era proprietário inscrito MDV, faziam parte os artigos matriciais 464, 465 e 466. Esse V vendeu a RS o prédio formado pelos artigos 464 e 465, que registou a aquisição (inscrição n°. 24 599) e a restante parte, correspondente ao artigo 466 da matriz, à sociedade "...& Filhos", que também registou (inscrição n°. 27 327).

Na altura em que foram lavradas aquelas duas inscrições não se procedeu a qualquer desanexação - que só veio a ser efectuada ulteriormente (av. n°. 5) e apenas do prédio vendido em último lugar (o inscrito na matriz sob o art°. 466), sendo então aberta a descrição n°. 30 339. Algum tempo depois foi actualizado o prédio descrito sob o n°. 12 693, declarando-se que estava inscrito na matriz apenas sob os artigos 464 e 465.

Portanto, os registos actualmente indicam que só aqueles dois artigos matriciais fazem parte

do prédio descrito sob o nº 12 693, que está inscrito a favor da viúva e filhos de RS (inscrição n°. 27 425). O pedido baseou-se nestes elementos, que são exactos, mas ainda que como tal se não tivessem considerado, a consequência seria a provisoriedade por dúvidas e não a recusa, como se esclareceu no Parecer de 3 Junho de 1985.

É inexacto que se tivessem omitido as confrontações do prédio. Na declaração complementar referiu-se: "o prédio tem as confrontações da certidão matricial".

2.4 - Ap. n°. 29:

- O primeiro dos motivos invocados (em consequência das antecedentes recusas) não procede porque, como se verificou, os actos respeitantes às anteriores apresentações não devem ser recusados.

É verdade que a fotocópia apresentada não se mostra autenticada. Mas este lapso, que se reconhece, não constitui "fundamento que justifique a recusa".

É também verdade que a interessada AM ainda é menor. Mas à Conservatória não importa que o processo de inventário tenha ou não prosseguido, visto que foi apenas pedido o registo em comum e sem determinação de parte ou direito, que não interfere com a partilha.

Quanto à declaração prevista no art°. 49° do CRP já se alegou que foi feita, indicando o necessário.

Não é preciso lavrar qualquer averbamento de desanexação. Trata-se de um lapso, pois que o pedido respeita a uma fracção indivisa do prédio e não a uma parte determinada do mesmo.

2.5 - Ap. n°. 30:

- Como decorre do que se referiu, foi apresentada a declaração exigida pelo art°. 49° do CRP e não releva o facto de ter sido recusado o pedido da ap. n°. 28.

É de igual modo improcedente o motivo indicado na parte final do despacho respeitante à ap. n°. 29, em virtude de não haver lugar a qualquer desanexação, por não se tratar de parte concreta do prédio.

Não foi junto o testamento, mas sim a escritura de habilitação "da qual consta expressamente que a testadora não tinha herdeiros legitimários e que nomeou seu único e universal herdeiro a seu marido - AFS". É ainda feita "a afirmação de que foi arquivada certidão comprovativa de ter sido pago o selo do art°. 162° da Tabela". Parece, por isso, que nada mais será de exigir.

2.6 - Ap. n°. 31:

- Já se rebateram os motivos constantes da parte final do despacho relativo à ap. n°. 28 e à declaração prevista no art°. 49° do CRP.

É certo que não se mostra partilhado o direito de LVS. Precisamente por isso se pediu o registo em comum e sem determinação de parte ou direito.

A certidão do inventário é, de facto, uma fotocópia simples, mas já se acentuou que não existe falta de título.

Apenas se mostra assegurado o imposto sucessório quanto ao prédio inscrito na matriz sob o art°. 465. "E bem! Com efeito o pedido de registo refere-se unicamente a 1/6 indiviso daquele prédio".

2.7 - Aps. n°s. 32 e 33:

- A declaração referida no art°. 49° do CRP foi feita, como se disse.

Quanto à relação de dependência de actos anteriormente recusados, não se concretiza quais sejam. Contudo, já se demonstrou que em relação a todos eles "as recusas não têm fundamento legal".

Foi também explicado que, para efeitos de imposto sucessório, apenas importa a certificação relativa ao art°. 465 da matriz.

2.8 - Aps. n°s. 34 e 35:

- Já se contestaram as objecções respeitantes à declaração indicada no art°. 49° do CRP e as que foram levantadas a propósito da ap. n°. 29.

3 - A reclamação não foi atendida, mantendo-se o despacho de recusa relativamente aos dez actos pedidos.

Foram aditadas as considerações seguintes:

A habilitação não é o único documento que pode basear o registo em comum e sem determinação de parte ou direito, pois apenas demonstra quem é herdeiro. A declaração prevista no art°. 49° do CRP "constitui um verdadeiro

documento, pelo que a sua falta implica necessariamente a recusa do acto solicitado".

A fotocópia extraída do mencionado inventário não tem valor probatório, não podendo, consequentemente, considerar-se documento suficiente para registo (cf. art°s. 387° do Cód. Civil e 43°, n°. 1 e 69°, n°. 1, al. d) do CRP).

Os reclamantes têm razão quando afirmam que a certidão comprovativa do pagamento do imposto de selo do testamento consta da escritura de habilitação por morte de MVS. Foi por lapso que se aludiu à falta desse documento. No entanto, deve ser apresentado o testamento para se poder verificar se contém alguma disposição com importância para o registo

A conservatória tenta sanar as deficiências encontradas "sempre que tal seja possível". No caso, elas são insuperáveis e, por isso, mantem-se a decisão.

4 - Deste despacho vem interposto o presente recurso hierárquico.

Os recorrentes entendem que houve incumprimento do n°. 3 do art°. 141° do CRP por não se terem analisado as razões invocadas na reclamação e o despacho as não ter apreciado individualmente. Apenas se focaram alguns dos motivos referentes às apresentações n°s. 26, 29 e 30. No entanto, reafirma-se que os argumentos expostos na reclamação são válidos.

4.1- Quanto à ap. n°. 26, provou-se que do pedido constam todos os elementos legalmente exigidos. Não há necessidade de nenhuma "fórmula sacramental" para se declarar que o prédio faz parte do acervo dos bens da herança do "de cuius". No caso, isso é mesmo descabido, visto que existe uma inscrição de propriedade a favor do autor da herança, impondo-se a presunção prevista no art°. 7° do CRP. A declaração foi, pois, feita "em termos razoáveis e apropriados às circunstâncias concretas do pedido".

As divergências relativas à denominação da via pública, composição e área do prédio foram suficientemente explicadas, demonstrando-se que esse obstáculo era infundado.

4.2 - Quanto à ap. n°. 27, não foi emitida opinião alguma sobre os argumentos apresentados na reclamação, que se consideram pertinentes.

4.3 - Relativamente à ap. n°. 28 também se ignorou a posição dos reclamantes, pelo que é de admitir que se terá reconhecido a improcedência dos motivos invocados no despacho de qualificação.

4.4. - Entende-se, a propósito da ap. n°. 29, que a falta do selo branco não constitui só por si fundamento de recusa. A disposição invocada (art°. 69°, n°-. 1, al. d) do CRP) revela que se confundiu título com documento, que são conceitos distintos. Também não se compreende como se conclui ser manifesta a nulidade do facto, isto é, "da sucessão legítima verificada através do inventário".

O argumento extraído do art°. 43°, n°. 1 do CRP é igualmente inconsistente, visto que a disposição se refere ao registo definitivo.

Os demais motivos foram impugnados na reclamação e, nada se tendo dito, deve deduzir-se que foram aceites as explicações dadas.

4.5 - Quanto à ap. n°. 30, reconheceu-se que era indevida a exigência de certidão comprovativa do pagamento do imposto de selo, mas insistiu-se na apresentação do testamento. Todavia, os termos em que a habilitação foi redigida comprovam que ele não pode conter qualquer disposição com interesse para o registo.

O art°. 68° do CRP não foi. invocado com oportunidade, pois que a apreciação da viabilidade do pedido deve ser feita em face dos documentos "apresentados". Ora da escritura de habilitação constam todos os elementos necessários.

Os outros motivos são igualmente improcedentes, como se demonstrou.

4.6 - Relativamente às aps. n°s. 31, 32, 33, 34 e 35 as razões opostas foram pormenorizadamente examinadas e, nada se tendo dito, é de presumir que tenha sido aceite a argumentação dos reclamantes.

Em face do exposto, verifica-se que, quanto a qualquer dos pedidos, não se justifica a recusa.

Cumpre, agora, emitir parecer.

5 - De entre as múltiplas questões que no processo se suscitam, comecemos pela que determinou a maior parte das recusas: a declaração prevista na última parte do art°. 49° do CRP.

Trata-se de matéria que já foi objecto de anteriores pareceres e que se considera suficientemente estudada. No Proc. n°. 12/86-R.P.3 (publicado a fls. 7 e segs. do Boletim dos Registos e do Notariado, de Junho de 1986) escreveu-se: "o documento comprovativo da habilitação não é bastante para a prova do facto da pretendida aquisição, pois apenas se demonstra quem é o herdeiro; a prova de que o bem pertencia à herança e se transmitiu para o sucessor faz-se por meio da referida declaração, que a lei tem como necessária e suficiente para o efeito.

A falta da declaração implica, manifestamente, que o facto não esteja titulado nos documentos apresentados e determina, por consequência, a recusa do registo solicitado, por imperativo do disposto na al. b) do n°. 1 do art°. 69° do Código do Registo Predial".

Afirmam os recorrentes que não se torna necessário utilizar nenhuma "fórmula sacramental". Estamos de acordo. Só que, por não se querer empregar uma "fórmula" também não se pode cair no extremo de omitir, por completo, qualquer declaração.

Como se referiu no Proc. n°. 95/90-R.P.3, a indicada declaração pode mesmo ser feita remetendo-se a completa identificação do prédio para um documento junto. Foi, assim, que então se concluiu:

"1) Para que se possa efectuar o registo de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito, é indispensável que o documento comprovativo da habilitação seja acompanhado de declaração em que se identifiquem os bens, objecto de registo.

2) Não é suficiente que tal identificação se faça pela simples indicação do artigo matricial, antes sendo necessário que se indiquem os elementos que o extracto da descrição deve conter - ainda que por remissão para documento apresentado."

Os recorrentes referiram, na requisição, o número da descrição do prédio. Mas essa é, como determina o n°. 4 do art°. 42° do CRP, uma menção que deve conter qualquer requisição para registo. Não se pode, como é evidente, confundir com a afirmação de que um prédio faz parte de determinada herança.

Nem esta declaração - indispensável, como se viu, para titular a aquisição em comunhão hereditária - pode ser omitida pelo facto de o prédio se encontrar registado a favor de quem é referenciado como sendo o autor da herança. O princípio consagrado no art°. 7° do CRP estabelece, como é sabido, uma presunção tantum iuris de que, havendo registo definitivo, o direito existe e pertence ao titular inscrito. Não vai mais longe. Nomeadamente não prova (nem, em boa verdade, se vê como o poderia fazer) que, após o falecimento do titular, tal direito continua a pertencer à herança, porque ele nunca chegou, em vida, a dispor do prédio.

Repete-se, portanto: em caso de aquisição em comunhão hereditária, a declaração prevista no artº 49° do CRP - ainda que quanto a alguns elementos respeitantes ao prédio possa remeter para documentos apresentados - constitui título indispensável para provar que o bem pertencia à herança. A sua falta determina a recusa do registo, de harmonia com o disposto no artº 69°, n°. 1, al. b) do CRP.

6 - As apontadas divergências quanto à composição e área do prédio, entre a descrição n°. 12 693 e a inscrição matricial referente ao art°. 465, são verídicas. Acontece, porém, que em 17 de Dezembro de 1990 foi apresentado na Repartição de Finanças de ... um circunstanciado requerimento pedindo a rectificação do artigo 465, no sentido de passar a constar que tem um quintal com 130,3m2. Depreende-se que o pedido foi deferido, visto que da caderneta predial consta já o aludido quintal. Deste modo, o duplicado daquele requerimento, indicado na alínea f) da requisição (do 1° acto - ap. n°. 26), é manifestamente supérfluo - o que nele se pedia já ficou consignado na matriz.

Na matriz, mas não na descrição, da qual não consta qualquer quintal. Os recorrentes explicaram minuciosamente o que tinha ocorrido quando

formularam o pedido de rectificação matricial. Contudo, a esse respeito, nada disseram na declaração complementar, nem sequer por remissão para aquele pedido. Se o tivessem feito, esclarecendo (como permite o n°. 1 do artº 30° do CRP) que a divergência resultou da alteração superveniente à venda a VFS, certamente teriam evitado a apontada dúvida. Dever-se-ia, de facto, ter esclarecido que pela escritura de 4 de Setembro de 1975 foi exceptuado da venda o quintal que fazia parte do artº 464 e que quando o prédio era único (antes da desanexação da loja correspondente ao artº 466) tinha 416m2 e três artigos matriciais (464, 465 e 466), verificando-se que essa área corresponde à dos três prédios anteriores. Se fosse feita a história do prédio (que, repete-se, a declaração complementar omite), poder-se-iam esclarecer as dúvidas que, perante um tal silêncio, justificadamente se levantam.

O óbice suscitado quanto à divergência da localização do prédio na descrição e na matriz parece que não deverá permanecer. Com efeito, quando a descrição foi aberta, indicou-se que se tratava de um terreno no "... da freguesia de ...", confrontando do poente com a "...". Pelo averbamento n°. 3 (de 1938) indicou-se que estava inscrito na matriz urbana "da freguesia de ... sob os art°s. 464 e 465" e, pelo averbamento nº 4 (do mesmo ano) referiu-se que compreendia também o art°. 466 da mesma freguesia de ... . A certidão camarária (indicada na requisição sob a al. d), do 1º acto) menciona que "o prédio urbano sito nas ..., com o número ..., na freguesia de ..., neste concelho, anteriormente constou localizar-se no ..., sem número de polícia e pertenceu à freguesia de ...". Na caderneta predial do art°. 464 consta que este se localiza na "..." e na do art°. 465 que é nas "..., n°. ...". Diga-se ainda que aquela inicial confrontação poente com a ... nunca foi alterada.

Deste modo, quanto à localização do prédio, comparando o que se acha referido nas inscrições matriciais, na descrição e na certidão camarária, afigura-se-nos que não haverá motivo para o indicado óbice.

Não há dúvida que os dois artigos urbanos 464 e 465 fazem parte da descrição n°. 12 693, que, como se vê, continua impropriamente a referir-se a dois prédios distintos. O que é contrário ao disposto no nº 2 do art°. 79° do CRP, como tem sido esclarecido em anteriores processos (v.g. o n°. 102/89-R.P.3 e o n°. 77/90-R.P.4). A permanência desta situação é, aliás, causadora de muitas das confusões que se suscitam ao longo do presente processo.

7 - A ap. nº 28 refere-se ao registo da aquisição a favor de VFS do prédio urbano inscrito na matriz sob o art°. 464, a desanexar do descrito sob o n°. 12 693.

O acto foi recusado por o prédio, em parte, se encontrar registado a favor de pessoas diversas das transmitentes. Para além de esta circunstância - que se traduziria no incumprimento do princípio do trato sucessivo previsto no nº 2 do art°. 34° do CRP - não constituir motivo determinante de recusa (como se concluiu, entre outros, no Processo citado pelos recorrentes), parece que a objecção também não procede. Existe, sim, a apontada confusão devida ao facto de, erroneamente, se terem autonomizado prédios dentro da mesma descrição, sem que, como seria adequado, se houvessem feito as correspondentes desanexações. Mas o pedido formulado pelos recorrentes na ap. n°. 28 pode agora (deve) motivar a desanexação do prédio inscrito na matriz sob o art°. 464, que não está registado a favor das pessoas referidas no despacho de qualificação.

Na verdade, o titular inicialmente inscrito (MDV) vendeu a RS o prédio formado pelos art°s. 464 e 465, com exclusão da casa abarracada de 8 divisões e quintal (inscrição n°. 24 599) e outro prédio à sociedade "... & Filhos" (inscrição nº 27 327). Este último veio posteriormente (em 1973) a ser desanexado e descrito sob o n°. 30 339 (av. n°. 5) e, no ano seguinte, lavrado o averbamento de actualização à descrição n°. 12 693 (av. n°. 6) esclarecendo que o prédio está inscrito na matriz sob os art°s. 464 e 465 e tem a composição aí mencionada.

Temos, portanto, que a loja com 8 divisões a que corresponde o art°. 486 da matriz, é claramente outro prédio, descrito sob o n°. 30 339, registado a favor da aludida sociedade (inscrição n°. 27 327), como de resto indica a cota de referência à descrição.

O prédio descrito sob o nº.12 693 ficou a pertencer à viúva e filhos de RS e foi registado a

favor dos mesmos pela inscrição n°. 27 425, tendo-se referido nesta a exclusão da loja com oito divisões, corredor e terraço - o que é óbvio, pois esse é o prédio n°. 30 339, daquela sociedade.

O quintal não é actualmente referido na descrição n°. 12 693 (citado av. n°. 6), nem tão pouco transmitido a favor de VFS, pelo que não se vê que óbice possa existir à pretendida desanexação - aliás desejável para tabularmente se corrigir a imprópria situação actual. É que a menção feita na escritura de 4.SET.75, referindo que ficava excluído da venda "o quintal que se encontra na inscrição matricial" não constitui, neste momento, obstáculo ao registo. Efectivamente, depois do pedido de rectificação (em consequência do requerimento apresentado em 17.DEZ.90 na Repartição de Finanças) ele já não consta daquela inscrição matricial (cf. a caderneta predial do art°. 464).

Igualmente se mostra insubsistente o óbice que no despacho de qualificação foi apontado como determinante de provisoriedade por dúvidas a falta de indicação das confrontações do prédio. De facto, na declaração complementar refere-se que "tem as confrontações constantes da certidão matricial". Assim, não pode deixar de considerar-se que os recorrentes fizeram a necessária menção das confrontações, ainda que por remissão para outro documento junto - o que não lhes era vedado.

Portanto, em face do exposto, parece que deve ser lavrado o registo pedido pela ap. n°. 28, embora provisoriamente por natureza - al. d) do n° 2 do art° 92° do CRP. É que, em virtude das anteriores recusas, o prédio não ficou registado a favor de todos os transmitentes, verificando-se, portanto, um incumprimento do príncipio do trato sucessivo consignado no n° 2 do art° 34° do CRP.

8 - Pela ap. n°. 29 é pedido o averbamento de transmissão do direito de um dos titulares da inscrição do prédio (descrito sob o n°. 12 693) integrado em herança indivisa. Simplesmente, essa inscrição não chegou a ser lavrada, nem, como se viu, deveria ter sido, dada a falta da declaração prevista no artº 49° do CRP. Ora, não pode ser feito averbamento a inscrição inexistente.

Acresce que não há documento. De facto, a fotocópia meramente particular, como bem se disse no despacho de qualificação, não tem a necessária e legal força probatória. Essa é a questão, que não se reconduz a um simples lapso facilmente sanável. A alegação de que se confundiram os conceitos de título e documento também não passa de mero pretexto para justificar o injustificável. É certo que título não é conceitualmente o mesmo que documento, mas a verdade é que os documentos "são títulos em sentido formal", na expressiva síntese de LACRUZ BERDEJO ("Derecho Immobiliário Registral", 1984, pág.285), e que o n°. 1 do art°. 43° do CRP declara só poderem "ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem".

Foi, pois, pertinente a recusa com fundamento no disposto na alínea b) (e não d), inaplicável ao caso) do n°. 1 do art°. 69° do CRP.

O facto de a interessada AM ser menor é que não constituirá obstáculo ao registo uma vez que (a ser verídica a fotocópia) foi habilitada em processo de inventário. Para o registo em comum e sem determinação de parte ou direito a favor dessa e dos demais interessados não será necessário que se demonstre ter sido requerida a partilha adicional (prevista no art° 1395° do C.P.C.). A habilitação judicial (que está feita) é, se acompanhada da declaração prevista no art° 49° do CRP, documento bastante. Aliás, a lei não distingue a habilitação notarial ou judicial e o direito da menor nunca seria, por tal registo, alterado.

O prédio a que se respeitava o pedido da ap. n° 29 era o descrito sob o n° 12 693, mas - sublinhe-se - depois de desanexado, pela anterior apresentação, o que se acha inscrito na matriz sob o artigo 464. Ou seja, corresponde à parte restante da descrição inicial e ao prédio que, na matriz, está inscrito sob o art° 465. Como se disse, é oportuna a desanexação e a subsequente actualização da parte subsistente, porque não deve manter-se a actual e errónea situação tabular de uma única descrição abranger dois prédios distintos.

No registo referente à ap. n° 29 é só o artigo matricial 465 que está em causa. Por isso, basta que a certidão do imposto sucessório o indique e não também o 464.

9 - Já se procurou dar resposta às questões suscitadas no processo e que se repetem nas aps.

30 a 35, faltando apenas abordar a relativa à omissão do testamento mencionado na escritura de habilitação por óbito de MS e a de não ter sido partilhado o direito de LS. Ambas são pertinentes.

O testamento tem interesse para o registo da ap. n° 30 visto que, apesar de se indicar na escritura de habilitação que a falecida M instituiu como único herdeiro seu marido A, no entanto nada se diz quanto a eventuais legados. Ora, podem existir e, se houver lugar ao registo de hipoteca legal, - que deve ser oficiosamente lavrado como determina o art° 97 do CRP - é necessária a apresentação do testamento. O facto de o óbito ter ocorrido em 1975, portanto há mais de 10 anos, poderia parecer que seria razão suficiente para não apresentar tal documento, mas efectivamente não é, pois pode resultar do próprio testamento que o credor se mantém incapaz (v.g. se na liberalidade fosse indicado que o legatário era recém-nascido).

Quanto ao direito de ML, diz-se na escritura de habilitação por óbito de A (tio do marido) que "ao tempo" era casada com JLS e actualmente é falecida. E quem são os seus herdeiros? A escritura é omissa e não se junta outro documento. Como se viu, a fotocópia do inventário, meramente particular, não pode ser considerada.

10 - Posto isto, cumpre referir: todos os registos, à excepção do da ap. n° 28, não deveriam ter sido requisitados da forma como o foram. Em primeiro lugar, porque não é possível, sem haver partilha, atribuir aos herdeiros (ou a meeiro) partes alíquotas de bens correspondentes a uma ideal quota hereditária. Por isso, quanto ao 1° acto, não se deveria ter pedido a aquisição de metade (correspondente à sucessão por óbito de GA, a viúva referida na inscrição n° 27 425) e ao 2° a de 1/6 (referente à sucessão do filho H, constante da mesma inscrição n° 27 425). O mesmo se diga quanto aos das aps. n° 30, 31 e 32.

Tratando-se de bens integrados em herança indivisa o registo teria de ser feito por averbamento, de harmonia com o disposto no art° 101 n° 1 al. e) do CRP. Se um desses novos titulares inscritos vier a falecer e são habilitados os seus herdeiros, poderá haver lugar a outro averbamento. Era o que na realidade se pretendia após a inscrição de transmissão (a favor de VFS) do prédio a desanexar do n° 12 693. Deve ainda notar-se que, se na altura em que é pedido o registo, o direito já não pertence aos herdeiros iniciais, mas sim a outros, que lhes sucederam, serão então estes que devem ser mencionados, condensando-se os factos e juntando-se todos os respectivos documentos.

Por isso, também não teriam de se lavrar todas as inscrições pedidas e, depois, os averbamentos requisitados pelas três últimas apresentações.

11 - Um outro comentário se poderá de fazer relativamente ao despacho que apreciou a reclamação.

O Dec-Lei n° 60/90, de 14 de Fevereiro, reformulou inteiramente a tramitação (e a própria filosofia) do recurso hierárquico. Antes tratava-se de "reclamação hierárquica", que era apreciada sem que previamente o conservador estivesse expressamente vinculado a um reexame escrito e detalhado da sua posição.

Agora há, na impugnação, uma primeira fase dirigida ao próprio conservador, que "deve apreciar a reclamação e proferir despacho fundamentado a reparar ou a manter a decisão".

Portanto, esta reapreaciação do problema não poderá ser uma mera formalidade em que, afinal, se não avaliem e ponderem os argumentos aduzidos pelos interessados. Para cumprir o comando do n° 3 do artº 141° do CRP essa análise terá que ser feita. No entanto, se o não for, é ilegítimo inferir que se aceitaram as razões invocadas pelos reclamantes, até porque a lei não estabelece qualquer cominação nesse sentido.

12 - Depois de examinados os problemas debatidos no processo, verificamos que a posição dos recorrentes não se mostra devidamente alicerçada. À excepção da inscrição de aquisição a favor de VFS, que deverá ser lavrada provisoriamente por dúvidas, todos os outros actos terão de ser recusados.

Aliás, como também se indicou, a requisição não foi elaborada em conformidade com as disposições aplicáveis. Nomeadamente, é inadequado pedir o registo de partes alíquotas de

prédio tratando-se, como é o caso, de bens integrados em heranças indivisas. Por outro lado ainda, foram impropriamente autonomizados pedidos que deveriam ser unificados, como se procurou elucidar.

13 - Em face do exposto, somos de parecer que o recurso merece provimento parcial, no sentido de que deve ser lavrado provisoriamente por dúvidas o acto pedido pela ap. n° 28 e recusados os demais.

Numa breve síntese, poder-se-ão formular as seguintes

Conclusões

**I - O documento comprovativo da habilitação não é, por si só, suficiente para se efectuar o registo de aquisição em comunhão hereditária, ainda que na requisição respectiva se indique o número de descrição do prédio, em conformidade com o disposto no n° 4 do art° 41 do CRP.**

**II - Na hipótese do referido registo é também indispensável juntar declaração em que, mesmo por remissão para outro documento, se identifiquem os bens da herança.**

**III - O acto de registo que é pedido em desconformidade com o principio do trato sucessivo previsto no n° 2 do art° 34° do CRP não deve, por tal motivo, ser recusado, mas antes lavrado provisoriamente por dúvidas, ou por natureza nos casos do n° 2 do art° 92 do CRP.**

**IV - Devendo os documentos apresentados para registo ter a força probatória legalmente exigida, não preenche esse requisito uma fotocópia não autenticada de certidão judicial.**

**V - O registo de aquisição de direito sobre algum ou alguns dos prédios integrados em herança ainda indivisa não pode ser efectuado como de partes alíquotas desses prédios.**

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 23.01.1992.

*José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro,* relator, *Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, Ventura José Rocheta Gomes, Maria Odete Monteiro Rabaça e Pires Coutinho Miranda, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 31.01.1992.

**Proc. nº 101/91 R.P.4 – Penhora do direito de superfície. Termo de penhor.**

1. O presente recurso hierárquico é interposto pelo "..., S.A." do despacho de indeferimento da reclamação contra a decisão da Conservatória do Registo Predial de ... de efectuar como provisório um registo de penhora do direito de superfície sobre fracção autónoma de prédio da área daquela Conservatória.

O registo, pedido como definitivo, fora lavrado provisoriamente por natureza, nos termos da alínea n) do n° 1 do artigo 92° do Código do Registo Predial, por a Conservatória entender que se provara que a penhora tinha sido ordenada, mas que não fora efectuada, porquanto só poderia ser efectuada por termo no processo.

De facto, para titular o registo, fora apresentada certidão extraida do processo de execução que certificava o seguinte: a data do despacho que ordenara a penhora, que a penhora fora efectuada através de notificação feita à proprietária da raiz, a data dessa notificação, data

em que também fora notificada aos executados, que a ela se não tinham oposto.

2. Reagindo contra a decisão, o interessado reclamou alegando que a penhora é um acto judicial e é o próprio Tribunal que afirma, em documento autêntico, que a efectuou.

Não compete à conservatória, mas sim ao tribunal, decidir sobre o formalismo da penhora, não podendo aquela arvorar-se em fiscal dos actos deste, quando os próprios tribunais superiores só por via de recurso podem anular os actos dos tribunais inferiores e quando até as decisões das conservatórias podem ser revogadas pelos tribunais. Não podem as conservatórias considerar nulos actos judiciais, quando a própria nulidade dos registos só pode ser invocada depois de declaração judicial.

A penhora de imóveis é feita mediante termo no processo (artigo 838º do Código do Processo Civil), a de móveis com a efectiva apreensão (artigo 848° do mesmo diploma), mas a de direitos é genericamente efectuada por notificação, pelo que, sendo o direito de superfície um direito sobre coisa alheia, a notificação foi feita ao proprietário da coisa.

3. No despacho de indeferimento da reclamação afirma-se que o direito de superfície é um direito real, não um direito de crédito penhorável pela forma prevista no artigo 856º do Código do Processo Civil, e, para fins de penhora, é considerado um imóvel, nos termos do artigo 204º do Código Civil.

Daí que, exigindo a certidão do termo de penhora, a Conservatória mais não faz do que cumprir o disposto no artigo 838º do Código do Processo Civil.

4. Na petição de recurso, o recorrente afirmou que nunca em parte alguma sustentara que a penhora deveria ser feita conforme ao artigo 856º do Código do Processo Civil, pois que o direito de superfície não é um direito de crédito, é antes um direito real imobiliário, mas também é um direito em coisa alheia (artigo 1524º do Código Civil).

O legislador, no artigo 838º do Código do Processo Civil, refere-se a coisas imóveis na sua realidade material, não abrangendo os direitos imobiliários (imóveis apenas por força da lei), só assim se compreendendo os diferentes tratamentos impostos por aquele artigo e pelo artigo 862º do diploma.

5. Do processo resulta, ainda, que a Conservatória perfilha o entendimento de Lopes Cardoso, em "Manual das Execuções", no comentário aos artigos 838º e 842º do Código do Processo Civil, de que o legislador utilizou o termo "imóveis", nos artigos 838º e seguintes do diploma, com o significado que lhe dá o artigo 204º do Código Civil.

E que entende também que o artigo 862º citado pelo recorrente é excepcional e por isso confirma a regra, não podendo abranger a situação por analogia.

Bem assim que não se podia sustentar que a Conservatória estava a fiscalizar os actos judiciais, antes se limitava a registar os factos devidamente titulados, como lhe cumpria, e que estando grande parte de ... constituida em direito de superfície, sempre as penhoras daquele direito tinham sido feitas pelos vários tribunais mediante termo no processo.

6. Cumpre decidir.

Comentam Pires de Lima e Antunes Varela, em "Código Civil Anotado", III, 1972, p. 539 e segs. , que há que distinguir a dupla face em que se desdobra o direito de superfície, a constituição de dois domínios separados, distintos e paralelos, sobre o solo, por um lado, e sobre a obra, por outro.

Quanto a esta, o superficiário é proprietário da obra, é a chamada propriedade superficiária.

Trata-se de um verdadeiro direito de propriedade, sujeito à respectiva disciplina.

A natureza jurídica do vínculo que prende o superficiário à obra resulta do disposto no artigo 1528° do Código Civil, onde se diz que o direito do superficiário pode resultar da alienação da obra separadamente da propriedade do solo. No mesmo sentido fora a anterior Lei n° 2030, artigo 24°, n° 1, alínea a), que assegurava ao superficiário a propriedade do edifício enquanto o direito de superfície lhe pertencesse.

Não é um simples direito real de gozo de coisa alheia (pertencente ao proprietário do solo),

semelhante ao usufruto, mas um direito de domínio (portanto sobre coisa própria).

No que toca ao solo, o direito de superfície é, de facto, um direito em coisa alheia. A relação do superficiário com o solo é o elemento típico e irredutível do direito de superfície, visto a propriedade superficiária só existir depois de a obra ser construída.

No caso dos autos a obra existia, era um edifício em propriedade horizontal, sendo objecto da penhora uma fracção autónoma do mesmo.

O que se penhorava era a propriedade superficiária daquela fracção autónoma, verdadeiro direito de propriedade sujeito à disciplina deste direito.

Tanto assim é que o legislador, no artigo 1526° do Código Civil, ao tratar do direito de construir sobre edifício alheio, o sujeitou, logo que levantado o edifício, às regras da propriedade horizontal, sendo que os condóminos são verdadeiros proprietários (artigos 1414º e 1420º do diploma).

Ora a penhora de imóveis é feita mediante termo no processo, de acordo com o disposto no artigo 838º do Código do Processo Civil, uma das múltiplas normas que disciplinam o direito de propriedade.

Razão tem, pois, a Conservatória ao entender que a certidão judicial apresentada não titula a penhora do direito de superfície sobre a dita fracção autónoma.

7. A circunstância de o escrivão no processo ter certificado que a penhora fora efectuada através de notificação à proprietária de raiz, não tem qualquer efeito vinculativo para o conservador.

Este só pode registar os factos devidamente titulados (artigo 68º do Código do Registo Predial).

Seguindo de perto o parecer emitido por este Conselho Técnico no Proc. nº 58/91-R.P.4, diremos que o conservador exerce a sua função qualificadora de uma forma livre, independente e autónoma.

Assim, entendendo que a penhora não tinha sido efectuada, teria de tomar a decisão registral que considerava adequada.

Dessa decisão é sempre possível recorrer, como o prova o presente recurso.

O que não é pertinente é vir argumentar, no processo registral, que não podia ter havido essa livre apreciação por parte do conservador, porque o escrivão do processo entendera que a penhora tinha sido efectuada.

É que "o processo judicial e o registral são processos independentes, sujeitos, cada um, à correspondente apreciação isenta, sem qualquer vínculo ou tutela".

No caso dos autos nem sequer se pôs em causa um acto judicial, a penhora, pois que ele não chegou a ser efectuado. Quando muito fez-se uma apreciação diferente da que foi feita pelo escrivão.

8. Termos em que somos de parecer que o recurso não merece provimento e que do exposto se poderá extrair a seguinte

Conclusão

**A penhora do direito de superfície sobre determinado edifício ou fracção autónoma, por ser penhora de imóvel, é feita mediante termo no processo, de harmonia com o artigo 838°, n° 2, do Código do Processo Civil.**

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 11.03.1992.

*Maria Odete Monteiro Rabaça e Pires Coutinho Miranda,* relatora, *Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, Ventura José Rocheta Gomes.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 16.03.1992.