BOLETIM

DOS REGISTOS E DO NOTARIADO

Fevereiro 2/2003

II Caderno



PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO

Proc. nº R.P. 30/2002 DSJ-CT	**- Penhora de prédio inscrito a favor de pesoa diversa do executado/incidente de habilitação de cessionário.**	**2**
Proc. nº R.P. 31/2002 DSJ-CT	**- Justificação notarial - Quota indivisa de prédio afinal descrito - Rectificação.**	**5**
Proc. nº R.P. 122/2002 DSJ-CT	**- Registo de aquisição - Princípio do trato sucessivo - Duplicação de descrições.**	**9**
Proc. nº R.P. 196/2002 DSJ-CT	**- Provisoriedade por natureza (artº 92º, nº 2, alínea b), CRP) das inscrições de aquisição e de hipoteca provisórias lavradas na pendência de rectificação de registos anteriores, designadamente, o de aquisição a favor do transmitente, por virtude de erro na respectiva qualificação, mercê das precedente inscrição de uma acção, provisória por natureza (artº 92º, nº 1 alínea a)), condicionante da definitiva titularidade do prédio objecto do registo.**	**13**
Proc. nº C. P. 127/2002 DSJ-CT	**- Interpretação a dar ao nº 7 do art. 27º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação estabelecido pelo Dec. Lei 555/99, de 16 de Dezembro na redacção dada pelo Dec. Lei 177/2001, de 4 de Junho.**	**23**
Proc. nº C. P. 148/2002 DSJ-CT	**- Reparcelamento previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Efeitos - Registabilidade do facto.**	**25**
Proc. nº R. Co. 207/2002 DSJ-CT	**- Tributação emolumentar da inscrição da constituição da recorrente no Ficheiro Central de Pessoas Colectivas (FCPC).**	**36**
Proc. nº 79/91 R.P. 4	**- Harmonização dos títulos com a matriz cadastral - Rectificação dos títulos quanto à identificação dos prédios - Desarmonia entre título e matriz cadastral quanto à composição de prédio não descrito.**	**39**
Proc. nº 82/91 R.P.4	**- Capital mínimo. Aumento após o decurso do prazo previsto no nº 4 do artigo 533º do Cód. Soc. Comerciais. Participação a efectuar pelo conservador.**	**43**
Proc. nº 83/91 R.P.4	**- Loteamento. Registo de autorização. Lotes que não foram individualizados no alvará. Rectificação de registo nulo.**	**48**

Proc. nº R.P. 30/2002 DSJ-CT – Penhora de prédio inscrito a favor de pessoa diversa do executado/incidente de habilitação de cessionário.

I- SINOPSE DOS FACTOS:

1. O ..., S.A. requereu contra MPF, RSO e ..., Limitada, uma execução para pagamento de quantia certa no montante de 32.935.065$00, resto dum financiamento que a referida entidade havia concedido à sociedade, 3ª requerida - (Pº nº 387/99-2º Juízo Cível da Comarca de ...);

2. Para garantia do pagamento da operação financeira foi constituída uma hipoteca sobre um prédio – o nº 02096 da freguesia de ... do concelho de ... - , que, no momento, integrava a herança indivisa de ICOF e, como tal, estava inscrito em comum e sem determinação de parte ou direito a favor dos seus 2 co-herdeiros:- o cônjuge sobrevivo (1º requerido) M e o seu filho (2º requerido) R – (inscrição G-1);

3. Em 31 de Maio de 1999, foi penhorado o direito e acção do cônjuge sobrevivo (1º requerido) M, para garantia do pagamento de quantia devida à Fazenda Nacional- G-1/ av. 1- ap. 172/070699;

4. Em 17 de Dezembro de 1997, foi penhorado o direito e acção do mesmo 1º requerido, para garantia do pagamento de quantia devida ao ... (Portugal) - G-1/av. 2- ap. 103/140699;

5. Instaurada a execução pelo credor hipotecário mencionado no supra nº (2), e nomeado à penhora o prédio supra indicado, esta veio a efectuar-se em 10 de Março de 2000 e a registar-se em 20 de Novembro seguinte - (inscrição F-1);

6. Cerca de 3 meses antes deste supra referido registo, pela apresentação nº 13 de 1 de Agosto de 2000, foi inscrito definitivamente o direito de propriedade sobre o prédio dado de hipoteca a favor uma outra sociedade – a ..., Lda. -, que o comprou aos 2 co-herdeiros M e R – (inscrição G-2);

7. A penhora F-1 referida em (3) foi registada provisoriamente por natureza por incidir sobre o prédio registo de propriedade a favor de pessoa diversa do executado;

8. A recorrente, pela apresentação nº 81 de 14 de Agosto de 2000, requisitou a conversão da penhora F-1 referida em (3) juntando o duplicado da petição do incidente de habilitação de cessionário com nota de entrada na secretaria e a certidão de teor do artigo matricial.

II- A QUALIFICAÇÃO:

A pretensão manifestada pela recorrente de "ver convertida" a inscrição provisória por natureza nos termos da alínea a) do nº 2 do artigo 92º com base no duplicado da petição do incidente de habilitação com nota de entrada na secretaria judicial, foi recusada por, segundo o Senhor Conservador, se tratar de " facto não titulado nos documentos apresentados … não se prova que a execução tenha sido movida contra a titular inscrita ..., Lda.".

Para suporte da qualificação foram invocados os artigos 56º, nº 2 e 821º do Código do Processo Civil, 818º do Código Civil e 68º e 69º do Código do Registo Predial.

O interessado, não se conformando com a recusa da conversão, interpôs recurso do respectivo despacho, considerando que o registo de penhora, provisório por natureza nos termos da alínea a) do nº 2 do art. 92º do Código do Registo Predial, deveria ter sido convertido em definitivo por considerar que a dedução do incidente de habilitação, provado pela junção do duplicado da petição com a nota de entrada na secretaria, assegurou a intervenção da titular inscrita para efeitos dos arts. 56º, nº 2 e 821,nº 2 do Código do Processo Civil e 818º do Código Civil.

No despacho proferido nos termos do nº 3 do artigo 142º do Código do Registo Predial, o Senhor Conservador manteve a decisão e esclareceu que a recusa assentou no facto de não

ter sido provado que a execução tenha sido movida contra terceiro, proprietário e titular inscrito dado que o recorrente apenas fez prova da petição do incidente de habilitação e que, inexistindo qualquer decisão judicial sobre o pedido (que pode muito bem ser o indeferimento), não está provado que o terceiro adquirente tenha também a posição de executado.

III- O DIREITO:

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

O acto impugnado foi apresentado sob o nº 81 em 14 de Agosto de 2001 e recusado em 15 de Janeiro de 2002.

O despacho de qualificação foi notificado em 24 de Janeiro de 2002, pelo que, atentas as disposições combinadas dos nº 1 do artigo 71º , nº 1 do artigo 140º, ambos do Código do Registo Predial e 254º do Código do Processo Civil, a presente impugnação, apresentada sob o nº 84, em 21 de Fevereiro de 2002, sob a forma de recurso hierárquico deve ser considerada tempestiva e interposta por parte legítima, face ao estatuído no artigo 39º do Código do Registo Predial e nº 1 do artigo 54º do Decreto-Lei nº 84/84, de 16 de Março.

b) apreciando:

Pela análise das posições em confronto, resulta como questão controvertida a de saber se se deve considerar como documento suficiente para a conversão de penhora provisória por natureza nos termos da alínea a) do nº 2 do artigo 92º do Código do Registo Predial, o duplicado da petição de habilitação do cessionário com a nota de entrada na secretaria considerando-o como documento suficiente para a prova da legitimidade do terceiro adquirente do bem penhorado na acção executiva e, como tal, susceptível de, para além de converter, actualizar a inscrição de penhora quanto ao respectivo sujeito passivo.

Antes de procurar responder à hipótese enunciada, a análise dos registos em vigor incidentes sobre o prédio indica ter sido indevidamente trancada a cota referente à inscrição G-1 porque as subinscrições correspondentes aos factos (3) e (4) – penhoras do direito do cônjuge sobrevivo -, mantêm-se válidas.

Questiona-se também a razão das 3 anotações de "aceitação tácita de recusa" efectuadas em 7 de Setembro de 2000, atentos os efeitos da impugnação a que se refere o artº 148º do Código do Registo Predial.

Quanto ao mérito da questão, dir-se-á que:

- Não sofre dúvida que a simples escritura de compra e venda a favor do cessionário cuja habilitação foi requerida por apenso ao processo executivo onde se pretende executar a hipoteca que incidia sobre aquele transmitido prédio, não é título suficiente para, por si só, conferir legitimidade processual passiva.

Assim o estabelece o nº 2 do artigo 56º do Código do Processo Civil cuja redacção, conferida pelo Decreto-Lei nº 329-A/95, de 12 de Dezembro, ao pôr termo ao controverso problema da legitimidade das partes na acção executiva quando o objecto desta seja uma dívida provida de garantia real, tomou posição clara sobre a questão da legitimação de terceiro, possuidor ou proprietário dos bens onerados com tal garantia e viabilizou a fixação de dois princípios [1]:

---

1. Anteriormente à reforma do processo civil introduzida pelo identificado diploma, a doutrina não era uniforme no caso da garantia real do crédito incidir sobre bens de terceiro, originando 3 correntes significativas:
- uma que defendeu que a execução deveria ser instaurada contra o terceiro, podendo também sê-lo contra o devedor (nesse sentido, Dr. Rodrigues Bastos " Notas ao Código do Processo Civil", em anotação ao artigo 56º e Dr. Lebre de Freitas, " A Acção Executiva", 1993, pág. 103);
- outra que defendeu que a execução deveria ser necessariamente instaurada contra terceiro e contra o devedor (nesse sentido " Revista dos Tribunais", ano 88-417 e Prof. Anselmo de Castro, " Acção Executiva Singular e Colectiva" pág. 77);
- uma outra que defendeu que a execução só poderia ser inicialmente intentada contra o terceiro (nesse sentido, Dr. Lopes Cardoso, " Manual de Acção Executiva"- ed. da Imprensa Nacional, 1986, pág. 123).

1º- não é possível a penhora de bens pertencentes a pessoa que não tenha a posição de executado;

2º- acção executiva terá de ser proposta contra o terceiro - possuidor ou proprietário -, do bem na medida em que se quiser actuar a garantia proposta.

Nos presentes autos, a transmissão do direito de propriedade é posterior à instauração do processo executivo, pelo que, a presença do transmissário, neste processo, deverá ser assegurada através do meio processual previsto no artigo 376º do Código do Processo Civil.

Não pode perder-se de vista a circunstância de que a posição do cessionário e a consequente legitimidade processual estão colocadas, para apreciação, num processo judicial: qualidade que, consequente e forçosamente, apenas a decisão final desse processo judicial (de habilitação) poderá tornar líquida.

A habilitação só se concretiza processualmente no momento em que, no respectivo processo ou no apenso, seja proferida e transite a decisão que julgue habilitado o cessionário (sentença de habilitação).

Julgada o incidente, a respectiva decisão sustentará o averbamento de conversão da penhora e a sua actualização quanto ao sujeito passivo:- o cessionário judicialmente habilitado e reconhecido como substituto do requerido na execução.

A tradução registral desta problemática consubstancia-se num registo provisório por natureza nos termos da alínea a) do nº 2 do artigo 92º do Código do Registo Predial porquanto a ressalva da última parte do nº 2 do seu artigo 34º, face às alterações dos artigos 56º e 821º do Código do Processo Civil, introduzidas pelo Decreto-Lei nº 329-A/95, de 12 de Dezembro reforma do processo civil, se circunscreve aos casos em que a alienação não é oponível à execução, ou seja, quando decorra de acto de disposição posterior ao registo de penhora, caso em que será ineficaz nos termos dos artigos 5º do Código do Registo Predial e 819º do Código Civil [2].

Julgada a habilitação do cessionário, a respectiva decisão sustentará o averbamento de conversão da penhora e a sua actualização quanto ao sujeito passivo:- o cessionário como tal judicialmente declarado.

Do exposto resulta que a recorrente instruiu o pedido de conversão da penhora com uma peça processual (articulado inicial do incidente de habilitação), por si própria produzido.

Ora, querer transformar esta petição inicial do processo de habilitação em elemento suficiente para a conversão e actualização do registo de penhora traduz uma pretensão infundada e sem base legal.

Não se desconhece que o recorrente pretendeu usar a analogia com a situação do registo de acção :- mas nesta, o que está em causa é exactamente o registo do pedido nela formulado que se prova pelo documento com apetência para a sua titulação (certidão de teor do articulado ou respectivo duplicado com a nota de entrada na secretaria, conforme dispõe o art. 53º do Código do Registo Predial) e no caso dos autos, a situação reporta-se à conversão dum registo (de penhora) que pressupõe o reconhecimento judicial da legitimidade processual passiva.

Pelo que fica dito, andou bem o Senhor Conservador ao proferir o despacho de recusa e, nessa conformidade, deverá improceder o recurso interposto, fixando-se as seguintes

Conclusões

I - Face aos números 2 dos artigos 56º e 821º do Código do Processo Civil, a ressalva prevista no nº 2 do artigo 34º do Código do Registo Predial reporta-se aos casos em que a alienação não é oponível à execução.

II - Vigorando registo de aquisição a favor de terceiro, deve ser efectuado provisoriamente por natureza, nos termos da alínea a) do nº 2 do art. 92º, o registo da penhora efectuada em

---

A alteração ao processo civil operada pelo Decreto-Lei nº 329-A/95, de 12 de Dezembro, consagrou o primeiro dos referidos entendimentos.

2. Sobre este assunto se pronunciou a Direcção Geral dos Registos e do Notariado no Processo nº R:P: 129/2000, *in* Boletim dos Registos e Notariado nº11/2000, II Caderno, pág. 31.

execução instaurada apenas contra o devedor hipotecário.

III - A decisão que, julgando o incidente, declare habilitado o cessionário é o documento com apetência para a conversão da penhora e sua actualização quanto ao sujeito passivo.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.01.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 31.01.2003.

Proc. nº R.P. 31/2002 DSJ-CT – Justificação notarial – Quota indivisa de prédio afinal descrito – Rectificação.

1. JJRG interpõe recurso contra a Conservatória do Registo Predial de ... da recusa oposta ao pedido da apresentação 11/25092001, pela qual se pretendia registar a seu favor a fracção de 305/990 de um prédio rústico sito na freguesia de ..., descrito actualmente sob o nº 00546/200700.

2. A recusa oposta ao pedido, louvando-se, essencialmente, no artº 69º nº 1 alineas d) e e), e nº 2, do Código do Registo Predial, teve os seguintes fundamentos:

Primeiro: Foi averbado à escritura apresentada que o prédio nela justificado, e que no seu texto era dado como omisso no registo, fazia, afinal, parte da descrição nº 25.315 a fls 198 do Lº B-67. Ora, uma vez que o prédio justificado não foi desanexado dessa descrição, continuando a fazer parte dela, "*não poderá registar-se em outra, que não seja resultante de eficaz desanexação, por tal poder ofender os direitos inscritos em primeiro lugar (artº 79º do Código). No pedido também não se referenciou o prédio descrito nº 23.315 como o respeitante ao justificado (artº 41º e 42º e 16º e) do mesmo Código) e, em consequência, não poderia neste acto efectuar-se tal desanexação".*

Em segundo lugar, o reconhecimento, feito no averbamento à escritura, de que existe duplicação parcial entre a descrição 00546 e as descrições 25.315 e 00208 dessa freguesia não significa que a justificação opere também em relação a estes prédios, uma vez que, estando estes inscritos a favor de terceiras pessoas, nos termos do artº 99º nº 1 do Código do Notariado, deveriam estas ter sido notificados, sob pena de ineficácia, sendo nula a invocação da usucapião quanto a esses prédios, nos termos dos artºs 280º nº 1 3 295º do Código Civil.

Por outro lado, já tinha sido suscitada em despacho de provisoriedade por dúvidas opostas à Ap.36/20072000 a questão da relação a estabelecer entre os artigos 12º e 13º da sec. G, e entre estes e os artigos pré-cadastrais mencionados na descrição nº 25.315 do Lº B-67, nada tendo sido agora esclarecido sobre esse ponto.

3. Inconformado, e através da senhora advogada apresentante do pedido de registo, o justificante interpôs o presente recurso hierárquico, no qual, em síntese, se argumenta do seguinte modo:

Nunca foi intenção do justificante adquirir por usucapião a totalidade do prédio agora descrito sob o nº 00546 mas, simplesmente, a aquisição de uma fracção de 305/990 desse prédio, então certificado como omisso pela própria Conservatória, tendo deste facto resultado, na sequência da escritura de justificação, a abertura dessa referida descrição.

A rectificação feita à escritura não configura uma desanexação, mas apenas o reconhecimento dessa duplicação de prédios, devendo proceder a Conservatória à reprodução num deles de todos os registos em vigor, consoante o disposto no artº 86º do Codigo do Registo Predial.

Reafirma, ainda, que foi justificada, apenas, uma quota do prédio, o que não colide com as fracções já registadas a favor de terceiras pessoas, e que a Conservatória pretende "*verificar a legalidade de um acto realizado por um Notário, que, não só procedeu à realização e celebração da escritura como efectuou os dois averbamentos nela exarados"*.

Prossegue afirmando não haver lugar à aplicação do artº 99º do Código do Notariado, já que nunca se pretendeu adquirir a totalidade de prédio inscrito a favor de outrém, mas apenas uma quota desse prédio, concorrente mas diferente das quotas dos outros titulares inscritos. Aliás, foi dada a devida publicidade à escritura de justificação, não se tendo verificado qualquer impugnação da mesma.

Finalmente, quanto à questão dos elementos matriciais, deve entender-se que o averbamento nº 2 lavrado à escritura *"expressamente refere que se tratou de um processo de desanexação daquele primeiro artigo matricial (artigo 12º-G)"*, ficando, assim, esclarecidas as dúvidas. Foram, ademais, apresentados todos os elementos matriciais necessários e, de qualquer modo, a sua eventual falta conduziria apenas à provisoriedade por dúvidas.

4. A senhora Conservadora vem sustentar a decisão recorrida, começando por referir que, na requisição da ap.11/25092001, foi pedida a inscrição de todo o prédio 00546 e não de uma fracção deste, mas que não indicou, por lapso, como motivo da recusa, também a falta de título para a aquisição da parte que excedia a fracção referida na escritura, entendendo-se o pedido restringido a essa fracção.

Todavia, essa omissão não prejudica o despacho de recusa, pois que não tem a ver com os seus motivos. Assim, o averbamento nº 2 feito à escritura vem reconhecer que, na realidade, "*o prédio que serve de unidade à fracção que representa o direito justificado não estava omisso, mas fazia parte do n*º 25.315 do Lº B-67", tal como existirá duplicação parcial com a descrição 00208 dessa freguesia, tudo segundo tal averbamento.

Considerando que esse averbamento à escritura veio revelar essa duplicação, a Conservatória deveria, realmente, proceder à inutilização da descrição 00546 e prosseguir o normativo do artº 86º, o que só não fez por aguardar a decisão do recurso. Todavia, sendo o prédio de que se pretende justificar a aquisição de uma fracção parte de outro prédio, de área muito maior, terá de ser desanexada previamente essa descrição, de área inferior, a fim de se inscrever essa quota-parte justificada sobre o prédio a que respeita. Desanexação essa que, no caso concreto, não era possível por insuficiência do título.

Por outro lado, sendo o prédio sobre que se pretende justificar a fracção parte determinada mas não desanexada de outro prédio, e se este está inscrito, na sua totalidade, a favor de terceiras pessoas, seria necessário observar o disposto no artº 99º do Código do Notariado, sob pena de nulidade por violação do trato sucessivo. E esta formalidade não pode ser preterida pelas simples publicação do extracto da escritura de justificação, mesmo não tendo sido esta impugnada.

Finalmente, a falta de informação da evolução da situação matricial não foi suprida, e impõe-se esse esclarecimento, em obediência ao determinado nos artigos 29º e 46º nº 1 alª b) do Código do Registo Predial.

5. O processo é o próprio e o recurso foi tempestivamente interposto, já que, em virtude do atraso do serviço, a recusa foi notificada em 14 de Janeiro de 2002, tendo o recurso sido apresentado em 14 de Fevereiro de 2002.

6. Já no que toca à legitimidade das partes, deve realçar-se uma questão um tanto insólita: foi justificante, na escritura respectiva, que instruiu o pedido de registo a seu favor*, José Joaquim* RG. Todavia, o recurso vem interposto (embora através de Advogado) por *João José* RG. No entanto, a própria procuração passada à senhora Advogada que subscreve o recurso, e embora se refira que ela é passada por João José ..., é subscrita por ...José Joaquim RG !

No rigor dos princípios, e na falta de documento comprovativo de que um e outro são a mesma pessoa, usando ambos os nomes, poderia dizer-se que o recurso carece de legitimidade, por ser interposto por pessoa diferente do interessado. Todavia, o próprio facto de a referida procuração ser subscrita pelo justificante José Joaquim, leva-nos a pensar que a indicação do nome "João José" se tratará de lapso manifesto da senhora Advogada, que não obstará ao conhecimento do mérito da questão subjacente ao recurso.

7. Recuando um pouco na análise do problema sub judice:

Em 22 de Maio de 2000 é lavrada, no 1º Cartório Notarial de ..., uma escritura de justificação na qual o ora recorrente se arroga "*dono e legítimo possuidor*" de 305/990 de um prédio rústico sito em "...", com a composição que indica, inscrito na matriz sob o artº 13-sec G da freguesia de ... e omisso na Conservatória competente, conforme foi comprovado pela certidão negativa emitida por essa mesma Conservatória. Revela, mais, o justificante que tal fracção veio à sua posse por contrato verbal de compra e venda ajustado com MDC e FPT.

Consecutivamente à feitura desta escritura, requisitou o justificante o registo desse prédio (ap.36/20072000), como prédio omisso, tendo sido aberta a descrição 00546 da dita freguesia, pedido este que foi qualificado como provisório por dúvidas por dois motivos: primeiro, porque se detectou a existência de uma descrição que ofereceria semelhanças com o prédio a descrever (a nº 25.315 a fls 198v do Livro B-67), circunstância que devia ser esclarecida; em segundo lugar, tendo a Conservatória elementos que permitiam saber que o artº 13 sec.G, sob o qual estava inscrito o prédio a descrever, proviera da divisão do artº 12-sec G (artigo esse que pertencia à descrição 00208/240790 dessa freguesia) resultará que esse prédio dito omisso não o será, antes fazendo parte da referida descrição 00208.

Desta decisão da Conservatória não coube recurso, bem como não houve da recusa do pedido da respectiva conversão (ap.16/06112000). Foi verificada a caducidade da inscrição em 10012002. De novo, o atraso do serviço deu origem à situação aparentemente estranha de ser lavrada essa anotação de caducidade materialmente antes, mas com data posterior à da apresentação de cuja recusa se recorre agora.

8. Tem sido entendimento deste Conselho a possibilidade de justificar, por invocação de usucapião, a aquisição de quota parte ou fracção determinada de um prédio, desde que, nomeadamente encontrando-se tal prédio já descrito, sejam notificados judicialmente os titulares inscritos ou os seus herdeiros, conforme o impõe o artº 99º nº 1 do Código do Notariado, sob pena de nulidade.

9. A este respeito cabe abrir um parêntesis: nunca é demais frisar que os serviços devem evidenciar extremo cuidado na emissão das chamadas "certidões negativas" .É que mal se admitirá que, em determinado momento, tenha a Conservatória certificado que o prédio não se encontra descrito, e que, ao ser pedido o registo desse prédio (ou de fracção do mesmo, tanto vale) e sendo certo que a descrição exarada na escritura não podia diferir da que estava plasmada no pedido de certidão de prédio não descrito, tenha a senhora Conservadora encontrado outro, ou até outros, susceptíveis de ser, em todo ou em parte, esse mesmo prédio! E essas descrições, pela sua data ou numeração sequencial em Livro, serão sempre anteriores ao pedido de certidão negativa. (veja-se o despacho de provisoriedade por dúvidas oposto à Ap. 14/30082000).

Aliás, também nos parece que, se a Conservatória ora recorrida entendeu, em 17 de Novembro de 2000 (data do acima referido despacho de provisoriedade por dúvidas), que a duplicação era de todo em todo provável (escreve-se nesse despacho que o prédio já está descrito "*em demasia*"...), deveriam ter sido feitas, logo nessa data, as respectivas anotações que se fizeram em 10 de Janeiro de 2002, com referência à Ap.11/250901, cuja recusa conduziu a este recurso.

10. Em 12 de Setembro de 2001 é lavrado o Averbamento nº 2 à escritura de justificação. Nesse averbamento escreve-se, textualmente: "*A requerimento dos justificantes, e nos termos do nº*

2 do artº 132º do Codigo do Notariado, rectifico esta escritura em face de certidão de teor passada pela Conservatória do Registo Predial de ... e de certidão fiscal passada pela 2ª Repartição de Finanças de ... do processo de desanexação nº 172/93 do Instituto Geográfico Cadastral, no seguinte sentido: o prédio identificado sob o nº 1 e de que foi justificada a propriedade de uma fracção indivisa, fazia, à data da escritura, parte do prédio descrito na dita Conservatória sob o nº 25.315 do Lº B-67, tendo agora descrição autónoma sob o nº 546 da freguesia de ... datada de 20-7-2000, parcialmente em duplicado com a descrição registral do Lº B-67 já referida e com a descrição 208 da mesma freguesia de ... de 24/7/90".

O processo de "desanexação" referido será, segundo os elementos deste recurso, o destaque do artº 13-sec G a partir do artº 12-sec G.

11. Continua, todavia, a não ser efectuada a notificação dos donos inscritos do prédio, nos termos do artº 99º, nº 1, do Código do Notariado.

12. Se a conservatória verificar a existência de uma duplicação (dir-se-ia, mesmo, uma "triplicação") então deverá assumi-la e avançar da mera anotação dessa duplicidade, como se fez, e aliás correctamente, por não se encontrar ainda a duplicação firmemente determinada, para uma actuação compatível com o disposto no artº 86º do Código do Registo Predial.

13. E porque a Conservatória já tinha oposto a provisoriedade por dúvidas ao pedido de registo a qualificação da Ap.11/25092001, objecto do presente recurso, não poderia ser outra que não a recusa, em virtude de não se encontrarem removidas as dúvidas (artº 69º nº 1 alª e) do Código do Registo Predial). Não consta, com efeito, do presente processo certidão matricial alguma que esclareça a eventual ligação entre as matrizes pré-cadastrais e cadastral nem a impossibilidade de a determinar, o que poderia abrir a porta às declarações complementares competentes (artº 29º do Código do Registo Predial).

Por tudo o exposto parece não merecer provimento o presente recurso, devendo extrair-se as seguintes

Conclusões:

I – O acto jurídico titulado por escritura pública em contravenção com o artº 99º, nº 1, do Código do Notariado, é nulo.

II – Decorrentemente, a escritura pública referida na conclusão anterior não poderá ser rectificada quer por averbamento quer por nova escritura, para suprir aquela nulidade, no sentido de que o prédio objecto da justificação afinal está descrito e tem inscrição de aquisição em vigor a favor de pessoa que não teve intervenção no respectivo processo.

III – Nos termos da alinea e) do nº 1 do artº 69º do Código do Registo Predial será recusado o pedido de registo sempre que já tenha sido anteriormente requisitado e lhe tenha sido oposta provisoriedade por dúvidas que não se mostrem removidas.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.01.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 31.01.2003.

Proc. nº. R.P. 122/2002 DSJ-CT - Registo de aquisição – Princípio do trato sucessivo – Duplicação de descrições.

Relatório

1 – Em 7/06/02, pela Ap.5, foi interposto recurso hierárquico do despacho da Sra. Conservadora, datado de 3/05/02 e notificado em

7/05/02, que recusou o pedido de conversão em definitiva da inscrição G-4, Ap. 01/20011030 sobre o prédio n.º 00385, da freguesia de .... O fundamento da recusa foi a não remoção das dúvidas que haviam sido apostas à feitura daquele registo com carácter definitivo, sendo invocados os arts. 68.º e 69.º, n.º 1, alínea e) do Código do Registo Predial.

Por seu turno, aquela inscrição G-4 havia sido lavrada provisoriamente por dúvidas em virtude de o prédio se encontrar registado, na totalidade, em nome de pessoa diversa da autora da herança, baseando-se o respectivo despacho nos arts. 68.º, 70.º e 34.º, n.º 2 do C.R.P., portanto, incumprimento do princípio do trato sucessivo, na versão da continuidade das inscrições. Pela apresentação que serviu de base a tal inscrição foi requisitada a aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito a favor da recorrente c. c. MR, c. geral, de ..., ... e de MRRJ c. c. AFS, no mesmo regime, e do mesmo lugar, de 1/3 do prédio descrito sob o n.º 00385, inscrito na matriz sob o art. 22664, por sucessão hereditária de FA. Instruíram esta requisição, habilitação de herdeiros, duas certidões de imposto sucessório, certidão de teor e a declaração de que o prédio objecto do registo fazia parte da herança deixada pela referida autora da sucessão. Acontece que, efectivamente, de acordo com a inscrição G-2, Ap. 02/930408, última em vigor sobre o prédio em causa, este encontra-se registado, na totalidade, em nome de MN c. c. IPF, c. geral, de ..., ...

2 – Exposta a situação, vejamos então o que é alegado no recurso hierárquico interposto. Começa a recorrente por afirmar que tendo em conta que o juízo de qualificação imposto pelo art.º 68.º do C.R.P. deve ter o necessário fundamento fáctico e legal, o despacho de recusa da conversão proferido em 3/05/02 não está fundamentado. E prossegue reconhecendo "...a dificuldade em fundamentar facticamente a recusa de um registo por anteriormente haver sido lavrado um outro sem qualquer título que o justificasse – Ap. 01/060487, agravado com uma rectificação feita oficiosamente por averbamento – Of.941122 – Av. 01 – o que significaria rectificar algo com base no título que justificou o registo, neste caso em nenhum título...". Em seu entender, o processo de rectificação, nos termos do n.º 2 do art.º 121.º do C.R.P. devia ter conduzido ao cancelamento daquele registo indevidamente lavrado pois enfermava de nulidade, nos termos da alínea b) do art.º 16.º do mesmo Código. Termina as suas alegações defendendo que o despacho de recusa em causa deve ser considerado "... facticamente não fundamentado... ",pelo que deverá julgar-se "...insubsistente..." a recusa do registo provisório, que deverá ser " oficiosamente" efectuado.

3 – No despacho de sustentação, a Sra. Conservadora defende que o despacho de recusa se encontra suficientemente fundamentado já que o art.º 69.º do C.R.P. estabelece os casos de recusa do registo contando-se, entre estes, o do registo lavrado provisório por dúvidas, que não foram supridas, remetendo, assim, para os fundamentos invocados no despacho de provisoriedade de que foi objecto a inscrição Ap. 01/30102001. A realidade tabular mostra que o prédio se encontra registado no seu todo, pela inscrição G-2, a favor de MN, constituindo o registo definitivo, nos termos do art.º 7.º do C.R.P., presunção de que o direito existe nos precisos termos em que aquele o define. O titular inscrito adquiriu o prédio, por escritura de compra e venda, a quem, de acordo com o registo, era o respectivo proprietário, tendo procedido ao registo a seu favor e não se havendo verificado a instauração de qualquer acção de declaração de nulidade.

4 – Passemos agora à explanação da "história" do prédio para perceber bem a situação e o tratamento que, do ponto de vista jurídico, ela nos irá merecer.

Pela Ap.01/060487 foi requisitado o registo de aquisição de dois prédios, um dos quais o acima referido, com base numa escritura de compra e venda datada de 25/09/80, a fls. 5v do livro n.º 309 do Cartório Notarial de ..., que os indicava como omissos na Conservatória. Acontece, porém, que na parte final daquele título e sob a epígrafe "Em tempo" se referia que " Fica sem efeito a venda do prédio rústico... inscrito na matriz predial rústica da freguesia de ... ,sob o artigo 22664, pelo que o presente contrato se refere apenas à venda do prédio designado sob o n.º 1, inscrito na matriz predial urbana da freguesia ... ,sob o artigo 1470".

(Sublinhado nosso). Não obstante , foi efectuado, com base neste título e a favor do comprador, ARS c. c. ACAF c. geral, o registo de aquisição do prédio inscrito na matriz rústica sob o artigo citado, ao qual veio a corresponder a descrição n.º 00385, inscrição G-1; vendedores eram: FA, solteira, maior; ER e esposa AJ, c. c. geral; e CR e esposa PRJ, c. no mesmo regime.

Seguidamente e pela Ap. 02/930408, titulada por escritura de compra e venda de 26/03/93, a fls. 46v, do livro n.º 1-B, do mesmo Cartório, foi requerido o registo de aquisição dos mesmos dois prédios a favor do comprador, MN c. c. IPF, c. geral, registo efectuado pela inscrição G-2.

Em 22/11/94 e com carácter oficioso foi lavrado um averbamento de rectificação à inscrição G-1, no sentido de que a mesma respeitava só a 2/3 do prédio, por compra apenas aos referidos ER e esposa e C e esposa. Na base da rectificação esteve uma declaração do titular daquela inscrição, ARS, a "autorizar", nos termos do art.º 121.º, n.º 2 do C.R.P., a rectificação da mesma porque ela "... não condiz com a realidade, desde logo com a escritura que lhe serviu de base. O titular é apenas proprietário de 2/3 e não da totalidade como erradamente consta". E junta, a instruir tal declaração, além da escritura de 25/09/80, que titulou inicialmente a inscrição G-1, outra escritura de compra e venda de 26/01/81, lavrada a fls 83v do livro n.º 309 do citado Cartório, em que os acima indicados E e esposa e C e esposa venderam efectivamente 2/3 do prédio em causa ao referido A, sendo que todavia, neste título, o prédio foi identificado como descrito sob o n.º 32107, fls.75v, B-79, descrição que materialmente em tudo corresponde à n.º 00385, em particular, considerado o Av. 01, de que foi alvo em 1951, e no qual foram actualizadas as confrontações e o artigo matricial. Acontece que, de acordo com a última inscrição em vigor sobre ela, a n.º 14470, fls. 35, G-18, o prédio está inscrito não em nome dos mencionados vendedores, mas, no seu todo, em nome de BBM, solteira.

A Conservatória procedeu, como dissemos, oficiosamente, à aludida rectificação, sem que o titular definitivamente inscrito pela inscrição G-2 tenha tido qualquer espécie de interferência no acto.

Mais tarde, pela Ap. 18/290501, requisitou-se o registo de aquisição do prédio em causa a favor de DPN c. c. MDC, c. adquiridos, por partilha na sucessão por óbito do titular da inscrição G-2, MA, instruído pelas necessárias escrituras de habilitação de herdeiros e partilhas, datadas de 15/11/94, Cartório Notarial de ... e 02/06/95, Cartório Notarial de ..., respectivamente. Tal registo foi efectuado, pela inscrição G-3, provisoriamente por dúvidas, residindo estas na circunstância de, conforme resulta do despacho, o "*de cuius"* não ser titular da totalidade do prédio "... tal como entrou na partilha, tendo em atenção a rectificação efectuada em 22/11/94, antes mesmo da escritura de partilha". Pelo que só após a rectificação das escrituras de compra (que titulou a inscrição G-2) e de partilha poderia o registo requerido ser lavrado definitivamente.

As dúvidas da inscrição G-3 acabadas de enunciar não foram removidas, tendo sido anotada a sua caducidade em 30/11/01.

E em 30/10/01, pela Ap.01, foi requisitado (inscrição G-4) o registo de aquisição a que nos referimos no n.º 1, lavrado provisoriamente por dúvidas, e de cuja recusa de conversão ora se recorre.

A propósito do que acabámos de expor, três observações se nos impõem aqui fazer:

–a 1.ª é que a citada anotação de caducidade, datada de 30/11/01 foi lavrada na ficha do prédio antes da inscrição G-4, a que corresponde a Ap. 01/2001/030;

–a 2.ª respeita à circunstância de, eventualmente por "*lapsus calami"*, constar da requisição Ap.01 de 30/10/2000, quando no registo e despacho que sobre ele recaiu se refere 2001;

–a 3.ª é que, consoante resulta do exposto no requerimento para a conversão da citada inscrição e é confirmado pela Sra. Conservadora recorrida no seu despacho de sustentação da recusa, aquele despacho de dúvidas não foi notificado ao recorrente.

Incumbe agora proferir parecer, considerando que o processo é o próprio e válido, as partes são legítimas, o recurso foi interposto em tempo e não existem questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito.

Fundamentação

Várias são, como sublinhámos na parte final do n.º 4 do Relatório, as irregularidades que se verificam na ficha do prédio n.º 00385, freguesia de .... Assim e começando pela anotação da caducidade da inscrição G-3, a estar correcta a data que dela consta, estaria inexacta a data do registo subsequente, já que esta é de 30 de Outubro e aquela, lavrada antes, é de 30 de Novembro do mesmo ano de 2001. Se houve lapso na data de anotação da caducidade e o que se pretendia mencionar era 30 de Outubro – data do registo posterior, inscrição G-4 – então igualmente se cometeu um erro, já que, nessa altura, 30/10, a inscrição G-3 ainda estava em vigor, não se tendo verificado a sua caducidade, uma vez que nem sequer os seis meses (art.º 11.º, n.º 3, C.R.P.) haviam decorrido, pois esse registo datava de 29/05/01. Tal problema encontra-se hoje naturalmente ultrapassado, como já acontecia à data em que foi requerida a conversão da inscrição G-4.

Por outro lado, acusa a recorrente e a Sr.ª Conservadora recorrida confirma, não foi notificado o despacho de provisoriedade por dúvidas que recaiu sobre a inscrição G-4, Ap.01/20011030, tendo-se, assim, verificado a infracção do disposto no art.º 71.º, n.º 1, do Código do Registo Predial, nos termos do qual o despacho de provisoriedade deve ser lavrado no impresso requisição pela ordem de anotação no Diário e notificado aos interessados nos cinco dias seguintes. Também e considerando que a conversão da inscrição em causa foi requisitada em 16/04/02, tal irregularidade se mostra colmatada, sem embargo da chamada de atenção à Sr.ª Conservadora para diligenciar no sentido de evitar a ocorrência futura de lapsos análogos.

Centremos então e agora a nossa atenção no despacho de recusa que determinou a interposição do presente recurso hierárquico. Dele resulta que o seu fundamento é o previsto na alínea e) do n.º 1 do art.º 69.º do C.R.P., nos termos da qual é recusado o registo que já tiver sido lavrado provisoriamente por dúvidas e estas não se mostrem removidas, e que só tem aplicação nos casos de registos que já tenham sido, em data anterior, lavrados provisoriamente por dúvidas, tendo, entretanto, caducado; se as dúvidas que então motivaram a provisoriedade não se encontrarem removidas, o registo novamente pedido deve ser recusado. No caso concreto, pretende-se a conversão de um registo efectuado provisoriamente por dúvidas – nos termos do disposto no art.º 34.º, n.º 2 do citado Código por o prédio se encontrar, face à inscrição G-2, inscrito, na sua totalidade, em nome de pessoa diversa da autora da sucessão, sujeito passivo da inscrição de aquisição então solicitada – situação que se mantém, pelo que e não podendo, pela sua natureza, a conversão efectuar-se como provisória por dúvidas, a recusa proferida terá que encontrar o seu fundamento legal no n.º 2 do art.º 69.º citado.

Se limitássemos, pois, a nossa apreciação ao motivo directamente causador da interposição do recurso hierárquico, ficaríamos por aqui, considerando que o recurso interposto não merece provimento. Acontece, porém, que, tendo em atenção o disposto no art.º 68.º do C.R.P. e como resulta da exposição da situação de facto a que procedemos no relatório, não pode o Conselho, a nosso ver, deixar de se pronunciar sobre todos os demais aspectos em que este caso nos aparece envolvido e, particularmente, a inscrição G-2, pela qual o prédio se mostra registado no seu todo , com data de 8/04/93, em nome de MN e o averbamento de rectificação à inscrição G-1, oficiosamente efectuado em 22/11/94. Averbamento este que, do ponto de vista legal, se nos apresenta como incompreensível, pelos motivos seguintes:

1.º – Os documentos juntos para o efeito, designadamente as escrituras notariais, são, não apenas aquela que, erradamente , havia instruído a aquisição lavrada pela inscrição G-1, mas também uma outra, que, não sendo de rectificação da primeira, apresenta como outorgantes vendedores apenas dois dos três intervenientes na inicial, ou seja, celebrada poucos meses após a primeira, nenhuma relação tem com ela, o que aliás compreensível se torna, ao recordarmos que o prédio em questão, por declaração expressa lavrada no final da escritura e subscrita por todos os outorgantes na mesma ficou excluído do seu objecto.

2.º – Estando em presença de uma rectificação, como resulta dos termos em que o respectivo averbamento se acha redigido "Of. 941122 – Av. 01 – Rectifica-se: ... " e tratando-se claramente de um registo nulo nos termos prescritos no art.º 16.º, alínea b) do C.R.P. "Quando tiver sido lavrado com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado" – como já vimos e referimos a escritura com fundamento na qual foi lavrada a inscrição G-1 não abrangia o prédio em apreço, não sendo pois título suficiente para a prova legal do facto registado – o processo da respectiva rectificação teria de passar, conforme o disposto no art.º 123.º, n.º 1 do C.R.P., então em vigor, pelo cancelamento do registo em causa mediante consentimento de todos os interessados ou por decisão judicial em processo de rectificação. Não foi, todavia, assim que se procedeu, tendo a Sr.ª Conservadora tratado o assunto como se de uma inexactidão se tratasse por desconformidade do registo com o título (art.º 121.º, n.º 1) sem, no entanto, se ter obtido o consentimento de quem pudesse assim ver prejudicado o seu direito de titular inscrito, como era o caso de MN, titular da inscrição G-2, que havia adquirido todo o prédio por escritura de compra e venda datada de 26/03/93, fls. 46v, livro n.º 1-B, Cartório Notarial de ..., a ARS e esposa, titular da inscrição G-1. Apenas o consentimento deste Américo se mostra prestado, nos termos do n.º 2 do citado art.º 121.º, em requerimento instruído, como já referimos, não apenas com a escritura que havia "titulado" a inscrição G-1, mas também com a outra posteriormente outorgada em 26/01/81 e pela qual, em lugar da totalidade do prédio, são transmitidos somente 2/3, não aparecendo como vendedora a FA, por óbito da qual, a recorrente pretende agora registar a aquisição da fracção – 1/3 – restante.

Por esta razão, no despacho de dúvidas de que foi objecto a inscrição G-3, requisitada pela Ap.18/010529, hoje caduca,se apontava como solução para o problema a rectificação da escritura de compra que deu origem à inscrição G-2 e da escritura de partilha que serviu de título à mencionada inscrição G-3, no sentido de respeitarem ambas a 2/3 do prédio e não à totalidade.

3.º – Acontece ainda que na citada escritura de 26/01/81, com base na qual foi efectuado o averbamento de rectificação da inscrição G-1 e em que são vendedores de 2/3 unicamente ER e esposa e CR e esposa, o prédio em causa que, na anterior escritura de 1980 – na qual, como já se disse, foi declarado não o abranger – era identificado como omisso na Conservatória, enquanto na que "efectivamente" titula a sua transmissão é dado como descrito sob o n.º 32107, fls.75v, B-79.

Esta descrição corresponde inteiramente, em termos físicos e matriciais à do prédio n.º 00385, freguesia de ..., verificando-se, deste modo, uma duplicação de descrições, de que a Sr.ª Conservadora, na altura em que oficiosamente procedeu ao averbamento de rectificação se deveria ter apercebido, actuando conforme o previsto no art.º 86.º, n.º 1, do Código do Registo Predial. Acontece, porém, que tal descrição apresenta como titular inscrito BBM, solteira, o que implicaria, a haver dela conhecimento na altura, por incumprimento do princípio do trato sucessivo(art.º 34.º, n.º 2, C.R.P.), a provisoriedade da inscrição G-1. Acontece que na escritura que erradamente serviu de título a esta inscrição, o prédio em causa foi identificado como não descrito, com base numa certidão negativa, passada em 23/09/80, pela Conservatória do Registo Predial da ..., sendo que na escritura posterior de 26/01/81 o mesmo prédio aparece como descrito sob o n.º 32107, fls. 75v, do livro B-79.

Conforme informação ulteriormente prestada pela Conservatória recorrida, a certidão negativa que instruiu o pedido de registo a que coube a Ap. 01/060487 não se encontra arquivada naquela Conservatória, mas na da ..., que a certificou em 29/01/87; por outro lado, a descrição n.º 32107, à qual foi anotada, em 16/11/88, a extracção de fotocópia, nos termos do art.º 21.º, n.º 1 do Código do Registo Predial, só foi transcrita na Conservatória do Registo Predial de ..., em Outubro de 1992, sob o n.º 4735. Portanto, quando foram efectuados o registo de aquisição a favor de MA, pela inscrição G-2, e o averbamento de rectificação da inscrição G-1, em 22/11/94, já se encontrava realizada a transcrição do prédio na nova Conservatória, sem que todavia se tenha dado

cumprimento ao disposto no art.º 86.º, n.º 1 do Código do Registo Predial, ou seja, anotada a duplicação das fichas n,ºs 00385 e 04735. É a isso que a Sr.ª Conservadora recorrida deve agora proceder, reproduzindo na ficha de uma delas os registos em vigor na outra – o que, sendo diversos os correspondentes titulares inscritos, irá implicar um novo trato sucessivo, o que determina a coexistência de duas cadeiras de transmissão[1] – , inutilizando a descrição cujos registos foram transcritos (art.º 86.º, n.º1, parte final) e anotando na descrição inutilizada e na subsistente o ocorrido, com remissões recíprocas (n.º2 do indicado artigo).

Concluímos , pois, que o recurso interposto não merece provimento e formulamos as seguintes

Conclusões

I – A provisoriedade por dúvidas decorrente do incumprimento do princípio do trato sucessivo na modalidade da continuidade das inscrições – art.º 34.º, n.º 2, C.R.P. – só pode ser removida após o requerimento e consequente efectivação dos registos que possibilitem o reatamento em falta.

II – Verificada que seja a duplicação total de duas descrições há que, nos termos do disposto no art.º 86.º, n.º s 1 e 2 do Código do Registo Predial, proceder à reprodução na ficha de uma delas dos registos em vigor na outra, fazendo na descrição inutilizada e na subsistente as respectivas anotações com remissões recíprocas.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.01.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 31.01.2003.

Proc. nº. R.P. 196/2002 DSJ-CT - Provisoriedade por natureza (art.º 92.º, n.º 2, alínea b), C.R.P.) das inscrições de aquisição e de hipoteca provisórias lavradas na pendência de rectificação de registos anteriores, designadamente, o de aquisição a favor do transmitente, por virtude de erro na respectiva qualificação, mercê da precedente inscrição de uma acção, provisória por natureza (art.º 92.º, n.º 1, alínea a)), condicionante da definitiva titularidade do prédio objecto do registo.

Relatório

1 – Em 16 de Maio de 2002, pelas Aps. 48/49 de 16/05/02, foram requisitados os registos de aquisição e hipoteca provisórias ao abrigo das alíneas g) e i), respectivamente, da fracção GC do prédio n.º 2235/20010427, da freguesia do .... As inscrições decorrentes de tais requerimentos foram lavradas provisoriamente por natureza ao abrigo da alínea b) do n.º 2, do art.º 92.º, C.R.P. pela circunstância de, nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 126.º do mesmo Código. se encontrar pendente o processo de rectificação das inscrições anteriores: de propriedade horizontal relativa à Ap.33/20010927; de autorização de loteamento relativa à Ap.35/19990305; de aquisição relativa à Ap. 14/19991108; de aquisição relativa à Ap.15/19991108; de aquisição relativa à Ap. 16/19991108; de aquisição relativa à Ap.17/19991108; e de aquisição relativa à Ap. 18/19991108. Do despacho que determinou aquela qualificação, datado de 2/07/02, foi interposto recurso hierárquico, pela Ap. 35/020802, para o

[1] Matéria extremamente complexa sobre a qual não nos compete agora pronunciar.

Exmo Sr. Director-Geral dos Registos e do Notariado, recurso no qual a recorrente começa por sumariar as razões invocadas pela Conservatória recorrida nos seguintes termos:

1.º – O registo das acções torna oponíveis "*erga omnes*" as futuras decisões judiciais, pelo que quaisquer registos posteriores deverão ter em conta a prioridade adquirida;

2.º – As inscrições referidas, porque posteriores ao registo de uma acção judicial, deveriam ter sido consideradas como em dependência ou incompatibilidade com registo provisório anterior – o da acção judicial – não podendo por isso ser consideradas como definitivas;

3.º – O facto dos registos antecedentes – agora para rectificação – não terem sido lavrados como provisórios deveu-se a um óbvio erro de qualificação que, em obediência ao princípio da legalidade (art.º 68.º C.R.P.) e visando a garantia e segurança da fé pública, deverá ser corrigido, promovendo-se a respectiva rectificação mal se tomou conhecimento da irregularidade;

4.º – Determinou-se, assim, a abertura do processo de rectificação, averbando-se a sua pendência, nos termos e para os efeitos do art.º 126.º do Código do Registo Predial.

Mais alega que o objecto do recurso se cinge à determinação da provisoriedade por natureza das Aps. em causa, por força da aplicação da alínea b) do n.º 2 do art.º 92.º, em virtude da remissão operada pelo n.º 3 do art.º 126.º do Código do Registo Predial, ou seja, circunscreve-se à qualificação das Aps. 48/49 como provisórias por natureza, face ao entendimento de que estes registos seriam dependentes da rectificação em curso, que visaria que esses primeiros – de que estes seriam dependentes – fossem requalificados como provisórios, face à suposta dependência por todos revelada em função do prévio registo da acção judicial.

Delimitado, assim, o objecto do recurso interposto, começa a recorrente por se pronunciar sobre os efeitos da acção judicial pendente, identificando-a não só pela indicação da correspondente apresentação – Ap.26/19980114 – mas ainda pela transcrição do respectivo pedido: "ser a acção julgada procedente por provada, anulando-se ou subsidiariamente, declarando-se resolvido o contrato de doação e em qualquer dos casos, ser a Ré condenada a restituir o terreno aos Autores ou, se a restituição não for possível, a pagar-lhe o valor correspondente em execução de sentença". Do modo como este pedido se acha formulado, conclui que dele não consta a produção de efeitos registais que, assim, não poderão vir a ser concedidos em sede de sentença judicial, pois estando esta definida pelo princípio do pedido, os seus efeitos estão condicionados por ele, sob pena de uma eventual condenação vir a ficar viciada de nulidade (art.º 668.º, n.º 1, alínea e), C. Proc. Civil); a sentença que vier a ter lugar não se mostrará apta a produzir alterações ao registo predial, pois, como refere o n.º 1 do art.º 8.º do Código do Registo Predial, para que se possam obter alterações subsequentes ao registo, como sejam os cancelamentos do mesmo, isso tem de se verificar na acção onde a título principal ou subsidiário se peticione a nulidade do registo (art.º 13.º, parte final, do mesmo Código). Conclui referindo que, deste modo, o despacho de que recorre acaba por conceder uma alteração registral que nem judicialmente se conseguirá obter, quer porque "... os autores da acção o não quiseram quer porque a oponibilidade dos efeitos substanciais da acção – ainda que pudesse esta proceder – não terá a faculdade de, por si, poder promover a alteração da realidade registral".

Prossegue a recorrente abordando o conceito de dependência entre registos já que, em seu entender, o despacho que impugna se fundamenta no conceito de dependência entre os registos ora pretendidos e aqueles a montante destes no trato que se colocam em processo de rectificação. E neste domínio afirma que a Autoridade recorrida partiu do princípio de que a restituição dos terrenos pedida na acção implicaria que as transmissões e outras vicissitudes materiais e registais posteriores não se poderiam ter verificado, pelo que toda a realidade substantiva deveria regressar à condição originária anterior à celebração do negócio resolvido ou anulado, se a acção judicial procedesse, devendo então a realidade registral traduzir essa reconstituição, para o que, a seu ver, seria necessário que *a área onde se insere o imóvel sobre o qual incidem os registos requisitados estivesse inserida na área*

que se pretende seja restituída por via da anulação ou resolução do contrato de doação objecto da acção judicial, o que entende não acontecer, designadamente, por *não haver coincidência territorial (física) entre a zona a restituir por via da acção e aquela onde está o imóvel correspondente aos registos apresentados,* motivo por que não se pode considerar presente *a dependência directa ou indirecta entre registos a que se refere o n.º 3 do art.º 126.º do C.R.P.,* já que o imóvel na base da Ap., não estando na área territorial do âmbito da própria acção, não pode sofrer com o efeito desta. Afirma a recorrente que o registo de uma acção judicial como a que está em causa deveria idealmente incidir sobre todo o artigo matricial originário relativo ao terreno doado, uma vez que o registo da acção deve ser feito sobre toda a área cuja propriedade se controverte na acção de modo a dar a conhecer a posteriores adquirentes que a titularidade desse prédio se discute podendo , assim, haver um efeito de nulidade das transmissões ou onerações respeitantes a essa área litigiosamente disputada. Só que, no caso presente, prossegue a recorrente, o registo da acção não disse respeito apenas à área dos terrenos doados pois, por efeito das alterações posteriores a esses registos originários de onde constava a descrição dos terrenos doados, o registo acabou por ser feito sobre prédios que abrangem uma área não coincidente com aquela sobre a qual se pede a restituição.

2 – Para bem compreender as alegações produzidas pela recorrente, nos termos referidos, é absolutamente essencial relatar a situação tabular do prédio ao qual pertence a fracção GC, objecto dos registos requisitados pelas citadas Aps.48/49 de 16/05/2002. Ora esse prédio tem o n.º 02235 da freguesia do ... e resultou da anexação dos n.º s 01990, 01991, 01992, 01993 e 01994, alienados pela " ..., S.A." à sociedade recorrente "..., S.A.". Estes foram, por seu turno, desanexados do prédio n.º 01983, que havia resultado da anexação dos n.º s 01981 e 01982; e o prédio n.º 01981 foi desanexado, em 5/03/99, pela Ap.32, do n.º 00445/080788, prédio este que abrangia, além de outros prédios, uma parcela com 43150m2, desanexada em 8/07/88, pela Ap.5, do prédio n.º 8405, fls. 57v do livro B-32. Foi este último o prédio doado, por escritura de 18/11/83, do Notário Privativo da Câmara Municipal de ..., ao respectivo Município, pelos autores da acção cujo registo ora se discute. Nessa escritura o prédio foi identificado exactamente como constava da sua descrição predial e registado a favor da Câmara Municipal de ... em 9/01/84, pela Ap. 6, Câmara que, quatro anos após, em 8/07/88, pela Ap. 5, dele desanexou a dita parcela com 43150m2, para, juntamente com outros prédios, constituir um novo prédio com 90835,40m2 e que recebeu o n.º 00445, do qual, em 28/07/88, pela Ap.19, e para efeitos do registo de uma autorização de loteamento camarária foi desanexada a área de 33878,5m2.Todavia, só em 5 de Março de 1999 é que tal facto aparece anotado na ficha do prédio em questão, quando o referido prédio n.º 01981, pela Ap. 32, dele foi desanexado, sendo que, à data, já naquele se encontrava registada, sob a Ap. 26 de 14/01/98, a acção em causa.

Face ao acabado de expor, compreensível se torna a afirmação da recorrente no sentido de não haver coincidência territorial (física) entre a zona a restituir por via da acção e aquela onde está o imóvel correspondente aos registos apresentados, já que tal acção, por virtude da inclusão da referida parcela de 43150m2 no prédio n.º 00445, foi registada sobre a totalidade deste prédio e a parte restante do prédio originário, o n.º 8405, com 2551,13m2, entretanto e exactamente para efeito deste registo, extractada sob o n.º 01830. Acentue-se que, quando tal acção é trazida a registo, nem sequer se encontrava averbada àquela descrição o destaque da aludida superfície de 33878,5m2, uma vez que só em 5/03/99 é constatado o lapso e por anotação se refere que na sequência da Ap. 19/280788 essa área havia deixado de fazer parte de tal prédio. Considerando, porém, a sua área global inicial resultam completamente prejudicadas as alegações de recurso produzidas sob os números 51 a 60. Não corresponde à realidade que, aquando do registo da acção, em 14/01/98, a descrição n.º 00445 era uma descrição praticamente vazia, não existindo "*de factum"* mas apenas como mera realidade registral, pois uma vez efectuada a anexação numa só descrição de vários prédios, impossível se torna precisar nesse todo – não esqueçamos que, em princípio, as descrições prediais não são abertas em face de

plantas topográficas – qual a exacta localização da parcela cuja área integraria o prédio estritamente visado pela acção.

3 – Alude seguidamente a sociedade recorrente aos direitos de terceiros de boa fé, às expectativas legítimas, à confiança no registo e aos princípios gerais da actividade da Administração, começando por salientar as gravíssimas consequências para o comércio jurídico decorrentes da qualificação como provisórios por natureza (alínea b), n.º 2) – porque efectuados na pendência da rectificação de registos anteriores – dos registos ora requisitados. Resulta daqui a impossibilidade prática de serem celebradas compras e vendas, promessas de compra e venda, concessão de mútuos para aquisição, já que, face à probabilidade da requalificação de definitivos para provisórios dos registos anteriores de aquisição e de propriedade horizontal, os potenciais adquirentes se absterão de adquirir ou prometer adquirir e as instituições de crédito se recusarão a conceder créditos para aquisição ou promessa de aquisição de quaisquer imóveis cujo registo seja alterado ou se antecipe, por causa da rectificação em curso, que ficará provisório por natureza. Seriam, assim, tais adquirentes tentados a pedir responsabilidade quer aos seus transmitentes (que terão direito de regresso sobre o Estado) quer directamente ao Estado com base nos art.s 1.ºe 2.º, n.º s 1, 2 e 3, do Dec.-Lei n.º 48051, de 21/11/67, já que a decisão de qualificação do registo requisitado como provisório por natureza (n.º2, alínea b)), assim como a de rectificação que é seu pressuposto, viola direitos registais de terceiros previamente adquiridos, colidindo com a doutrina do art.º 1.º do Código do Registo Predial, art.º 4.º do Código do Procedimento Administrativo e 266.º, n.º 1, da Constituição.

Conclui haver pois uma violação dos deveres da Administração registral, entendendo a sua actividade, em termos materiais e orgânicos, como administrativa, considerando ter havido uma grosseira violação dos direitos e legitimas expectativas de terceiros face aos pretéritos registos e implicando a decisão da Conservadora recorrida uma afronta aos princípios de justiça e boa fé da Administração (art.º 266.º, n.º1, da Constituição e art.s 6.º e 6.º-A do Código do Procedimento Administrativo) e, acima de tudo, do princípio da proporcionalidade na sua vertente de adequação, dado implicar um ónus inadequado para os particulares tendo em conta o fim visado alcançar com a actuação administrativa. Isto porque, a seu ver, a decisão recorrida não conseguirá assegurar a prioridade conferida pelo registo da acção judicial já que "... entre os efeitos materiais da acção judicial não poderá resultar como consequência a restituição da área onde estão implantados os edifícios onde se insere o imóvel relativamente ao qual se referem os registos que agora se requeriam, pois que o imóvel na base dos registos pretendidos se situa fora do âmbito territorial (área) sobre a qual a restituição peticionada na acção judicial pode ocorrer (com o que não está preenchido o conceito de dependência entre registos necessário preencher para se desencadear os efeitos do n.º 3 do art.º 126.º do Código do Registo Predial)". Este o fundamental motivo por que a decisão impugnada pretere o princípio da proporcionalidade, viola o dever de boa fé nas relações com os particulares e dá origem, repetido que seja, perante todos os registos apresentados em condições similares, à infracção dos valores de confiança que se depositam nos registos, generalizando-se em centenas de adquirentes e/ou promitentes adquirentes de fracções a dúvida sobre a possibilidade da sua propriedade ser afectada por uma decisão judicial de restituição quando, afirma a recorrente, "...tal não é possível, por via da não incidência da decisão na área de implantação da sua fracção". Além do caos registral que isso determinará, será também motivo de extrema conflituosidade entre partes privadas e entre estas e o Estado face às consequências contratuais que se poderão verificar, tais como, resoluções de contratos, não celebração de negócios jurídicos e acções de responsabilidade contratual. E tudo, insiste a recorrente, pela alegada falta de relação de dependência entre a acção registada e os registos requisitados sobre prédios cuja área nunca, proceda ou não a acção registada, poderá ser restituída, pela sua não coincidência com o prédio daquela objecto.

Levanta ainda a recorrente dúvidas a propósito da admissibilidade constitucional da alteração legislativa que conduziu à introdução do

n.º 3 do art.º 126.º do Código do Registo Predial, pois veio "... admitir a alteração de situações registais anteriores e que constituíam fundamento de confiança legítima e segurança jurídica a adquirentes e promitentes-adquirentes com negócios já celebrados, bem como fonte de expectativas legítimas a outros que pretendessem vir a adquirir ou prometer-adquirir, pois que confiavam no registo definitivo anterior, ainda que existindo uma acção judicial registada", concluindo que deve ser considerada inconstitucional por violar direitos fundamentais atenta a sua retroactividade em prejuízo destes, devendo, como tal, ser rejeitada a sua aplicação pela Administração (fazendo apelo à cominação de nulidade do art.º 133.º, n.º 2, alínea d) do Código do Procedimento Administrativo).

Conclui pedindo a revogação da decisão recorrida por a mesma enfermar de vício de violação de lei.

4 – No despacho de sustentação, datado de 7/08/02, a Sr.ª Ajudante Principal da Conservatória recorrida depois de referir que, em cumprimento do parecer homologado no processo de recurso hierárquico interposto por "..., Lda.", P.R.P. 28/2002 DSJ-CT, foi instaurado processo de rectificação de várias inscrições – que especifica – lavradas sobre diversos prédios, entre eles o n.º 02235, por força do registo de acção, Ap.26/140198, provisória por natureza, n.º1, alínea a), art.º 92.º, C.R.P., sobre o prédio n.º 00445, afirma que tais inscrições enfermam de erro de qualificação, já que, dependendo inequivocamente do resultado daquela acção, teriam de merecer necessariamente a qualificação de provisórias por natureza, nos termos da alínea b), n.º 2, art.º 92.º, C.R.P. Doutro modo estariam postos em causa princípios estruturantes do registo predial, designadamente, os da publicidade e oponibilidade a terceiros.

O processo é o próprio e válido, as partes são legítimas, o recurso foi tempestivamente interposto e não existem excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito. Importa, pois, emitir parecer.

Fundamentação

1 – Como atrás expusemos no n.º 1 do relatório, a 1.ª razão invocada pela recorrente para impugnar o despacho de provisoriedade por natureza (alínea b) do n.º 2, do art.º 92,º) do registo requisitado sob a Ap. 48 de 16/05/02, "*ex vi*" do disposto no n.º3 do art.º 126.º, C.R.P., reside no modo como se acha proposta a acção cujo registo determinou a abertura do processo de rectificação de registos posteriormente lavrados e que dependentes do eventual êxito ou improcedência da mesma, foram erradamente qualificados como definitivos. É que, nos termos do disposto no art.º 8.º do Código do Registo Predial, para que tal acção pudesse vir a produzir efeitos substantivos e registais, indispensável seria que simultaneamente com a impugnação do facto registado – doação do prédio ao Município de ... – tivesse sido pedido o cancelamento do respectivo registo, o que não se verificou. Acontece, porém, que tal argumento não procede por várias razões e, em especial, as seguintes:

–sendo o registo de acção efectuado com base em certidão de teor do articulado ou em duplicado deste, com nota de entrada na secretaria judicial (art.º 53.º, C.R.P.), nada nos garante, no momento em que tal documento é apresentado como título do respectivo registo, que o mesmo não venha, no decurso da acção a que respeita, a sofrer diversas alterações, designadamente, no sentido de o aperfeiçoar ou completar (art.s 272.º e 273.º, Código do Processo Civil). O Conservador do Registo Predial não tem poder para decidir se e em que termos alguém pode impugnar um direito registado, pelo que, como se refere no Parecer proferido no Proc. 78/87 R.P.3, o comando do art.º 8.º, C.R.P., é endereçado ao juiz do processo e não ao conservador. A sanção para a inobservância desse comando, conforme resulta do disposto no n.º 2 do mesmo preceito, consiste em não ter a acção seguimento após os articulados, sanção que, naturalmente, só pode ser aplicada pelo juiz do processo;

–admitida em juízo acção na qual não seja formulado o pedido de cancelamento do registo impugnado, ordenado pelo art.º 8.º citado, essa omissão não constitui fundamento legal de recusa de registo já que, sendo taxativa a enumeração dos

casos de recusa elencados no art.º 69.º do mesmo Código, entre eles não figura aquela hipótese;

–a falta do dito pedido de cancelamento não motivará sequer, e pelos já apontados motivos, a provisoriedade por dúvidas do respectivo registo.

"Aliás, até nem será verdadeiramente de temer a desarmonia entre o conteúdo da decisão judicial declarativa da inexistência do direito registado e a presunção derivada do respectivo registo. Com efeito, declarada judicialmente a inexistência de um direito, não é a sentença título bastante para o seu cancelamento, independentemente da ordem formal que o determine? O título comprovativo da extinção do direito registado constitui documento bastante para o seu cancelamento (art.º13.º, C.R.P.) que deve ser feito oficiosamente nas hipóteses previstas no n.º 4 do art.º 101.º,C.R.P." [1]

Outro motivo invocado pelo recorrente e que explanámos também no ponto 1 do relatório, respeita à aludida falta de dependência entre a acção registada a que acabámos de nos referir e os diversos registos de loteamento, aquisição e propriedade horizontal lavrados posteriormente àquele e agora sujeitos a processo de rectificação por haverem sido efectuados com carácter definitivo. O despacho impugnado baseia-se exactamente no conceito de dependência entre os registos, enquanto que a recorrida parte do princípio de que a restituição dos terrenos pedida na acção implicaria que as transmissões e outras vicissitudes materiais e registais posteriores não se poderiam ter verificado, pelo que, se a acção judicial procedesse, deveria toda a realidade substantiva regressar à condição anterior à celebração do negócio resolvido ou anulado, traduzindo a realidade registral essa reconstituição. O que, segundo a recorrente, só havia possibilidade de ocorrer desde que houvesse coincidência territorial entre a zona a restituir por via da acção e aquela onde está o imóvel correspondente aos registos apresentados, o que, a seu ver, não acontece, pelo que não se verificará a dependência directa ou indirecta entre registos a que se refere o n.º 3 do art.º 126.º, C.R.P., nos seguintes termos: "Os registos de outros factos que venham a ser lavrados e que dependam directa ou indirectamente da rectificação pendente estão sujeitos ao regime de provisoriedade previsto na alínea b) do n.º 2 do art.º 92.º, sendo-lhe aplicável, com as adaptações necessárias, o disposto no n.º 6 desse mesmo artigo". É que a acção judicial em causa foi registada não apenas sobre o prédio doado dela objecto mas também sobre outros que, por virtude de sucessivas anexações e desanexações, vieram a dar origem a uma descrição predial que já não se limitava à realidade patrimonial cuja transmissão por doação estava a ser judicialmente discutida. O que, todavia, e face à impossibilidade de determinar naquele todo, qual a parcela a que registalmente se reportava o articulado da acção trazido a registo, levou a que a mesma fosse inscrita sobre as descrições cujo número constava do documento respectivo. E, sendo assim, pela inviabilidade de precisar qual a parte da descrição n.º 00445 especificamente visada na acção, nunca poderá afirmar-se que dela não se acham dependentes registos de aquisição, loteamento ou propriedade horizontal que incidam sobre prédios parcialmente desanexados daquele ou a ele anexados. Recaindo sobre a totalidade, até à decisão final a acção condicionará os efeitos de todos os registos posteriormente lavrados que, assim, dela ficarão dependentes. Daí que , constatado o erro da sua qualificação como definitivos e encetado como foi o respectivo processo de rectificação, os registos efectuados na sua pendência terão, por força do n.º 3 do art.º 126.º, de ser provisoriamente lavrados ao abrigo da alínea b) do n.º 2 do art.º 92.º. É que o averbamento da pendência da rectificação tem por fim ressalvar – de modo idêntico ao do registo da acção – a prioridade dos direitos e a eficácia retroactiva da rectificação pelo menos desde a data em que é efectuado. Tal como no pleito judicial, o resultado da rectificação é incerto e o averbamento da sua pendência significa exactamente isso, que ela se faz ou não, os efeitos do acto a rectificar estão suspensos, aguardando a decisão que, a final vier a ser proferida. O processo de rectificação é, pois, um processo que culmina numa decisão, rectificar ou não o registo, pelo que implica um reexame, uma nova apreciação da matéria que já

[1] Parecer citado, *"in"* "PARECERES do CONSELHO TÉCNICO", Vol. I, 1991, pág.265.

estava definida no assento registal.[2] Tal como na acção cujo registo permite tornar oponíveis a terceiros direitos que, sem ele, só teriam eficácia entre as partes, pelo que o registo posterior *não pode ser lavrado como se a acção lá não estivesse* pois a sua sorte depende do resultado , da decisão, em suma , da definição da situação jurídica, também o averbamento da pendência da rectificação permite dar a conhecer a todos que o conteúdo de determinado registo pode ser alterado retroactivamente, reportando-se esses efeitos pelo menos à data em que foi efectuado, já que, e conforme o citado art.º 122.º, "rectificação do registo não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso por terceiros de boa-fé, se o registo dos factos correspondentes for anterior ao registo da rectificação ou da pendência do respectivo processo".

Não procedendo o argumento da falta de relação de dependência quer entre o registo de acção e os registos a ela posteriores definitivamente inscritos e cuja sorte está subordinada ao resultado final daquela, quer entre estes a que foi averbada a pendência da rectificação e os lavrados na sua pendência, parece-nos que o único processo de pôr termo a essa situação seria o de excluir do âmbito da acção em apreço os prédios – descrições prediais – que, pela sua localização, devidamente comprovada (por exemplo, mediante a junção das respectivas plantas topográficas) não se podem considerar incluídos na realidade patrimonial que foi objecto da doação pelos autores ao Município de ..., especificando, assim, e simultaneamente reduzindo, o objecto da acção registada, como aliás o permite o art.º 273.º, n.º 2 do Código do Processo Civil ao dispor: *"O pedido pode também ser alterado ou ampliado na réplica; pode, além disso, o autor em qualquer altura,*[3] *reduzir o pedido e pode ampliá-lo até ao encerramento da discussão em 1.ª instância se a ampliação for o desenvolvimento ou a consequência do pedido primitivo"*. Em princípio, a redução do pedido não tem limites; o autor pode, em qualquer altura, mesmo sem acordo do réu, reduzir o seu pedido, visto lhe ser lícito em qualquer momento desistir dele[4] [5]O que, a nível registral, poderia vir a traduzir-se no cancelamento da inscrição da acção relativamente aos prédios que, como alega a recorrente, nada têm a ver, considerada a sua localização, com o prédio cuja restituição se pretende obter por intermédio daquela acção, deixando, aí sim, de ocorrer a alegada dependência e a consequente provisoriedade por natureza (n.º 2, alínea b), art.º 92.º, e n.º 6 , mesmo artigo).

2 – Quanto aos argumentos invocados pela recorrente nos termos referidos no ponto 3 do relatório, designadamente, no que respeita aos direitos de terceiros de boa fé, às legítimas expectativas, à confiança no registo e aos princípios gerais da actividade da Administração, diremos que é justamente no respeito por dois dos princípios fundamentais do registo, o da publicidade e o da oponibilidade a terceiros e, em consequência, no respeito pelos seus direitos que lhes é dado a conhecer, através da anotação da pendência da rectificação,que há a possibilidade de registos erradamente qualificados como definitivos passarem a provisórios, ficando a sua conversão ou cancelamento a aguardar a decisão que a final vier a merecer a acção. De tal modo que, não obstante a dilação que a resolução dos casos em análise venha a sofrer por virtude da instauração e consequente pendência do processo de rectificação, não nos podemos esquecer das "balizas" que a própria lei fixa a esse processo e

---

[2] Parecer proferido no Proc. n.º 1/39, R.P.95, *"in"* B.R.N.,II, 1/96, pág.14.

[3] A expressão *em qualquer altura...* equivale à sentença final do art.º 206.º, pelo que a redução do pedido só é admissível enquanto não houver decisão final que bem pode ser o saneador que ponha termo à causa decretando a absolvição da instância (ª dos Reis, Com., 2.º, 498, Acs. STJ, de 2/12/64: *BMJ,* 142.º-276 e 20/07/65: *BMJ* 149.º-292), "*apud "***Abílio Neto, *"Código de Processo Civil Anotado",18.ª ed., pág.386.***

[4] Ac. R.L. de 20 de Março de 1981; Col. Jur. 1981, 2.º – 179, *"apud"* **Abílio Neto, "*Código de Processo Civil Anotado", 16.ª ed., pág.388.***

[5] Em acção em que se peça a declaração de nulidade de actos respeitantes a imóveis, é lícito ao autor, se o não tiver feito na petição, e desde que o faça antes de a causa poder ser considerada como finda, ampliar o pedido por forma a que ele compreenda também o cancelamento no registo predial dos actos cuja anulação se pede, por tal ampliação mais não ser do que uma consequência e o desenvolvimento do pedido.(Ac. R.L., de 2/06/76: *Col. Jur.,* 1976, 2.º-537), *"apud"* **Abílio Neto**, obra cit., pág.388.

decorrem expressamente do já referido e transcrito artigo 122.º do Código do Registo Predial.

Afigura-se-nos, assim, não ter cabimento a alegação do recorrente sobre a eventual inconstitucionalidade da alteração legislativa introduzida pelo Dec.-Lei n.º 273/2001, de 30/10, concretizada na norma do n.º 3 do art.º 126.º, do C.R.P., ao dispor que "Os registos de outros factos que venham a ser lavrados e que dependam, directa ou indirectamente, da rectificação pendente estão sujeitos ao regime de provisoriedade previsto na alínea b) do n.º 2 do art.º 9.º, sendo-lhes aplicável, com as adaptações necessárias, o disposto no n.º 6 desse mesmo artigo", já que, a nosso ver, a intenção visada por este preceito é justamente prevenir terceiros que pretendam vir a adquirir direitos sobre os prédios em questão de que, relativamente a eles está em curso um processo (de rectificação) cujo resultado os pode vir a prejudicar. Portanto e desta maneira temos para nós que não ocorre *"in casu"* qualquer violação do princípio estabelecido no art.º 266.º da Constituição. Aliás, mesmo antes de tal alteração legislativa, se entendia que os registos efectuados na pendência do processo de rectificação deveriam ser provisórios por natureza ao abrigo, então, da alínea d) do n.º 2 do art.º 92.º, do C.R.P. porquanto "... a consequência que... para a decisão do registo ulterior advém do facto de ele ser lavrado no "interim" de um processo de reclamação ou de recurso, por um lado, ou no de pendência de uma rectificação, pelo outro, deve ser exactamente a mesma. Esse registo tanto pode vir a ter definitivo ingresso tabular, como pode não o ter; tudo dependerá do *resultado* do processo e do sentido em que vier a ser proferida a decisão final".[6]Como atrás referimos, ao processo de rectificação registral é um processo que culmina numa decisão, rectificar ou não um registo; pelo que, de certo modo e em sentido lato ou "impróprio", é também um recurso, porque tem por fim um reexame, uma nova apreciação da matéria já definida no assento do registo.

Quanto à cominação de nulidade do art.º 133.º,n.º 2, alínea d) do Código do Procedimento Administrativo que a sociedade recorrente reivindica para a rejeição da aplicação da citada disposição do n.º 3 do art.º 126.º do Código do Registo Predial, tratando-se da nulidade de actos *administrativos* que ofendam o conteúdo essencial de um direito fundamental, para além de, como acabámos de referir, entendemos inexistir violação do art.º 266.º da Constituição, os actos praticados por um Conservador do Registo Predial também não são actos administrativos mas antes actos que se inserem no âmbito do direito privado, tendo uma natureza jurisdicional ou para-judicial, pois têm por finalidade titular e publicitar de um modo autêntico e juridicamente eficaz o estado civil e os direitos individuais das pessoas singulares e colectivas, pelo que a eles não se aplica o Código do Procedimento Administrativo que apenas tem aplicação aos actos administrativos.[7] Assim, aliás, tem vindo a ser entendido pela Jurisprudência (*"v.g."* e "*inter alia"* no Acordão do S.T.A.de 6 de Março de 1980 ,*"in"* "Acordãos Doutrinais", n.º 227, pág.123) no expresso sentido de que os actos típicos praticados pelos Conservadores e Notários não são actos administrativos, deles não havendo recurso para o Ministro da Justiça e, deste, para o Supremo Tribunal Administrativo.[8]

3 – Pronunciámo-nos sobre todos os pontos focados no recurso hierárquico interposto, se bem que entendamos que a parte substancial do mesmo nele não tem cabimento já que o que aqui se discute e está em causa não é o registo da acção mas sim a provisoriedade por natureza ao abrigo da alínea b) do artº 92º dos registos requisitados sob as Aps. 48/49 de 16/05/02, de aquisição e hipoteca, respectivamente. Note-se que o registo de hipoteca (Ap. 49) independentemente da alegada dependência sempre seria lavrado com aquela natureza, dada a precedência, relativamente a ele, do registo de aquisição provisório [alínea g), do citado artigo].

4 – Concluímos, pois, face ao exposto, que bem agiu a Conservatória recorrida na medida em que, ao efectuar e manter como provisórios por natureza, ao abrigo da alínea b) do n.º 2 do art.º 92.º,C.R.P., os registos requisitados pelas Aps. 48 e 49/160502, mais não fez do que dar

---

[6] Parecer citado, Proc. 1/39, R.P. 95 ,*"in"* BRN, II, n.º 1/96.

[7] Processo 58/93, R.P.4, transcrito *"in"* BRN, II, n.º 8/96.

[8] Processo 1/96, R.P.4, *"in"* BRN, II, n.º8/96.

cumprimento ao prescrito na lei – art.º 126.º, n.º 3, do Código do Registo Predial – dada a pendência de rectificação dos registos que os precederam. A relação de dependência condicionadora da respectiva aplicabilidade que a sociedade recorrente defende não se verificar nos registos em causa pelo motivo fundamental da fracção objecto do registo requisitado fazer parte de uma propriedade horizontal cujo imóvel não se localiza na área eventualmente a restituir, conforme a acção interposta e registada, não deixa de verificar-se por esta circunstância; só quando o registo de tal acção for cancelado relativamente aos prédios que , no entender da recorrente, não se integram naquele cuja restituição está, segundo o registo de acção em vigor, a ser judicialmente pedida – por não fazerem parte do prédio objecto da acção impugnada – é que deixará de haver motivo, relativamente a esses para a pendência da rectificação e, consequentemente, para a aplicação do disposto no n.º3 do art.º 126.º,C.R.P..

Concluímos, assim, que o recurso interposto não merece provimento, e, consequentemente, confirmando o despacho recorrido, formulamos as conclusões seguintes:

Conclusões

I – Instaurado o processo de rectificação de diversas inscrições – por virtude de constatado erro de qualificação dos registos respectivos como definitivos, dada a existência de um anterior registo de acção, cuja decisão final nelas poderá vir a ter reflexos – averbada que seja a sua pendência, os registos posteriormente lavrados e daquelas dependentes terão que o ser, nos termos do disposto no art.º 126.º, n.º3, do Código do Registo Predial, provisoriamente por natureza ao abrigo da alínea b) do n.º 2 do art.º 92.º do mesmo Código.

II – Essa relação de dependência não pode aferir-se pela falta de correspondência material entre o terreno relativo ao prédio sobre que se encontra registada a acção e aquele onde se mostra implantado o edifício em que se integra a fracção autónoma objecto dos registos requisitados, já que, ainda que tal corresponda à realidade, indispensável se torna que esta tenha tradução a nível das próprias descrições por forma a que a acção recaia apenas sobre alguma ou algumas das desanexadas – ou que o venham a ser – da descrição-mãe sobre a qual incidiu o respectivo registo.

III – É a inscrição que define a situação jurídica do prédio e, se bem que o faça em articulação com a respectiva descrição, não é a alteração da composição material desta que, só por si, vai modificar o conteúdo e efeitos daquela que, pela sua natureza, poderá condicionar os registos ulteriores a ela e que assim ficarão dependentes dos seus efeitos.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.01.2003, com uma declaração de voto.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 31.01.2003.

Declaração de Voto

No processo R.P. 28/2002 DSJ-CT, in BRN n° 6/2002, págs. 23/27, foi concluído que deveria ser promovida a rectificação dos registos lavrados ulteriormente ao registo da acção, averbando-se desde logo a esses registos a pendência de

rectificação para provisórios por - natureza nos termos do art. 92°, n° 2, b), do C.R.P.

Terá sido na sequência da homologação do parecer emitido neste processo - desconhecemos se o despacho de qualificação do conservador foi entretanto objecto de recurso contencioso - que foi promovida a rectificação daqueles registos. Também ignoramos a fase processual em que a mesma se encontra.

É, assim, ponto assente que aos registos lançados na ficha n° 2235 - ... após o registo da acção está averbada a pendência de rectificação sem qualquer limitação. Pelo que apenas haverá que aplicar a norma do art. 126°, n° 3, do C.R.P., cuja constitucionalidade não oferece dúvidas [aliás, esta norma é meramente interpretativa, e julgamos mesmo que há lapso na convocação da al. b) do n° 2 do art. 92° do C.R.P., porquanto se me afigura que a alínea indicada é a d) (do mesmo nº 2), como era doutrina pacífica; o ponto, no entanto, não tem importância, pois as consequências jurídico-registrais são as mesmas].

Neste contexto, entendo que os fundamentos alinhados no recurso - excepção feita à inconstitucionalidade da norma do n° 3 do art. 126° do C.R.P., já rebatida - não procedem em sede de impugnação da qualificação do registo de aquisição [e só do registo de aquisição, porque certamente o registo de hipoteca foi qualificado com convocação da al. b) do n° 2 do art. 92° do C.R.P. porque depende do registo provisório de aquisição, e não da improcedência da rectificação]. Tais fundamentos são, a meu ver claramente, fundamentos de improcedência da rectificação (ou, noutra perspectiva, fundamentos de procedência da rectificação-cancelamento do registo da acção), pelo que em sede de impugnação da qualificação do registo de aquisição não é possível deles conhecer. A meu ver, o mérito da argumentação desenvolvida pela recorrente só pode ser apreciado no processo de rectificação, que aliás, e como é consabido, não comporta uma fase de recurso hierárquico.

Nestes termos, afigura-se-me deslocada a discussão do tema, pelo que entendo nela não dever participar.

Um ponto, no entanto, a meu ver deveria ser averiguado - à margem do presente recurso hierárquico -, com a profundidade que o caso merece. Trata-se do processo de registo da acção (Ap. 26, de 14 de Janeiro de 1998), cujos contornos, atenta a sua complexidade e eventual falta de elementos, para além do curto período de tempo de que dispus, confesso não ter ainda apreendido cabalmente. Ora, se for o caso, este Conselho também pode (e deve) conhecer (indiciariamente) do erro de qualificação deste registo e propor a instauração do respectivo processo de rectificação. Se o fez relativamente aos registos subsequentes ao registo da acção, certamente que também poderá e deverá fazê-lo quanto a este registo.

João Guimarães Gomes de Bastos

Proc. n.º C. P. 127/2002 DSJ–CT – Interpretação a dar ao n.º 7 do art.º 27º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação estabelecido pelo Dec. Lei 555/99 de 16 de Dezembro na redacção dada pelo Dec. Lei 177/2001 de 4 de Junho.

O Senhor Conservador do Registo Predial da ... veio suscitar as dúvidas que se lhe deparam para, no registo, dar tradução às comunicações efectuadas pela Câmara Municipal no cumprimento do disposto no n.º 7 do artº 27º do Dec. Lei 555/99 de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Dec. Lei 177/2001 de 4 de Junho.

Começa por referir que aquele dispositivo legal ordena que a câmara municipal comunique oficiosamente à conservatória do registo predial competente, para efeitos de averbamento, qualquer aditamento ao alvará de loteamento que seja subsequente à alteração da licença da operação de loteamento. E que pelas disposições combinadas dos art.º 2.º, n.º 1 al. d) e art.º 100º do C. R. Predial, o alvará de operação de loteamento bem

como os seus aditamentos e alterações são registáveis por inscrição. Que a Câmara Municipal daquele concelho tem cumprido aquela obrigação oficiosa, enviando à Conservatória um ofício.

Questiona-se, então, se será de devolver o ofício à Câmara com a informação de que deve juntar o alvará de aditamento que estiver em questão, a certidão de teor matricial do prédio loteado e dos lotes, bem como o preparo para a inscrição do registo do alvará de aditamento e dos averbamentos às descrições do prédio e lotes que se mostrem necessários. Este é o procedimento que, segundo afirma, tem seguido ultimamente. Mas, considera que aquele procedimento só tem cabimento se estiver registado o alvará de loteamento.

Levanta então algumas interrogações, tais como saber se naquele dispositivo legal foi empregue termo inadequado, já que, ao falar em averbamento, isso não se harmoniza com os dispositivos do C. R. Predial citados; ou se terá sido usado o termo certo e apenas se pretende que a conservatória leve um averbamento à inscrição do registo de loteamento, no sentido de dizer que o loteamento foi alterado pelo aditamento em causa, sem referência ao modo da alteração; ou ainda se terá sido usado termo inadequado e antes se pretendeu que se lance uma simples anotação daquele aditamento à inscrição de loteamento sem referência ao modo de alteração.

Tece de seguida algumas considerações acerca do procedimento de lançar uma simples anotação à inscrição do registo do alvará de loteamento referindo o aditamento, e à filosofia institucional actual que vai no sentido de atribuir às instituições as tarefas que não sejam da competência estrita do cidadão cliente. Termina por afirmar que inicialmente procedeu ao lançamento de uma simples anotação com base no ofício da Câmara, questionando, porém, se tal procedimento estaria correcto sem exigir a apresentação de certidão de teor matricial do prédio, mas, que alterou tal procedimento, passando a pedir à Câmara todos os elementos para proceder ao registo de inscrição de aditamento de loteamento, tal como no inicio se referiu.

Esta é a questão colocada, acompanhada das considerações feitas pelo Senhor Conservador consulente e sobre a qual nos vamos pronunciar.

1. No nosso sistema de registo predial predomina o princípio da instância (art.º 41º do C.R.P.), o que implica efectuarem-se, em regra, os registos a pedido dos interessados em impressos de modelo aprovado, salvo nos casos de oficiosidade previstos na lei. Por outro lado, só podem ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem (art.º 43º, n.º 1 do mesmo código).

De entre os factos que se encontram sujeitos a registo encontra-se elencado na alínea d) do n.º 1 do artigo 2.º do C.R.P. "a autorização de loteamento, seus aditamentos e alterações".

Nos termos do n.º 1 do art.º 4º do Dec. Lei 555/99 de 16 de Dezembro com as alterações referidas, a realização de operações urbanísticas depende de prévia licença ou autorização administrativa, a conceder mediante a observância de formalidades e requisitos que se encontram enumerados no mesmo diploma legal. Por sua vez o licenciamento ou autorização das operações urbanísticas é titulado por alvará, sendo a sua emissão condição de eficácia da referida licença ou autorização (art.º 74º do citado diploma legal).

O documento que comprova o licenciamento ou autorização da operação urbanística e que serve de base ao registo de "autorização de loteamento" é, pois, o alvará de loteamento. As alterações das licenças ou autorizações dão lugar a aditamento ao alvará (art.ºs 27º, n.º 7 e 33º, nº 4 do citado D. Lei 555/99), aditamento que comprovará, nomeadamente para fins do registo, as correspondentes alterações.

Parece-nos inquestionável que os registos de autorização de loteamento, seus aditamentos e alterações, são efectuados a pedido dos interessados em impresso próprio, visto a oficiosidade de tais registos não se encontrar especialmente prevista. Por outro lado, pela sua feitura são devidos os emolumentos previstos no regulamento emolumentar dos registos e do notariado (cfr. art.ºs 1º e 28º do regulamento e art.º 2º do D. Lei 322-A/2001 de 14 de Dezembro) que devem ser cobrados, a título de preparo, a quando do pedido.

2. É à luz deste enquadramento legal que deverá ser resolvida a questão suscitada na consulta.

O procedimento com vista à concessão de licença ou autorização de operações urbanísticas, salvo disposição em contrário, inicia-se através de requerimento escrito, dirigido ao presidente da Câmara e, a requerimento do interessado, já depois de emitido o respectivo alvará, podem ser alterados os termos e condições da licença ou autorização antes do início das obras ou trabalhos a que as mesmas se referem (art.ºs 9º, n.º 1, 27º, n.º 1 e 33.º, n.º 1 do D. L. 555/99. Tais alterações, nos termos do n.º 7 do dito art.º 27º dão lugar a aditamento ao alvará que haja sido emitido, que, no caso de operação de loteamento, deve ser comunicado oficiosamente à conservatória do registo predial competente, para efeitos de averbamento (sublinhado nosso).

As disposições legais acabadas de referir inserem-se no capítulo II do citado D. L. 555/99 que se reporta ao controlo prévio das operações urbanísticas. Estas, sendo, em geral, de iniciativa privada, encontram-se sujeitas a um controlo administrativo que visa garantir o respeito do interesse público urbanístico e ambiental.

Como é também sabido e resulta da alínea f) do n.º 1 do art.º 95º conjugado com o n.º 2 do art.º 100º do C. R. Predial, o registo de autorização de loteamento, seus aditamentos e alterações efectuam-se por inscrição. A publicidade no nosso sistema registral é uma publicidade, em regra, de natureza declarativa, porque, embora, em geral, o registo não tenha efeitos constitutivos, dele decorrem outros efeitos, nomeadamente o da oponibilidade. Só de uma forma residual e, em casos que se encontrem pontualmente previstos, há lugar ao registo com a função de mera publicidade notícia.

Iniciando-se os procedimentos das operações urbanísticas com o impulso dos interessados, a quem compete requerer o registo de autorização de loteamento quando emitido o respectivo alvará, e dos seus aditamentos e alterações[1], mal se compreenderia que havendo alterações dos termos e condições das licenças ou autorizações requeridas pelos interessados e emitido o aditamento ao alvará, fosse a Câmara Municipal a promover o respectivo registo do conteúdo da alteração e a suportar o seu custo emolumentar. E, até por contraponto com o estabelecido no art.º 48º do D. Lei 555/99, mais sai reforçada a ideia de que àquela entidade não compete promover aquele registo. É que o n.º 1 deste último dispositivo legal prevê a possibilidade das condições da licença ou autorização de operação de loteamento serem alteradas por iniciativa da própria câmara municipal, desde que tal alteração se mostre necessária à execução de plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária ou área crítica de recuperação e reconversão urbanística. Nestas condições, como também se acha previsto no n.º 2 do mesmo artigo, é à câmara que compete a submissão a registo do novo alvará e a expensas do município, o que se compreende, já que a iniciativa parte da própria câmara por atenção e salvaguarda de interesses públicos de ordenamento urbano e em que o titular do alvará assume uma posição passiva.

Parece, assim, podermos concluir que a comunicação a efectuar pelas câmaras municipais, nos termos do n.º 7 do art.º 27º do Dec. Lei 555/99 às conservatórias do registo predial, mais não é que uma comunicação do aditamento ao alvará de loteamento (constatação de um facto) com vista ao posterior registo da alteração a promover e a custear emolumentarmente pelo interessado.

Aquela comunicação, a fazer pela Câmara, visa levar ao registo, por averbamento, a alteração do licenciamento (sem o respectivo conteúdo), sendo título bastante o ofício da Câmara.

O conteúdo da alteração titulado pelo aditamento ao alvará deverá ser requisitado pelo interessado e então, lavrado o registo da alteração por inscrição. O averbamento do facto comunicado pela Câmara não nos parece que seja absolutamente inócuo, antes produzindo

[1] Só não será assim no caso de operações urbanísticas promovias pela Administração Pública, (art.º 7º do Dec. Lei 555/99) sendo que, neste caso, o impulso inicial do procedimento e respectivos registos, competem à entidade (organismo da administração pública) promotora.

determinados efeitos, nomeadamente, os de posteriormente ao averbamento não poderem ser qualificados definitivamente pedidos de registo de factos relativos aos lotes sem que previamente se inscreva o conteúdo da alteração. Parece-nos que o espírito do legislador irá no sentido de sujeitar o facto a registo nos termos do nº 7 do artº 27º do Dec-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção do Dec-Lei nº 177/2001, de 4 de Junho, parecendo-nos também que o encargo resultante da tributação do averbamento caberá à Câmara Municipal respectiva.

Na linha deste entendimento formulam-se as seguintes

Conclusões:

I – Os registos de autorização de loteamento, seus aditamentos e alterações são efectuados com base nos documentos que legalmente comprovem o licenciamento ou autorização das operações urbanísticas e suas alterações, a pedido dos interessados em impresso de modelo aprovado.

Comprovam aqueles factos o alvará de loteamento e seu aditamento, cuja emissão é condição da sua eficácia.

II – No sistema registral português, a publicidade registral tem, em regra, a natureza de publicidade declarativa, sendo a mera publicidade-notícia de carácter residual e a ser integrada no registo, somente nos casos pontualmente previstos.

III – Não revestirá a natureza de mera publicidade-notícia o registo da alteração sem o respectivo conteúdo baseado na comunicação feita pela Câmara nos termos do nº 7 do artº 27º, do Dec-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção do Dec-Lei nº 177/2001, de 4 de Junho.

IV – Daquele averbamento decorrerá, seguramente, o efeito de vincular o conservador a não qualificar definitivamente os factos que tenham por objecto mediato os lotes de terreno sem que previamente se inscreva o conteúdo da alteração.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.01.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 31.01.2003.

Proc. nº C.P. 148/2002 DSJ-CT – Reparcelamento previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Efeitos – Registabilidade do facto.

1- A Senhora Conservadora da Conservatória do Registo Predial do ... consulta esta Direcção-Geral sobre o denominado Plano de Pormenor das ... . Coloca a questão de saber se "a operação de reparcelamento é um todo, que consiste no agrupamento de terrenos e na sua posterior divisão, com adjudicação dos lotes ou parcelas resultantes aos primitivos proprietários, e assim envolve todos os terrenos e só é susceptível de aprovação, no seu todo, com a divisão de toda a área de intervenção, e adjudicação aos proprietários e transmissão à Câmara Municipal das parcelas que devam integrar o domínio público", ou, pelo contrário, se "a operação de reparcelamento é susceptível de fases, quer na execução, quer no registo, que não têm, no entanto, suporte nas plantas, porque estas contemplam toda a massa de agrupamento". Sustenta a consulente que na 1ª hipótese "o registo

só poderia ser efectuado se a operação houvesse findado e todos os lotes e parcelas houvessem sido já adjudicados aos proprietários, ou porque estes acordaram ou porque em relação aos que não acordaram haveria já sentenças transitadas em julgado em processos de expropriação que a Câmara deveria ter accionado conforme nº 7 do art. 131º do Dec.-Lei nº 380/99". Na 2ª hipótese, "o registo é feito por fases, não autonomizadas nas peças desenhadas".

No pedido, a consulente invoca "o carácter inovador deste registo, a sua complexidade e implicações, a premência em o efectuar no mais curto espaço de tempo e a consagração de princípios do Registo Predial feita por essa Direcção-Geral", solicitando expressamente a emissão de parecer "quanto às questões que a operação de reparcelamento e a situação jurídica dos prédios antigos levantam no registo das parcelas resultantes daquela operação, conforme estudo junto" [1].

E por aqui se quedou a consulente. O que desde logo levanta um delicado problema de delimitação do âmbito da consulta. Que pretende, concretamente, a consulente ver apreciado ? Se o reparcelamento é facto sujeito a registo ? Quais os efeitos reais que produz ? Em que momento se produzem ? Se pode ser executado por fases ? E se o registo também pode ser «faseado» ? Ou pretende, ainda, que este Conselho se pronuncie sobre <u>todas</u> as questões que "a operação de reparcelamento e a situação jurídica dos prédios antigos levantam no registo das parcelas resultantes daquela operação"? Não cremos que a tanto vá a pretensão da consulente, porque isso implicaria uma pura demissão da sua mui nobre função de guardiã da legalidade enquanto pressuposto da certeza e segurança do comércio jurídico imobiliário. Pela enésima vez salientamos que a qualificação registral é tarefa que cabe em primeira linha ao conservador da conservatória territorialmente competente, de que não pode abdicar, antes deve «reivindicar» como função essencial do seu estatuto (de que aliás a componente remuneratória é, ou deveria ser, expressão).

Sem embargo, não deixaremos de apreciar as questões que na perspectiva registral a matéria dos autos nos suscitam. Mas sempre a título meramente opinativo, porquanto, repetimos, é ao conservador competente para a qualificação dos registos que vierem a ser peticionados que caberá decidir.

2- A consulta vem acompanhada do Regulamento do Plano de Pormenor das ..., revisto em 4 de Abril de 2002, publicado no Diário da República II Série nº 173, de 29 de Julho de 2002, do Relatório, revisto na mesma data de 4.4.2002, e plantas de implantação (CKU 001 EE), de coordenadas dos limites de malhas e parcelas (CKU 039 EF) e de reparcelamento (CKU 041 EE).

Em termos muito sucintos, diremos que é possível extrair da documentação apresentada que o Plano de Pormenor das ... tem por objecto a ocupação, o uso e a transformação do solo na área delimitada na planta de implantação, com as confrontações principais indicadas no art. 1º, nº 1, do Regulamento, com os objectivos assinalados no nº 2 deste artigo, para cuja prossecução o Plano procedeu à transformação da situação fundiária da sua área de intervenção (cfr. art. 1º, nº 3, do Regulamento). Esta abrange uma área de 41,3 ha, na freguesia de ..., do concelho do ..., 48 prédios (?) [2] e 14 proprietários (três deles detendo 74% da área). O Plano de Pormenor prevê o reparcelamento do solo urbano, de acordo com o D.L. nº 380/99, de 22 de Setembro, de forma a ajustar a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção às disposições do plano e a distribuir equitativamente, entre os proprietários,

[1] - O "estudo" a que a consulente se refere é um "esboço" da situação jurídica de determinados prédios envolvidos na operação de reparcelamento, que compreende a descrição sumária, a identificação do titular inscrito e os encargos registados, e um "esboço" de determinadas parcelas resultantes do reparcelamento, «adjudicadas» ao ..., ao Município do ... e a ..., Ldª, que compreende a descrição sumária e a respectiva situação jurídica.

[2] - É o número que parece resultar do "P.P.A. - Descrições". Nos termos do art. 3º, nº 2, b3), do Regulamento, o Plano é acompanhado por planta da situação existente. Mas, das plantas juntas aos autos a única que parece conter (também) a "situação existente" é a panta de reparcelamento (CKU 041 EE), e por esta é impossível (tanto mais que se trata de fotocópia) determinar com um mínimo de segurança a identificação dos "prédios antigos".

os benefícios e os encargos resultantes da sua execução. Com base nas Normas Provisórias que substituíam (cfr. a Resolução do Conselho de Ministros nº 125/2002, entretanto publicada - de 15 de Outubro, e artº. 5º, nº 2, do Anexo de medidas preventivas de revisão do PDM) o PDM e em determinada fórmula [3] foram calculados os "direitos de edificabilidade" de cada prédio (antigo) e por cada proprietário, expressos em área de pavimento [4]. De acordo com o reparcelamento definido pelo Plano, este contempla 9 malhas urbanas [5], com o total de 28 parcelas [6], 4 parcelas de equipamento [7], para além das parcelas destinadas a domínio público [8]. É ainda de salientar que o reparcelamento previsto no Plano contempla parcelas (duas ?) com construção existente a manter, que na planta CKU 039 EF são designadas por PEM.

É ainda possível concluir da documentação apresentada que o Plano será executado por imposição administrativa (cfr. art. 33º do Regulamento e art. 124º do D.L. nº 380/99), com utilização dos seguintes mecanismos de perequação compensatória: índice médio de utilização (o constante do art. 15º das Normas Provisórias do PDM) e repartição dos custos de urbanização (cfr. art.s 139º e 142º do D.L. nº 380/99). O ... determinou que a infraestruturação dos terrenos ficasse a cargo da Câmara Municipal do ..., e daí que o direito de edificabilidade dos proprietários dos terrenos não infraestruturados ficasse afectado por um factor de correcção de 0,75 (os restantes 25% de direitos de edificabilidade serão cedidos ao Município a título de compensação pelos custos de urbanização). Para este efeito foram delimitadas duas unidades de execução[9], uma correspondente aos terrenos situados em zonas a infraestruturar e a outra integrando os terrenos situados em zonas já infraestruturadas (cujos proprietários não são, portanto, afectados nos seus direitos de edificabilidade).

Finalmente, prevê-se no Relatório a "atribuição das parcelas", de acordo com os seguintes critérios, limitados à disponibilidade de parcelas com dimensão adequada ao direito de edificabilidade de cada proprietário: reduzir ao mínimo a subdivisão das malhas em parcelas e lotes, deixando aos proprietários a máxima liberdade para lotear de acordo com as suas conveniências; atribuir os direitos de edificação, quando possível, na parcela (prédio) original de cada proprietário. Foi elaborado o quadro de "Atribuição dos direitos de edificação", que regista, para cada prédio, o direito de edificação e a parcela ou parcelas a atribuir a cada proprietário para satisfazer esse direito. Várias razões – designadamente, os reduzidos direitos de edificabilidade de alguns proprietários, a decisão de não subdividir todas as parcelas até à menor expressão, o lote, e a impossibilidade de definir lotes de acordo com os direitos edificatórios –

[3] - Que a título meramente informativo se enuncia: Abc = Ae x Icb – (At – Ae) x Icb x 0,5
em que:
Icb = 2,10m2/m2;
At – área total do prédio medida em projecção zenital e expressa em metros quadrados (m2);
Ae – área do prédio contida no polígono definido pela extrema confrontante com via pública habilitante, pelas perpendiculares a esta nos seus pontos extremos e pela paralela traçada a 30m de profundidade, expressa em metros quadrados (m2).

[4] - A edificabilidade total atinge a Abc de 396 321m2, mas na revisão do Plano terminada em Abril de 2002 foi reduzida para 381 106m2.

[5] - Cfr. o art.4º do Regulamento, que define "malha" como conjunto de uma ou mais parcelas. A malha 1 contempla quatro parcelas (1.1, 1.2, 1.3 e 1.4), a malha 2 apenas uma parcela (2.1), a malha 3 duas parcelas (3.1 e 3.2), a malha 4 duas parcelas (4.1 e 4.2), a malha 5 três parcelas (5.1, 5.2 e 5.3), a malha 6 seis parcelas (6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5 e 6.6), a malha 7 apenas uma parcela (7.1), a malha 8 sete parcelas (8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6 e 8.7), e a malha 9 duas parcelas (9.1 e 9.2).

[6] - "Parcela" é a área delimitada na planta de implantação susceptível de construção, imediatamente ou através de operação de loteamento, reparcelamento ou emparcelamento (cfr. art. 4º do Regulamento).

[7] - O art. 4º do Regulamento define "parcela de equipamento" como área delimitada na planta de implantação exclusivamente destinada à construção de equipamento urbano e não susceptível de operação de loteamento. De acordo com os art.s 27º e 28º do Regulamento, as parcelas de equipamento são designadas por E1, E2, E3 e E4, sendo a parcela E1 destinada ao ... e instalações complementares.

[8] - Saliente-se que a parcela E2 também se destina a domínio público, com o conjunto das vias públicas e zonas verdes (cfr. art. 4º do Regulamento).

[9] - Não conseguimos descortinar na planta CKU 001 EE a delimitação de cada uma das unidades de execução.

determinaram dois desvios à metodologia utilizada: 1º- registam-se algumas diferenças, para mais ou para menos, entre o valor atribuído e o direito edificatório de cada proprietário; 2º- não foi atribuída área de construção a alguns proprietários [10]. Foi elaborado um "Quadro – Parcelas a utilizar pela CMP para implementação do Plano", que corresponde ao "pagamento à autarquia dos custos das infraestruturas por ela construídas, acrescido dos direitos dos proprietários não incluídos (...)". Compulsando o "Quadro – Atribuição dos direitos de edificação" e o "Quadro – Parcelas a utilizar pela CMP para implementação do Plano", constata-se que: ao ..., titular de um direito de edificabilidade de 134 289m2, são atribuídas as parcelas 2.1, 1.1, 1.4 e 3.2, com uma edificabilidade total de 134 320m2, de que resulta um excesso de 31m2 (0,02%); ao proprietário dos prédios 12.1 e 12.2 (?) (, Ldª ?), titular de um direito de edificabilidade de 11 797m2, é atribuída a parcela 8.6, com uma edificabilidade de 11 362m2, de que resulta um defeito de 435m2 (-3,7%); e ao Município do ... são atribuídos **a)** "em pagamento" dos direitos de edificabilidade correspondentes aos seus prédios, no total de 36 772m2, as parcelas 4.2 e 8.4, com uma edificabilidade total de 34 734m2, de que resulta um defeito de 2 038m2 (- 5,5%), e **b)** para custear as infraestruturas e indemnizar os proprietários não incluídos, as parcelas 1.3, 3.1, 4.1, 5.2, 5.3, 6.6, 7.1, 8.2, 9.1 e 9.2, com uma edificabilidade total de 108 261m2. Relativamente às parcelas de equipamento que ficam no domínio privado (E1, E3 e E4), os documentos são omissos quanto aos respectivos «adjudicatários».

3- O processo de consulta vem instruído com minuta da proposta nº 148/02/DMS, da Direcção Municipal de Planeamento e Gestão Urbanística da Câmara Municipal do ..., que, para além dos considerandos, é do seguinte teor:

«1- Que sejam adjudicadas, desde já, nos termos do artigo 133º b) do DL 380/99, de 22/09, as seguintes parcelas resultantes da operação de reparcelamento, identificada na planta em anexo (Anexo I), nos termos do nº 5 e 6 do art. 131º do mesmo diploma legal, com vista ao respectivo pedido de registo predial:

A) Ao...: as parcelas identificadas na planta anexa (Anexo I – planta CKU 041 EE do Plano de Pormenor) com os números 2.1, 1.4 e 3.2 com as descrições prediais definidas no quadro anexo (Anexo II) [11];

B) À Câmara Municipal do ... as parcelas identificadas na mesma planta (Anexo I) com os números 3.1, 4.1, 4.2, 9.1, 8.2 e 1.3, com as descrições prediais definidas no quadro anexo (Anexo II);

C) À sociedade comercial ..., Ldª, a parcela identificada na mesma planta (Anexo I) com o número 8.6, com a descrição predial definida no quadro anexo (Anexo II);

2- Que se opere a transmissão das parcelas identificadas na planta anexa com os nºs 12.1, 12.2, E3 e E2 para espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva previstos na planta anexa (Anexo III – Planta CKU 001 EE), nos termos do artigo 133º c) do DL 380/99».

Alude-se nesta proposta a um parecer do Professor Doutor Fernando Alves Correia – que se encontra nos autos -, que versa sobre a seguinte questão jurídica:

«Publicado o Plano de Pormenor das ..., torna-se necessário proceder ao registo dos novos lotes ou parcelas resultantes da transformação fundiária da propriedade, na competente Conservatória do Registo Predial.

Atendendo a que, em virtude de problemas inerentes à aquisição de algumas parcelas integradas naquele reparcelamento, torna-se imprescindível fazer o seu registo faseado, parece legalmente viável, a coberto do disposto no nº 5 do artigo 131º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, o registo faseado, com base na deliberação de aprovação da operação de reparcelamento (com execução faseada) ?».

O parecer citado começa por acentuar que o reparcelamento do solo urbano de acordo com as disposições do plano é um instrumento jurídico de execução dos planos, cujo regime jurídico consta

[10] - Invoca-se o decurso de negociações entre a Câmara Municipal do ... e alguns proprietários com vista à aquisição ou permuta de terrenos. Foi elaborado um "Quadro – Proprietários não incluídos", cujos direitos de edificabilidade totalizam 24 411m2 (ou 27 053m2 ?).

[11] - Este anexo não está junto aos autos.

dos artigos 131º a 134º do D.L. 380/99. Aborda seguidamente a definição legal de reparcelamento (art. 131º, nº 1) e os objectivos do reparcelamento (art. 131º, nº 2). Para, em face do respectivo regime, afirmar que o reparcelamento é, acima de tudo, um instituto de remodelação ou recomposição predial, que se concretiza por três etapas: o agrupamento dos terrenos (massa de concentração), de que são retirados os terrenos destinados à implantação das infra-estruturas, espaços e equipamentos públicos; a nova divisão dos terrenos em lotes adequados às construções, em conformidade com as disposições do plano (massa de distribuição); e a partilha ou adjudicação dos lotes ou parcelas aos primitivos proprietários, de acordo com os critérios definidos no art. 132º do D.L. nº 380/99. Refere ainda o Autor que a operação de reparcelamento é da iniciativa dos proprietários ou da câmara municipal, isolada ou em cooperação, e a operação da iniciativa da câmara municipal inicia-se com a aprovação da delimitação da área a sujeitar a reparcelamento. E que a operação de reparcelamento é licenciada ou aprovada pela câmara municipal, consoante a iniciativa do processo tenha cabido respectivamente aos proprietários ou à câmara municipal.

Relativamente à questão concreta, transcrevemos o que vem dito no parecer:

«No caso concreto que nos foi colocado, verifica-se a aprovação, publicação e entrada em vigor do Plano de Pormenor das .... E, com vista à sua execução, deliberou a Câmara Municipal do ... tomar a iniciativa da realização de uma operação de reparcelamento, tendo aprovado a delimitação da área a sujeitar a reparcelamento e aprovado a operação de reparcelamento, nos termos dos nºs 5 e 6 do artigo 131º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro.

A operação de reparcelamento aprovada pela Câmara Municipal do ... cumpre todos os requisitos legais, de carácter substancial e procedimental, e preenche os objectivos que o nº 2 do artigo 131º comete ao reparcelamento.

Tendo sido aprovada pela Câmara Municipal do ... a delimitação de toda a área a sujeitar a reparcelamento e tendo a mesma já aprovado a operação de reparcelamento no seu todo – e são estas, de facto, as verdadeiras exigências decorrentes da lei -, não existe qualquer impedimento legal a que se proceda à execução faseada da operação de reparcelamento e ao consequente registo faseado das parcelas ou lotes resultantes do reparcelamento na competente Conservatória do Registo Predial.

Somos, por isso, de opinião que, estando verificados e cumpridos, *in casu*, todos os requisitos legais da operação de reparcelamento da iniciativa da Câmara Municipal do ..., é perfeitamente possível a execução faseada da operação de reparcelamento e o registo faseado das parcelas ou lotes resultantes desta operação. É que, por um lado, nenhum impedimento se encontra na lei a um tal *modus agendi*. Por outro lado, um tal procedimento não põe em causa quaisquer direitos ou interesses legalmente protegidos dos proprietários dos terrenos abrangidos pela operação de reparcelamento. Por último, com a possibilidade da execução faseada da operação de reparcelamento e consequente possibilidade de registo faseado das parcelas resultantes daquela operação, ganha-se celeridade e agilidade na gestão urbanística – aspectos estes que não podem deixar de ser considerados de relevante interesse público».

4- Cremos que o que motiva a consulta é a minuta do documento camarário anteriormente referido que, no âmbito de um saudável processo comunicativo entre a Câmara Municipal do ... e a consulente, terá sido por aquela submetido à apreciação desta com vista à ulterior titulação do(s) facto(s) sujeito(s) a registo.

Vejamos então, *breviter*, as questões que o tema nos suscita.

4.1- O art. 133º do RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, constante do D.L. nº 380/99, de 22 de Setembro) define os efeitos do reparcelamento. É do seguinte teor:

«O licenciamento ou a aprovação da operação de reparcelamento produz os seguintes efeitos:

a) Constituição de lotes para construção ou de parcelas para urbanização;

b) Substituição, com plena eficácia real, dos antigos terrenos pelos novos lotes ou parcelas;

c) Transmissão para a câmara municipal, de pleno direito e livre de quaisquer ónus ou encargos, das parcelas de terrenos para espaços verdes públicos e de utilização colectiva, infra-estruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e equipamentos públicos que, de acordo com a operação de reparcelamento, devam integrar o domínio público».

Na economia do parecer, apenas pretendemos acentuar dois aspectos.

O primeiro diz respeito aos efeitos reais do reparcelamento. Como salienta o parecer junto aos autos, o reparcelamento é, acima de tudo, um instrumento de remodelação ou recomposição predial. O reparcelamento provoca uma transformação fundiária complexa, com a formação de novos prédios em substituição dos antigos [12]. Ora, destinando-se o registo predial essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário (cfr. art. 1º, C.R.P.), é bem evidente que pelas tábuas terá que passar o reordenamento predial. Como – ou seja, qual o *modus faciendi* – é ponto que adiante abordaremos.

O segundo aspecto prende-se com o facto gerador dos efeitos (reais) do reparcelamento e com a fixação do momento em que tais efeitos se produzem. Assente em que estamos perante um instrumento de execução do Plano de Pormenor das ... imposto administrativamente e desencadeado por iniciativa da Câmara Municipal do ..., a operação de reparcelamento está sujeita a aprovação daquela Câmara Municipal (art. 131º, nº 6, do RJIGT), e os efeitos do reparcelamento decorrerão directa e automaticamente daquele acto administrativo (art. 133º, do RJIGT). É certo que na definição legal de reparcelamento (cfr. art. 131º, do RJIGT) podemos surpreender as três etapas referidas no parecer junto aos autos (agrupamento de terrenos, nova divisão em lotes ou parcelas ajustada ao Plano, e «adjudicação» destes aos primitivos proprietários). Mas, mormente no que toca à terceira etapa – a «adjudicação» dos lotes ou parcelas resultantes da nova divisão (reparcelamento) aos proprietários dos terrenos «antigos» -, haverá que harmonizar a noção legal de «adjudicação» com o conteúdo da norma do citado artigo 133º do RJIGT, *maxime* com o efeito (sub-rogatório) da substituição, com plena eficácia real, dos antigos terrenos pelos novos lotes ou parcelas. A «adjudicação», sendo embora uma etapa que visa a «conversão» do objecto da posição jurídica dos proprietários (e demais titulares de direitos reais) dos terrenos envolvidos na operação, não determina ela própria um efeito real. O efeito real decorre directa e imediatamente do acto (posterior) da aprovação da operação de reparcelamento. Não decorre da «adjudicação», que é forçosamente anterior à aprovação e pressuposta por esta.

Na perspectiva que adoptamos – que entende que a lei faz derivar os efeitos reais do reparcelamento directa e automaticamente da aprovação da operação de reparcelamento – será sustentável a tese de que a operação de reparcelamento (no seu todo, como refere o parecer junto aos autos) já está aprovada pela Câmara Municipal do ... ? Salvo o devido respeito, não cremos que se possa sustentar que os efeitos reais previstos no art. 133º do RJIGT já se verificaram no concreto caso dos autos. Nem – se bem ajuizamos – tal vem afirmado no parecer junto aos autos. Se bem interpretamos, o que aqui se sustenta (apenas) é que se encontra aprovada a operação de reparcelamento. Na minuta da proposta de «adjudicação» vai-se mais longe, ao afirmar-se (considerando 8º) que o Município do ... aprovou através da deliberação da Assembleia Municipal (e não da Câmara Municipal) do ... de 29 de Abril de 2002 (que aprovou o Plano de Pormenor das ...) "a operação de reparcelamento no seu todo do qual resulta a redistribuição de lotes e parcelas bem como a respectiva edificabilidade (...)". Referir-se-á o parecer dos autos a esta deliberação ? Ou existirá deliberação camarária tomada no procedimento do reparcelamento a aprovar a operação no seu todo ? Se existe, não figura nos autos. Ou será que a deliberação camarária referida no parecer é a que foi tomada no procedimento de elaboração e aprovação do Plano de Pormenor das ... ?

[12] - Como já havíamos sustentado no parecer emitido no Pº C.P. 89/2002 DSJ-CT, *in* BRN nº 9/2002, nota (19), págs. 53/54, a figura jurídica do reparcelamento – anteriormente à entrada em vigor do RJIGT – vem analisada com detalhe na obra de **Alves Correia**, O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade, 1989, págs. 625/640.

De qualquer modo, o ponto fulcral reside, a nosso ver, na determinação do facto gerador dos efeitos reais do reparcelamento. Como decorre do anteriormente exposto, somos de opinião de que os efeitos reais do reparcelamento são produzidos directa e imediatamente com a aprovação da operação pela câmara municipal. Tais efeitos não derivam da aprovação, publicação e entrada em vigor do plano municipal de ordenamento do território de que o reparcelamento é um instrumento de execução. O que vale por dizer que a norma da alínea b) do nº 1 do art. 91º do RJIGT – que nos diz que o plano de pormenor procede, quando necessário, à transformação da situação fundiária da área de intervenção – é meramente programática. A transformação fundiária, com os efeitos reais assinalados no citado art. 133º do RJIGT, verifica-se com a aprovação do instrumento de execução do plano (o reparcelamento), sendo aliás um dos objectivos deste precisamente o ajustamento às disposições do plano da configuração e do aproveitamento dos terrenos para construção (cfr. al. a) do nº 2 do art. 131º do RJIGT).

Assim sendo, não colherá, a nosso ver, o argumento de que a operação de reparcelamento está, afinal, «aprovada» no procedimento de elaboração e aprovação do Plano de Pormenor das ..., porquanto neste procedimento se elaborou (cfr. ponto 4 do Relatório) uma proposta de reparcelamento do solo urbano que inclui a «adjudicação» dos novos lotes ou parcelas. Salvo o devido respeito, ainda que o projecto de reparcelamento previsto no plano contemple a «susbstituição» dos terrenos antigos pelos novos lotes ou parcelas, esta não é, seguramente, um efeito da aprovação do plano e só ocorrerá com a aprovação da operação de reparcelamento deliberada no respectivo procedimento.

4.2- O projecto de reparcelamento – com a «adjudicação» dos lotes e parcelas dele resultantes – não carece de acordo unânime dos interessados[13]. Com efeito, e de acordo com o nº 7 do art. 131º do RJIGT, «sempre que algum ou alguns dos proprietários manifestem o seu desacordo relativamente ao projecto de reparcelamento, pode a câmara municipal promover a aquisição dos respectivos terrenos pela via do direito privado ou, quando não seja possível, mediante o recurso à expropriação por utilidade pública» [14]. Portanto, o mecanismo adoptado para vencer a oposição dos interessados renitentes é a aquisição pela via do direito privado ou a expropriação por utilidade pública.

O passo final do processo é a aprovação pela câmara municipal da operação de reparcelamento. O que significa, a nosso ver, que a aquisição dos terrenos dos proprietários renitentes deverá preceder aquela aprovação. Com efeito, se a transformação da situação fundiária – mormente, a constituição de lotes ou parcelas e a substituição, com plena eficácia real, dos antigos terrenos por aqueles novos lotes e/ou parcelas – decorre directa e automaticamente da aprovação da operação de reparcelamento, a aquisição dos direitos dos interessados renitentes incidentes sobre os antigos terrenos terá que ocorrer anteriormente àquele momento.

4.3- Delicada, quanto a nós, é a questão de saber se o reparcelamento *qua tale* é facto sujeito a registo.

De acordo com o nosso Código do Registo Predial está sujeita a registo a autorização de loteamento (cfr. art. 2º, nº 1, d)). E como salientámos no já citado parecer emitido no Pº C.P. 89/2002 DSJ-CT, o *punctum saliens* da noção de loteamento é a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente a edificação urbana, que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento (cfr. art. 2º, i), do D.L. nº 555/99, de 16 de Dezembro). No citado parecer (nota 16) fizemos a seguinte pergunta: o reparcelamento do regime jurídico da urbanização e da edificação é o reparcelamento ou é só o reparcelamento do regime jurídico dos instrumentos de gestão

[13] - O termo «interessados» é abrangente, englobando os proprietários e demais titulares de direitos, ónus ou encargos incidentes sobre os terrenos da área de intervenção. E é utilizado na figura da Associação da Administração com os proprietários (cfr. art. 23º, nº 2, a), da Lei dos Solos – D.L. nº 794/76, de 5 de Novembro).

[14] - Regime semelhante vigora no domínio da Associação da Administração com os proprietários (cfr. art. 23º, nº 3, da Lei dos solos).

territorial ? Na economia do parecer, não é este o momento oportuno para ensaiarmos a resposta. O que nesta fase importa acentuar é que o reparcelamento previsto no RJIGT é um instrumento de execução de plano municipal de ordenamento do território cujo licenciamento ou aprovação pela câmara municipal produz os relevantes efeitos assinalados no citado art. 133º. Um dos efeitos é a constituição de lotes para construção ou de parcelas para urbanização. Por lote entende-se a "Área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor", e por parcela entende-se a "Área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento" [15]. Mas no Regulamento do Plano de Pormenor das ..., e como já referimos, entende-se por parcela a «área delimitada na planta de implantação susceptível de construção imediatamente ou através de operação de loteamento, reparcelamento ou emparcelamento». Portanto, o termo "parcela" é aqui abrangente, de tal sorte que se nos afigura não ser descortinável em face da documentação apresentada se as parcelas das diversas malhas são "lotes" ou "parcelas". Ou seja, não sabemos se o reparcelamento dos autos integra, ou não, uma operação de loteamento [16].

De qualquer modo, o certo é que o reparcelamento produz uma transformação fundiária radical, com substituição de determinada ordenação dominial por outra. E a registabilidade deste facto (reparcelamento) não pode ficar dependente da circunstância de os novos "prédios" serem "lotes" ou "parcelas". Em qualquer dos casos o escopo visado pelo registo predial demanda que nele ingresse, quanto antes, a nova ordenação dominial. Ainda que o registo não seja *in casu* condição de oponibilidade do facto a terceiros. E não se contra-argumente que o princípio da tipicidade ou do *numerus clausus* veda o ingresso do facto (reparcelamento) nas tábuas. Em primeiro lugar, a "autorização de loteamento" (cfr. art. 2º, nº 1, d), do C.R.P.) é um "tipo" suficientemente aberto para abranger o registo do reparcelamento. Em segundo lugar, o reparcelamento previsto no RJIGT produz um efeito sub-rogatório real que cabe seguramente na *factispecies* da al. a) do nº 1 do art. 2º do C.R.P.

4.4- Assente que o reparcelamento previsto no RJIGT é facto sujeito a registo, apreciemos sumariamente esta matéria.

4.4.1- Desde logo, a questão do "título". Este deverá revestir a forma de documento administrativo que comprove, no caso, a aprovação pela câmara municipal da operação de reparcelamento, bem como as três etapas em que esta se desdobra: o agrupamento dos terrenos envolvidos na operação (com os edifícios a manter), as parcelas que do conjunto assim formado são retiradas para a implantação das infra-estruturas, espaços e equipamentos públicos, a nova divisão nas parcelas definidas no plano de pormenor, e a «adjudicação» destas aos «interessados».

Assim, do título deverá constar a descrição da situação existente à data da aprovação da operação, com a identificação dos prédios nela envolvidos e das respectivas titularidades (direitos, ónus e encargos) e a descrição da nova situação, também com a identificação das "parcelas" e das respectivas titularidades.

4.4.2- Surge, depois, a questão de saber como efectuar o registo do reparcelamento.

Na perspectiva que adoptamos, da aprovação da operação de reparcelamento resulta directa e imediatamente um efeito sub-rogatório real, verificando-se a «substituição, com plena eficácia real, dos antigos terrenos pelos novos lotes e parcelas» (art. 133º, b), RJIGT). O mesmo é dizer, se bem interpretamos, que os novos lotes e parcelas atribuídos - «adjudicados», na terminologia legal – a cada proprietário ficam sub-rogados no lugar dos prédios que lhe pertenciam antes do reparcelamento, transferindo-se ainda

---

[15] - Citámos o Vocabulário do Ordenamento do Território, Colecção Informação, 5, edição da DGOTDU, 2000, pág. 110 e 124, respectivamente, através de **Ana Alvoeiro Delgado** e **Ana Margarida Cunha Ribeiro**, *in* Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Anotado, 2001, pág. 204 e nota (52).

[16] - No estádio da nossa evolução legislativa parece que será possível sustentar que **Alves Correia** já não afirmaria que «o reparcelamento integra uma operação de loteamento, uma vez que termina por uma divisão em lotes (...)» (O Plano ..., pág. 630).

para aqueles todos os direitos, ónus e encargos de natureza real que incidiam sobre estes [17].

Podemos, assim, sustentar que, apesar de contemplar três etapas, os efeitos reais do reparcelamento previsto no RJIGT produzem-se no mesmo momento, com o licenciamento ou a aprovação da operação [18]. Deparamo-nos perante um facto complexo, gerador de uma multiplicidade de efeitos reais. E daí que o tratamento registral deste facto deva, a nosso ver, tomar em linha de conta a sua especial fisionomia.

Desde logo, afigura-se-nos que deve ser aberta uma descrição da "massa de concentração", anexando-se todos os prédios envolvidos na operação. À anexação não obsta as diversas titularidades inscritas nestes prédios, porquanto o facto que agora se vai inscrever provoca ele mesmo, directa e imediatamente, a recomposição fundiária [19]. Por isso mesmo também não haverá que reproduzir na ficha da nova descrição as inscrições em vigor sobre os prédios anexados.

Seguidamente, inscrever-se-á o reparcelamento na ficha da nova descrição, facto que determinará a abertura da descrição das "parcelas" [20]. As menções especiais a levar ao extracto da inscrição serão, no caso dos autos, a data da deliberação da câmara municipal que aprovou a operação de reparcelamento e as respectivas especificações (cfr. art. 95º, nº 1, f), do C.R.P.).

Finalmente, haverá que inscrever os factos e direitos que definem a situação jurídica de cada parcela [21]. Tudo a coberto da mesma apresentação – a apresentação do pedido de registo do reparcelamento. Reconhecemos que será controvertível esta posição. Mas convictamente a defendemos. E não tanto por razões de ordem doutrinal [22]. Mas fundamentalmente por razões de ordem pragmática. Com efeito, a descrição dos lotes e parcelas resultantes do reparcelamento desacompanhada do registo simultâneo dos factos e direitos que definem a respectiva situação jurídica colocaria o sistema registral numa posição insustentável. Por exemplo, se alguém viesse

---

[17] - Não interessa analisar agora a hipótese de haver prédios antigos "onerados" e prédios antigos não "onerados" do mesmo proprietário. Mas sempre diremos que no regime jurídico do emparcelamento agrícola a questão é expressamente resolvida (cfr. art. 12º, nº 4, do D.L. nº 384/88, de 25 de Outubro).

[18] - O mesmo não se passa no reparcelamento previsto na figura da Associação da Administração com os proprietários. Aqui produzem-se vários efeitos reais em momentos diferentes e a coberto de factos autónomos, com tratamento registral próprio. A "massa de concentração" forma-se na esfera jurídica da Administração, para quem são transmitidos e inscritos os imóveis envolvidos na operação. Depois tem lugar o loteamento, com a formação dos lotes (massa de distribuição), facto também sujeito a registo autónomo (pelo menos no domínio do D.L. nº 448/91, de 29 de Novembro – cfr. art. 64º, nºs 3 e 4; no domínio do actual regime da urbanização e da edificação – já citado D.L. nº 555/99 – a questão é mais delicada). Finalmente, verifica-se a "partilha", com as transmissões dos lotes do património da Administração para a esfera jurídica dos adquirentes (primitivos proprietários associados ou terceiros), factos autónomos também sujeitos a registo (cfr. art.s 22º a 26º do D.L. nº 794/76, de 5 de Novembro, Decreto nº 15/77, de 18 de Fevereiro, citado parecer emitido no Pº C.P. 89/2002, nota (19), e parecer emitido no Pº 1/85 R.P. 3, *in* BRN nº 2, de Maio de 1985, págs. 5/6).
Resulta do exposto, sem necessidade de outros desenvolvimentos, que nos encontramos perante regimes de reparcelamento substancialmente diferentes.

[19] - Na nota (19) do citado parecer emitido no Pº C.P. 89/2002 DSJ-CT, questionávamos se não seria necessário rever o conceito de "prédio" para fins urbanísticos e de registo predial. Bem vistas as coisas, a questão não assumirá a importância que à primeira vista parecia. É que a vida do "prédio" cuja descrição se vai abrir para registar o facto (reparcelamento) é tão fugaz que se poderá sustentar que aquele "prédio" não chega verdadeiramente a ter existência. A questão é, pois, mais técnica do que substantiva.

[20] - No caso dos autos, para além das "parcelas" temos as "parcelas de equipamento" que, integrando o domínio privado, também deverão ser descritas. Portanto, *prima facie*, só a parcela de equipamento E2 não deverá ser autonomamente descrita.

[21] - Incluindo a situação jurídica das "parcelas de equipamento" que permanecem no domínio privado. A propósito, e se bem analisamos, não consta da documentação apresentada a «adjudicação» destas parcelas de equipamento. Apenas consta que a parcela E1 se destina ao.... Mas quem é o «adjudicatário» ? E haverá «outros direitos» a inscrever, para além do facto aquisitivo ?

[22] - Como já referimos na nota (19) do citado parecer do Pº C.P. 89/2002 DSJ-CT, joga-se aqui, por um lado, com o princípio da inseparabilidade do direito e da coisa, e, por outro lado, com a admissão da figura da sub-rogação real especial. Pelo que a deslocação do direito para coisa diversa sempre será questionável. Mas para quem defenda que o direito é o mesmo, apesar da substituição da coisa, a coerência demandará que a descrição do novo prédio que passa a ser o objecto do direito inscrito no prédio «substituído» implica a inscrição «oficiosa» daquele direito na ficha da nova descrição.

perguntar ao sistema quem era o titular inscrito da parcela 9.1, não seria possível responder [23].

Em conclusão: o registo do reparcelamento compreende a) a abertura da descrição do "prédio" correspondente à "massa de concentração", b) a inscrição na ficha deste prédio do facto (reparcelamento), e c) a abertura da descrição dos lotes e parcelas, e a inscrição nas respectivas fichas dos factos e direitos que definem a sua situação jurídica [24].

5- Em face do exposto, pela nossa parte não concebemos um "registo faseado" das parcelas ou lotes resultantes de uma operação de reparcelamento prevista no RJIGT [25].

Se bem interpretamos, o douto parecer junto aos autos desconsidera a norma do art. 133º do RJIGT, que define os efeitos do reparcelamento. Esta norma foi decisiva para formar a nossa convicção de que o projecto de reparcelamento já deve contemplar a "atribuição" [26] do direito de propriedade e de outros direitos sobre os lotes e parcelas aos "interessados", e a aprovação desse projecto – que pressupõe o acordo unânime dos interessados no momento da deliberação – pela câmara municipal produz directa e imediatamente os efeitos reais aí assinalados, *maxime* a substituição, com plena eficácia real, dos antigos terrenos pelos novos lotes ou parcelas, o que vale por dizer que os novos lotes ou parcelas atribuídos a cada proprietário ficam sub-rogados no lugar dos prédios que lhe pertenciam antes do reparcelamento.

Assim sendo, como se nos afigura ser, o "faseamento" da operação só seria concebível relativamente a uma "zona" da "massa de concentração" susceptível de autonomização e em relação à qual, como um todo, se pretendesse produzir os efeitos reais do reparcelamento (a formação de lotes ou parcelas, o efeito sub-rogatório real e a integração no domínio público das parcelas para espaços, infra-estruturas e equipamentos públicos). Mas, segundo cremos, não é este o caso dos autos [27].

6- Em face dos elementos – reconhecidamente incompletos – carreados para os autos e da relativa indefinição do âmbito da consulta, é este, salvo melhor opinião, o nosso parecer, que resumiremos nas seguintes

Conclusões

I - O reparcelamento previsto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial produz os seguintes efeitos reais: a) constituição de lotes para construção e/ou parcelas para urbanização;- b) substituição, com plena eficácia real, dos antigos terrenos pelos novos lotes e/ou parcelas;- c) transmissão para o município das parcelas para espaços, infra-estruturas e equipamentos públicos que, de

---

[23] - Na anterior nota (18) realçámos a diferença substancial entre o regime de reparcelamento previsto no RJIGT e o regime de reparcelamento previsto na Associação da Administração com os proprietários.
Agora convidamos a uma breve reflexão comparativa entre o regime de reparcelamento previsto no RJIGT e o regime de loteamento que tenha como «causa» (fonte ou facto gerador) o reparcelamento de prédios de diversos proprietários. Aqui não se verifica um efeito sub-rogatório real, pelo que nem será viável a descrição unitária da "massa de concentração" nem terá lugar a "partilha". Os lotes formados por parcelas de prédios de diversos proprietários só adquirirão «existência" quando, pela via do direito privado, se constituir uma titularidade ou contitularidade.

[24] - Ainda se poderia colocar a questão de saber se o registo do reparcelamento deveria também abranger o registo de aquisição a favor do município das parcelas referidas na al. c) do art. 133º do RJIGT. A nosso ver, o registo de aquisição destas parcelas – para além de discutível (cfr., no regime de loteamento, a evolução legislativa verificada: art. 16º, nº 2, do D.L. nº 448/91, de 29 de Novembro, e art. 44º, nº 2, do D.L. nº 555/99, de 16 de Dezembro) - não é essencial à compreensão do facto (reparcelamento). Pelo que aquelas parcelas deverão permanecer na descrição do "prédio" da "massa de concentração".

[25] Interpretamos a expressão "registo faseado das parcelas ou lotes" no sentido de registo dos factos aquisitivos e dos direitos que definem a respectiva situação jurídica, com a consequente abertura das respectivas descrições, à medida que as parcelas ou lotes forem sendo «adjudicadas» aos respectivos «interessados» (o que implica a negação do registo do reparcelamento *qua tale*).
Como não concebemos este *modus agendi*, naturalmente que não vamos aqui apreciar os concretos problemas que a sua admissibilidade colocaria em sede registral.

[26] - Este foi o termo justamente utilizado no Relatório do Plano de Pormenor das ... .

[27] - Com efeito, as parcelas referidas na minuta do documento camarário junto aos autos não constituirão uma "zona".

acordo com a operação de reparcelamento, devam integrar o domínio público.

II - Os efeitos reais anteriormente assinalados são produzidos directa e imediatamente pelo licenciamento ou aprovação da operação de reparcelamento, devendo esta contemplar a «adjudicação» a cada interessado do direito de propriedade e de outros direitos sobre os novos lotes e parcelas que definam a respectiva situação jurídica, os quais ficam sub-rogados no lugar dos prédios de que o mesmo era titular antes do reparcelamento.

III - Este reparcelamento *qua tale* é facto sujeito a registo, ainda que dele não resultem lotes para construção mas apenas parcelas para urbanização.

IV - O título para o registo deverá revestir a forma de documento administrativo que comprove o licenciamento ou a aprovação da operação de reparcelamento, dele devendo constar a descrição da situação existente à data do licenciamento ou da aprovação da operação, com a identificação dos prédios nela envolvidos e das respectivas titularidades (direitos, ónus e encargos), e a descrição da nova situação, também com a identificação dos "lotes" e "parcelas" e das respectivas titularidades.

V - O registo do reparcelamento compreende a) a abertura da descrição do "prédio" correspondente à "massa de concentração"; b) a inscrição na ficha deste prédio do facto (reparcelamento), e c) a abertura da descrição dos "lotes" e "parcelas" e a inscrição nas respectivas fichas dos factos e direitos que definem a sua situação jurídica.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.01.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 31.01.2003.

Proc. nº R.Co. 207/2002 DSJ-CT - Tributação emolumentar da inscrição da constituição da recorrente no Ficheiro Central de Pessoas Colectivas (FCPC).

Relatório:

Pela Ap. 03, de 23 de Novembro de 2001, foi requisitada na Conservatória do Registo Comercial do ... o registo do contrato de sociedade da ora recorrente, com o capital social de € 421 000, para o que se juntou cheque no valor de 424 015$00 para pagamento dos emolumentos devidos pela inscrição da constituição no FCPC, de acordo com o art. 3º, nºs 1 e 2, da Tabela de Emolumentos do Registo Nacional de Pessoas Colectivas aprovada pela Portaria nº 996/98, de 25 de Novembro.

O registo comercial peticionado foi lavrado provisoriamente por dúvidas, tendo, salvo erro, aquele cheque sido devolvido pela Conservatória à ora recorrente.

Pela Ap. 03, de 8 de Maio de 2002, foi convertida a inscrição do contrato de sociedade, tendo a Conservatória do Registo Comercial do ... comunicado o facto ao RNPC com pagamento de € 20, de acordo com o nº 3 do RT. 23º DO Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado aprovado pelo Decreto-Lei nº 322-A/2001, de 14 de Dezembro.

Pelo ofício nº 015024, de 22 de Julho de 2002, o RNPC comunicou à ora recorrente que os emolumentos devidos pela inscrição são de € 2 114,98, por aplicação dos nºs 1 e 2 do art. 3º da Tabela aprovada pela Portaria nº 996/98, pelo que

solicitou o pagamento da quantia em dívida de € 2 094,98.

Em 5 de Agosto de 2002 é apresentado no RNPC recurso "nos termos do nº 2 alínea b) do art. 63º e dos art.s 64º e 65º, todos do Regime do Registo Nacional de Pessoas Colectivas, aprovado elo D.L. nº 129/98 de 13 de Maio (...)", cujos termos aqui se dão por integralmente reproduzidos, no qual se invoca a nulidade da "notificação para pagamento de quantia adicional" e se pede a revogação desta "notificação", por "não existir insuficiência do pagamento emolumentar já efectuado pela recorrente nem quaisquer outros pagamentos a serem efectuados".

No RNPC foi prestada informação, cujos termos também aqui se dão por integralmente reproduzidos, na qual se sustenta que **a)** o recurso hierárquico deve ser indeferido por falta de objecto, porquanto "a petição em apreço deveria ter sido proposta sob a forma de reclamação hierárquica, nos termos do artigo 139º do Decreto Regulamentar nº 55/80, de 8 de Outubro, uma vez que o recurso hierárquico com os fundamentos legais invocados não é o meio adequado de impugnar os emolumentos cobrados pela inscrição de actos no Ficheiro Central de Pessoas Colectivas (cfr. art. 63º, do Decreto-Lei nº 129/98, de 13 de Maio), e **b)** "nos termos do s nºs 1 e 2 do artigo 3º da Tabela de Emolumentos do Registo Nacional de Pessoas Colectivas aprovada pela Portaria nº 996/98, de 25 de Novembro, em vigor à data da apresentação do pedido, é devido pelo acto em apreço a quantia de 2 114,98 € (...)".

Nesta informação foi exarado o seguinte "Parecer: Embora concorde com os argumentos constantes da informação, a questão é controversa, pelo que a mesma deverá ser submetida à consideração superior. Remeta-se o processo à DGRN e informe-se o interessado da diligência efectuada".

Questão prévia:

O meio processual próprio.

A matéria da impugnação da conta dos actos praticados nos serviços externos da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado (DGRN) reveste-se de alguma delicadeza. Basta atentar em que: a) ainda subsistem as normas dos art.s 139º e 140º do Decreto nº 55/80, de 8 de Outubro (com excepção do nº 7 do art. 140º, cuja norma foi declarada inconstitucional com força obrigatória geral por Acórdão do Tribunal Constitucional de 3 de Fevereiro de 1987, na parte em que atribui aos tribunais de comarca competência para julgar os recursos interpostos das decisões dos conservadores proferidas em processos de reclamação de conta); b) o regime de impugnação previsto no Código do Registo Predial (cfr. art. 147º-C, introduzido pelo D.L. nº 533/99, de 11 de Dezembro) – formado por recurso hierárquico e recurso contencioso (administrativo, se bem ajuizamos) – diverge do regime de impugnação previsto no Código do Registo Comercial – formado por reclamação e recurso hierárquico (e recurso contencioso administrativo, se bem pensamos); c) o processo judicial tributário – regulado no título III do Código de Procedimento e de Processo Tributário – tem sido utilizado para deduzir a impugnação da liquidação dos emolumentos dos actos praticados nos cartórios notariais e nas conservatórias do registo predial e comercial (e não se olvide que o actual RNPC integra a DGRN como conservatória do registo comercial – cfr. art. 2º do D.L. nº 129/98), que para o efeito são considerados órgãos periféricos locais e a DGRN é considerada órgão periférico regional (cfr. despachos do director-geral dos Registos e do Notariado nºs 9/2000, de 8 de Maio, *in* BRN nº 5/2000, págs.3 e 4, e 23/2001, de 10 de Outubro, *in* BRN nº 9/2001, págs. 3 e 4).

A presente impugnação assume a forma de recurso hierárquico interposto ao abrigo da al. b) do nº 2 do RT. 63º do Regime do RNPC, mas, salvo o devido respeito, o recurso hierárquico previsto e regulado no título IV do Regime do RNPC não abrange a matéria da impugnação da conta, mas tão somente as decisões sobre a organização e gestão do ficheiro central de pessoas colectivas e sobre a admissibilidade de firmas e denominações. Concretamente, a apontada al. b) do nº 2 do art. 63º versa sobre a impugnação dos "despachos que recusem a aceitação do pedido, exijam o cumprimento de certas formalidades ou o preenchimento de certos requisitos". Ora, se bem apreciamos, a constituição da ora recorrente foi inscrita no ficheiro central de pessoas colectivas (cfr. art. 6º, a), do Regime do RNPC), pelo que

careceria de objecto o recurso hierárquico aí previsto.

Coloca-se, então, a questão de saber se o recurso hierárquico para o director-geral dos Registos e do Notariado é meio próprio para impugnar a conta dos actos praticados no RNPC. Inclinamo-nos para responder afirmativamente. Em termos muito sucintos, alinhamos a seguinte argumentação: a) o Regime do RNPC é omisso a tal respeito; b) o art. 147º-C do Código do Registo Predial (cfr. ainda os art.s 141º, 142º e 144º) admite o recurso hierárquico dirigido ao director-geral dos Registos e do Notariado para a impugnação de conta; c) é direito subsidiário do registo comercial o direito de registo predial (cfr. art. 115º, CRCom); d) o RNPC é uma conservatória de registo comercial, sendo-lhe por isso aplicável o direito subsidiário do registo comercial; e) não se descortinam motivos sérios que afastem a aplicação do regime de impugnação do art. 147º-C do C.R.P. à impugnação de conta em sede de registo comercial (apesar de aqui estar previsto um regime diverso).

Somos, assim, de opinião de que o recurso hierárquico deverá ser admitido. Mas que fique bem claro que a admissão do recurso hierárquico não implica compromisso quanto à admissibilidade do recurso contencioso previsto no art. 147º-C do C.R.P. Esta é matéria de exclusiva competência jurisdicional.

Questão de mérito:

A questão dos autos está em saber se a inscrição da constituição da ora recorrente no FCPC é tributada pela Tabela aprovada pela Portaria nº 996/98, ou antes pelo Regulamento Emolumentar aprovado pelo D.L. nº 322-A/2001. Aquela Portaria foi revogada por este Decreto-Lei (cfr. art. 2º, nº 1, b)), que entrou em vigor em 1 de Janeiro de 2002 (cfr. art. 6º). Trata-se, portanto, de um problema de aplicação das leis no tempo.

Sobre o caso inexistem disposições transitórias, seja de carácter formal (que se limitem a determinar qual das leis – LA, lei antiga, ou LN, lei nova – é aplicável) seja de carácter material (que estabeleçam uma regulamentação própria para as "situações pendentes", não coincidente nem com a LA nem com a LN). E é pena, porquanto o recurso ao "direito transitório" bem poderia ter sido adoptado, na linha do que vem sucedendo com outros diplomas legais (por exemplo, art. 12º da Lei Geral Tributária, art. 4º do diploma preambular do Código das Custas Judiciais, e art. 9º do D.L. nº 29/98, de 11 de Fevereiro, que aprovou o Regulamento das Custas dos Processos Tributários). Em matéria de tributação emolumentar dos registos e do notariado mais se justificaria, a nosso ver, o recurso ao "direito transitório", porquanto o novo Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado é uma "lei de ensaio" (cfr. art. 5º do D.L. nº 322-A/2001)[1].

Haverá, assim, que decidir o caso de acordo com os critérios aplicáveis em todos os ramos de direito (com excepção do direito penal), e que no nosso ordenamento jurídico estão fixados nos art.s 12º, 13º e 297º do Cód. Civil [2]. Com efeito, parece-nos não ser aqui sustentável uma retroactividade *in mitius*, ou seja, a aplicação retroactiva da LN só porque ela é mais favorável ao interessado. Assim sendo, assentemos na aplicação do princípio da não retroactividade, que tem por fundamento último a função estabilizadora do direito, «capaz de garantir a continuidade da vida social e os direitos e expectativas legítimas das pessoas» [3].

Teremos, então, que definir a retroactividade, ou seja, determinar a aplicabilidade (ou competência) da LA e da LN. Só depois é que haverá que determinar os factos a abranger nas hipóteses das normas [4].

Em sede de definição da retroactividade, afigura-se-nos que o facto jurídico (o evento juridicamente relevante) constitutivo da situação jurídica (a posição em que um sujeito se acha perante o direito) é o pedido de registo do contrato social na conservatória do registo comercial competente. É este facto (acto jurídico, exteriorização de vontade) que vai produzir a consequência jurídica do registo do contrato social

---

[1] - Cfr. **Baptista Machado**, *in* Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador, 1983, pág. 226, que define "lei de ensaio" como aquela em que se prevê desde logo um prazo para a sua própria revisão.

[2] - Cfr. **Baptista Machado**, ob. cit., pág. 232.

[3] - Cfr. **Baptista Machado**, ob. cit., pág. 223.

[4] - Cfr. **Baptista Machado**, ob. cit., pág. 231.

(de que decorre a personalidade jurídica do novo ente). Mas vai também produzir uma outra consequência jurídica, que é a inscrição da constituição no ficheiro central de pessoas colectivas. Com efeito, e de acordo com o nº 1 do art. 11º do Regime do RNPC, a ora recorrente estava sujeita a inscrição oficiosa naquele ficheiro, mediante comunicação da competente conservatória do registo comercial. Se bem ajuizamos, o facto gerador da consequência jurídica (inscrição no FCPC) é o pedido de registo do contrato social na competente conservatória do registo comercial, e não a comunicação desta conservatória ao RNPC. O registo oficioso - que significa "independente de instância" – é desencadeado pelo pedido do registo comercial.

Em sede de previsão (ou hipótese) da norma do nº 1 do art. 11º do Regime do RNPC – e que, naturalmente, nada tem a ver com a definição da competência da LA e da LN -, parece-nos líquido que a consequência jurídica desencadeada pelo pedido de registo comercial pressupõe um outro facto (facto-pressuposto), que é o registo definitivo do contrato social na competente conservatória do registo comercial. Ou seja, a hipótese da norma não é a comunicação da competente conservatória do registo comercial, mas antes o pedido de registo do contrato social com efectivo acolhimento nas tábuas em termos definitivos.

Ainda que se considere que o facto gerador da inscrição no FCPC é o registo definitivo do contrato de sociedade, a data deste coincide com a data da apresentação do pedido, apesar de inicialmente ter sido lavrado provisoriamente por dúvidas e só ulteriormente convertido (cfr. art.s 12º, nº 2, e 55º, nº 2, CRCom), pelo que a solução do caso, a nosso ver, não sofre alteração.

O que não se pode, como parece sustentar a recorrente, é elevar o pedido de conversão do registo comercial (ou a própria conversão) à categoria de facto constitutivo. Como tentámos demonstrar, aquele é um facto-pressuposto da aplicação do nº 1 do art. 11º do Regime do RNPC, e não o facto constitutivo da linha de confins que separa o âmbito de competência (de aplicabilidade) da Tabela aprovada pela Portaria nº 996/98 e do Regulamento Emolumentar aprovado pelo D.L. nº 322-A/2001. Este facto constitutivo é o pedido de registo comercial do contrato de sociedade.

Assim sendo, afigura-se-nos que o emolumento devido pela inscrição no FCPC deverá ser cobrado pela Tabela aprovada pela Portaria nº 996/98, em vigor à data do pedido de registo comercial.

Proposta de decisão:

Nos termos expostos, somos de parecer que o recurso não merece provimento.

Em consonância, firma-se a seguinte

Conclusão

O facto jurídico (constitutivo) que demarca o âmbito de competência (de aplicabilidade) do art. 3º, nºs 1 e 2, da Tabela de emolumentos do Registo Nacional de Pessoas Colectivas aprovada pela Portaria nº 996/98, de 25 de Novembro, e do nº 3 do art. 23º do Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado aprovado pelo Decreto-Lei nº 322-A/2001, de 14 de Dezembro, na tributação da inscrição da constituição no Ficheiro Central de Pessoas Colectivas de sociedade comercial (sujeita a registo comercial obrigatório) é o pedido de registo do contrato social na competente conservatória do registo comercial.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 30.01.2003.

João Guimarães Gomes de Bastos, relator*, José Ascenso Nunes Maia, César Gomes.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 31.01.2003.

Proc. n° 79/91 R.P.4 – Harmonização dos títulos com a matriz cadastral – Rectificação dos títulos quanto à identificação dos prédios – Desarmonia entre título e matriz cadastral quanto à composição de prédio não descrito.

l. IJSHBC interpõe recurso hierárquico do despacho do sr. Conservador do Registo Predial da ... que indeferiu a reclamação contra a recusa do acto de registo pedido pela apresentação n°s 5 de 16/5/1991.

Trata-se da aquisição de um prédio, resultado da anexação de dez descrições prediais, tendo-se pedido, primeiro, o registo a favor da mãe da recorrente, com base em escritura de partilha., e depois, a favor desta, com base em habilitação notarial de herdeiros.

A escritura de partilha, lavrada em 29/1/1949 e da qual o prédio constituia a verba 215 da relação de bens, referia a sua situação, confrontações, n°s das descrições na Conservatória e artigo da matriz, mas não a área.

Assim, e porque alguns desses elementos já se encontravam desactualizados, na requisição dos dois registos foram fornecidas, em declaração complementar, a denominação, situação, área, composição, confrontações e inscrição matricial cadastral.

A recusa reporta-se ao primeiro registo de aquisição.

Os pedidos já tinham sido apresentados em 11/2/1991, com a diferença de divergirem quanto a duas das dez descrições, tendo então o primeiro registo sido recusado, nos termos do artigo 69º, n° 1, alinea b) do Código do Registo Predial, por essas duas descrições não virem mencionadas na partilha, que não titulava, por isso, a sua aquisição.

A este motivo de recusa juntavam-se motivos de dúvidas, por causa da desarmonia entre as declarações e a partilha sobre as confrontações do prédio e entre aquelas e a matriz cadastral sobre a sua composição.

Os pedidos foram alterados quanto àquelas duas descrições e apresentados de novo em 16/6/1991.

Mais uma vez o primeiro foi recusado, com fundamento nos artigos 28º, 68° e 69°, n° 1, alínea e) do Código do Registo Predial, por duas ordens de razões:

- continuarem a subsistir divergências entre a matriz e as declarações complementares quanto à composição do prédio, pois daquela constavam canaviais, choupais e salgueirais, que as declarações não referiam, mencionando estas, por sua vez, pessegueiros, que não figuravam na matriz;

- não se adequarem as confrontações apontadas na partilha às indicadas complementarmente, sendo o título muito claro na falta de alusão de confrontação com o rio Tejo e sobre as confrontações norte, sul e poente serem exclusivamente com estradas, ao invés das declarações, segundo as quais o prédio confrontava pelo sul com o rio Tejo e pelo norte e poente, parte com caminhos públicos e parte com particulares.

2. Inconformada a interessada reclamou, argumentando que os fundamentos invocados seriam, quando muito, motivo de provisoriedade, nunca de recusa, e que esta não podia ser justificada pela alínea e) do n° 1 do artigo 69°, que exige um registo provisório anterior, quando, no caso, o registo anterior tinha sido recusado.

Citou os artigos 28º e 30° do mesmo diploma, dos quais decorre que os prédios rústicos situados nos concelhos onde vigore o cadastro geométrico não podem ser descritos, nem actualizadas as respectivas descrições, nem identificados nos títulos, em contradição com a correspondente inscrição matricial, mas a sua identificação nos títulos já pode ser feita em contradição com a sua descrição na conservatória se: os interessados esclarecerem que a divergência resulta de alteração superveniente.

Afirmou que as declarações prestadas quanto aos elementos de identificação do prédio não estavam em contradição com a respectiva inscrição matricial, pois a referência que nesta se encontrava a canaviais, choupais e salgueirais fora ultrapassada com a declaração de qual era a composição actual do prédio.

Também quanto à confrontação com o rio Tejo, bastava verificar que era essa a confrontação sul de duas das descrições a anexar.

De resto, era grande a antiguidade das

descrições (algumas com quase um século) e a própria escritura de partilhas era de 1949, sabido como é que as confrontações mudam com o tempo, mesmo as estradas, caminhos, valados, diques e o próprio curso do rio, além de nem sempre ter havido rigor na menção das confrontações.

3. O sr. Conservador manteve a sua decisão, embora reconhecendo que a recusa não se valia da alínea e) do n° 1 do artigo 69°, uma vez que na realidade não tinha havido qualquer registo provisório anterior, mas sim do n° 2 do mesmo preceito, visto que o registo de aquisição pretendido implicava a abertura de uma nova descrição, após os necessários averbamentos de anexação, tudo actos insusceptíveis de provisoriedade e, portanto, a impôr a recusa no caso de existirem razões para dúvidas.

E essas razões existiam.

Na verdade, não se podia considerar alteração superveniente ou mera imprecisão a partilha omitir o rio Tejo, dado como sendo toda a confrontação sul na declaração complementar, confrontação muito extensa, segundo os mapas cadastrais.

Apesar da extensão dessa confrontação e do facto de ela figurar em algumas das descrições a anexar, os intervenientes na partilha não a indicaram.

A dúvida estendia-se às estradas que a partilha apontava como confrontações norte, sul e poente do prédio, respectivamente, estradas da ..., do ... e das ..., designações antiquíssimas, respeitantes a vias importantes para a exploração fundiária local.

Caso as confrontações no título estivessem erradas, a mera declaração complementar da reclamante não era suficiente para as rectificar (artigo 46°, n° 2, do Código do Registo Predial).

Quanto à divergência na composição do prédio, o que estava em causa era a harmonia com a matriz e, por isso, não tinha cabimento falar em alteração superveniente, antes havia que constatar essa desarmonia e saná-la mediante pedido de alteração ou reclamação à matriz.

Acrescentou ainda o sr. Conservador que, no seu entender, a possibilidade de se efectuarem averbamentos de anexação ou desanexação a fim de se abrir nova descrição para sobre esta se fazer incidir inscrição provisória, só é de admitir quando a inscrição for provisória por natureza, caso em que o acto é pedido ou tem a intervenção de quem tem legitimidade para pedir alterações à descrição, estando assim reunidos os requisitos de viabilidade do averbamento, nos termos do artigo 38° do Código do Registo Predial. Isto porque, havendo motivos de dúvidas, a natureza do acto registral (artigo 69°, n° 2) que é a descrição ou o averbamento à descrição, não permite a sua feitura como provisório, impondo, por conseguinte, a recusa.

4. A interessada recorreu desta decisão, renovando os argumentos que já anteriormente aduzira e afirmando que as declarações prestadas para esclarecimento das alterações supervenientes explicavam todas as eventuais divergências, não sendo legítima a dúvida sobre a identidade do prédio, pois que o próprio mapa cadastral revelava que as confrontações referidas na partilha eram insuficientes, mantendo-se a norte e a poente as estradas das ... e das ..., respectivamente, mas havendo, além delas, outros particulares confinantes, e deixando de existir, a sul, a estrada do ..., substituída pelo rio.

Referiu ainda que o indeferimento da reclamação vinha levantar novamente a questão de, em face do facto de não haver descrições nem averbamentos às descrições provisórios, ser ou não possível lavrar provisoriamente por dúvidas inscrição relativa a descrição a abrir por desanexação ou anexação de outras descrições existentes, problema já anteriormente esclarecido por este Conselho Técnico no sentido afirmativo.

5. Cumpre emitir parecer.

As divergências a que o sr. Conservador alude são de duas espécies: as que se verificam entre as confrontações mencionadas na partilha e as confrontações indicadas nas declarações complementares e a divergência entre a composição do prédio segundo a matriz e a composição declarada.

Quanto à última, se é certo que a composição declarada é a actual e verdadeira, já estando, na realidade, modificada a que ainda figura na matriz cadastral, tem razão o sr. Conservador ao exigir que tal alteração seja participada à competente

repartição de finanças, em obediência ao estatuído no artigo 28º, n° 1, do Código do Registo Predial e corroborado seu artigo 30º, n° 1 que se contenta com o mero esclarecimento pelos intereressados se a divergência resultante de alteração superveniente for entre os títulos e a descrição do prédio na conservatória, mas não entre os títulos e a inscrição do prédio na matriz.

Assim, parece-nos legítima a objecção levantada pelo sr. Conservador relativamente à divergência com a matriz sobre a composição do prédio. Quanto às divergências entre as confrontações, o sr. Conservador não pôs em causa as constantes das dez descrições a anexar, devido, por certo, à imprecisão e antiguidade destas, embora nalgumas delas surja o rio Tejo e na partilha não se refira tal confrontação.

As divergências de confrontações que não considera sanadas com a explicação de que se devem a alteração superveniente são as que se verificam entre as confrontações citadas no título e as declaradas como sendo as actuais.

Na verdade, parece deveras estranho que toda a confrontação sul, bastante extensa, seja hoje com o rio ..., quando era unicamente com a estrada do ..., à data da partilha.

É certo que não é, de todo em todo, impossível que o curso do rio tenha mudado ao longo dos anos, por causas diversas que poderiam reduzir ou alargar o seu leito, como o assoreamento ou a construção de diques e barragens.

Também não é, de todo em todo, impossível, mas é improvável que, sendo correctas, na época do título, as confrontações norte e poente nele apontadas (apenas estradas), elas tenham mudado tanto como se declara.

Para isso seria necessário admitir que parte do percurso de dois caminhos públicos, as estradas das ... e das ..., passara para a posse de particulares, posteriormente à partilha.

Mais provável é que as confrontações norte e poente mencionadas no título o tenham sido por forma incompleta e insuficiente.

Aliás, esta insuficiência é admitida pela recorrente, no ponto 15 da sua petição de recurso, ao afirmar expressamente que pelo "próprio mapa cadastral se verifica ... que as confrontações indicadas na escritura de 29/1/949 são insuficientes e não correspondem totalmente" às que existiam.

Efectivamente, se o prédio a que se reporta a verba 215 da partilha é o mesmo cujo registo de aquisição se pede, a divergência das confrontações entre o título e as declarações explica-se por serem insuficientes as confrontações dele constantes, tendo os outorgantes omitido algumas delas.

Se as divergências não forem explicadas deste modo, considerando a anterior falta de menção de áreas, que não permite a comparação com a área agora declarada, é legítimo concluir que o prédio da verba 215 da partilha é de menores dimensões do que o prédio cujo registo se pretende, pelo que o título não é suficiente para o registo da sua aquisição.

A recorrente, ao admitir que as confrontações referidas na partilha eram insuficientes, admitiu também, forçosamente, a deficiência ou erro da identificação do prédio no título, em prejuízo da ideia que sustenta de que as divergências das confrontações se devem apenas a alteração superveniente destas.

Ora, como bem diz o sr. Conservador, de harmonia com o estatuido no artigo 46°, n° 2, do Código do Registo Predial, não é suficiente para rectificar o erro do título sobre os elementos de identificação do prédio a mera declaração complementar da recorrente, tornando-se para tanto também necessárias as declarações dos intervenientes na partilha ou dos respectivos herdeiros devidamente habilitados.

Desta forma, parece-nos legítima a objecção levantada pelo sr. Conservador sobre a insuficiência da declaração da recorrente para rectificar o erro da partilha quanto às confrontações do prédio.

6. A circunstância de existirem as deficiências a que atrás se alude, não constitui, todavia, razão para, nos termos do artigo 69°, n° 2, do Código do Registo Predial, se recusar o acto de registo pedido, com o fundamento de que a descrição e averbamentos às descrições que a feitura dele implica não podem, por sua natureza, ser efectuados como provisórios por dúvidas.

Neste sentido apontam os pareceres proferidos por este Conselho Técnico:

Nos P°s n°s 37/87-R.P.3 e 50/87-R.P.3 (in Pareceres do Conselho Técnico, I, pp. 119 e 195), em que se entendeu que podem ser abertas descrições deficientes. Estas, não obstante a imperfeição, conservam o seu pleno vigor, na medida em que a sua vigência não sofre qualquer limite temporal. As descrições não admitem provisoriedade, que é uma qualidade exclusiva da inscrição (ou da subinscrição), o que não significa que a sua deficiência seja indiferente para a natureza da inscrição que determina a sua abertura, a qual terá de ser recusada ou efectuada provisoriamente por dúvidas se a dita deficiência o exigir, de acordo com as regras de qualificação do artigo 69° do Código do Registo Predial.

Nos P°s n°s 48/88-R.P.3 e 50/88-R.P.3, em que se entendeu que o averbamento, ou melhor, a anotação de desanexação, eventualmente necessária à abertura da descrição, é conciliável com a provisoriedade da inscrição de que depende, quer esta seja por natureza, quer por dúvidas.

Nos P°s n°s 66/91-R.P.4 e 70/91-R.P.4 (relativos a hipóteses análogas à dos autos, em que a descrição a abrir resulta da anexação de descrições existentes), nos quais se entendeu 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. Isto 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 tal seria necessário.

Deste modo, no caso dos autos, o registo recusado deveria ter sido lavrado com a natureza de provisório em relação a cada uma das descrições a anexar, sendo o prédio resultante da anexação descrito e os averbamentos às descrições a anexar feitos apenas aquando da conversão em definitiva da inscrição.

7. Termos em que somos de parecer que o recurso não merece provimento, sem prejuizo de se reconhecer, como ficou dito, que o registo recusado deve ser efectuado provisoriamente por dúvidas.

Em conformidade do que fica exposto poderão extrair-se as seguintes

Conclusões

I - Nos títulos respeitantes a factos sujeitos a registo predial a identificação dos prédios submetidos ao cadastro geométrico não pode ser feita em desarmonia com a respectiva inscrição na matriz ou com o pedido da sua rectificação ou alteração.

II - Para a rectificação de erros sobre elementos de identificação do prédio de que os títulos enfermem não basta a declaração de algum ou alguns dos intervenientes no acto, sendo necessária a declaração de todos eles ou dos respectivos herdeiros devidamente habilitados.

III - A desarmonia entre as declarações sobre a composição de prédio não descrito e a composição constante da respectiva inscrição matricial cadastral não conduz à recusa, mas sim à provisoriedade por dúvidas da competente inscrição.

IV - Neste caso, a descrição resultante da anexação das descrições já existentes só será aberta aquando da conversão em definitiva da inscrição.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 12.02.1992.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 14.02.92.

Proc. nº 82/91 R.P.4 – Capital mínimo. Aumento após o decurso do prazo previsto no nº 4 do artigo 533º do Cód. Soc. Comerciais. Participação a efectuar pelo conservador.

1 - Por escritura pública lavrada em 03.05.91, a fls 2v° do livro 23-C do Cartório Notarial de ..., a sociedade comercial por quotas ..., Limitada, com sede em ..., freguesia de ..., daquele concelho de ..., ampliou o seu capital de 300 000$00 para 1 000 000$00.

Apresentado o pedido de registo deste aumento na competente Conservatória do Registo Comercial de ... (ap. 02/270591), foi ele recusado "por se encontrar excedido o prazo, consideradas as sucessivas prorrogações legalmente concedidas, para regularização do capital mínimo estabelecido no art° 512° do Código das Sociedades Comerciais".

2 - Desta decisão reclamou aquela sociedade, aduzindo a seguinte argumentação:

- a reclamante, em 17.10.83, requereu na citada Conservatória o registo da sua constituição formalizada por escritura pública de 05. 08.83, o qual foi lavrado provisoriamente por dúvidas;

- todavia, porque dessa provisoriedade não teve conhecimento, não converteu o registo em definitivo;

- pelo contrário, ficou convencida de que ficara devidamente registada, já que em 22.05.84 obteve daquela Conservatória certidão comprovativa da sua matrícula e do registo de constituição da sociedade;

- só em 30.10.89, quando se preparava para aumentar o capital social de acordo com a legislação estabelecida, é que teve conhecimento, através de outra certidão emitida pela mesma Conservatória , de que afinal não se encontrava ainda registada;

- e apenas em 12.04.91, a coberto da ap. 11, foi efectivamente registada com o capital social de 300 000$00, apesar de já então estar em vigor a exigência do capital mínimo de 400 000$00 e de se encontrar excedido o prazo legalmente concedido para a regularização do capital das sociedades;

- alicerçada na decisão de provimento do pedido desse registo, procedeu ao reforço do seu capital social pela escritura acima mencionada;

- reforço este que não veio a ser admitido a registo, mas a sua recusa é infundada porque o legislador com a norma do art° 512° (actual art° 533°) pretendeu sancionar, única e exclusivamente, as sociedades que não procederam ao aumento de capital nem no prazo legal,nem posteriormente, incumbindo às conservatórias, terminado esse prazo, verificarem, caso a caso, quais as sociedades que não procederam ao aumento e, então, remeterem ao M° P° uma relação de todas aquelas que o não tivessem efectuado;

- por outro lado, a dissolução aí prevista não é automática e sobre as sociedades que não procederam ao aumento apenas pende o espectro da dissolução;

- isto é, apenas estão em condições de serem dissolvidas as sociedades que não procederam ao aumento de capital mesmo após o termo do prazo concedido para tal;

- essa é, aliás, a solução que decorre da ideia do "favor negotii" ou o princípio da conservação dos negócios jurídicos, que enforma todo o sistema jurídico português;

- em abono dessa tese, vem ainda a circunstância de não existir medida legislativa ou circular da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado a impedir que os cartórios notariais lavrem escrituras de reforço de capital após o termo do prazo legal;

- interpretação diferente do referido artº 533° conduziria, de resto, a resultados no mínimo absurdos, na medida em que, não havendo impedimento àquelas escrituras, impedir-se-ia a produção dos seus efeitos ao recusar-se o registo do reforço do capital nelas efectuado;

- com o que se lesariam gravemente os interesses e as legitimas expectativas do comércio jurídico em geral e das sociedades em particular;

- expectativas estas que, enfim, seriam reforçadas no caso da reclamante, que viu deferido o pedido de registo da constituição da sociedade com o capital social de 300 000$00 quando terminado estava já o prazo para a actualização do mesmo capital para o mínimo de 400 000$00.

3 - Esta argumentação não obteve, porém, vencimento e a reclamação foi desatendida por despacho proferido em 22.07.91.

Aí se precisou que a recusa teve por único fundamento a circunstância de ter sido excedido o prazo de 3 anos concedido pelo art° 512° do CSC - que passou a constituir o artº 533° desse código após a publicação do Dec.-Lei n° 184/87, de 21/4 - para que as sociedades por quotas constituidas anteriormente a 01.11.86, cujo capital não atingisse o montante mínimo estabelecido naquele código (400 000$00) o aumentasse, pelo menos até esse mínimo, sob pena de serem dissolvidas a requerimento do Ministério Público (cfr. n° 4 daquele art°).

Prazo esse que, sendo peremptório, deveria ter terminado em 01.11.89, se não fora a prorrogação por mais um ano decretada pelo Dec.-Lei nº 418/89, de 30/11.

Acontece que a sociedade reclamante está incursa no incumprimento desse preceito legal - já por si magnânimo, quer no prazo (sem esquecer a prorrogação), quer nos requisitos especiais facultados pelos n°s 2 e 3 do mesmo artº 533° -, porquanto mantinha o seu capital de 300 000$00 inalterado mesmo depois de 01.11.90, data limite para o cumprimento da imposição legal aludida.

Por tal motivo, a situação de revelia cai na esfera de acção do M° P°, a quem o Conservador deve comunicar o facto em cumprimento do disposto na parte final do n° 4 do artº 533°.

Consoante a decisão que judicialmente vier a ser tomada sobre a dissolução da sociedade, assim o registo comercial reconhecerá ou não aquele acto de aumento de capital extemporâneo.

Não faz, assim, sentido admitir o seu registo com caracter provisório, visto o prazo de vigência deste ser apenas de 6 meses, o que normalmente, e tendo em conta as férias judiciais, não seria bastante para ser judicialmente decidida a questão, inviabilizando novo registo provisório.

Finalmente, a aceitar-se que, decorrido o prazo legalmente fixado, não estava precludida a possibilidade de uma sociedade, que entrou em situação ilegal, celebrar a todo o tempo o acto que devia ter praticado dentre desse prazo, constituiria esse facto uma discricionaridade relativamente àquelas outras sociedades cuja participação para promoção da dissolução tenha entretanto ocorrido, sem que lhes tenha sido reconhecida a faculdade de celebrarem o acto para além do prazo.

Por todas essas razões se indeferiu a reclamação.

4 - Não se conformando também com esse indeferimento, a sociedade em causa interpõe o presente recurso hierárquico.

Para além de alegar tudo o que já alegara na sua reclamação, a recorrente acrescenta agora as razões que se seguem.

A decisão de recusar o registo violou o disposto no art° 48° do Código do Registo Comercial em virtude de os motivos para ela invocados não enquadrarem qualquer dos casos taxativamente aí previstos para a recusa do registo.

E, porque assim é, nunca poderia a Conservatória a quo recusá-lo, mas apenas lavrá-lo provisoriamente por dúvidas nos termos do artº 49º do mesmo código, se para tanto houvesse motivo, o que, em seu entender, não acontece.

Inaceitável é, aliás, que se invoque a morosidade dos tribunais para se recusar o registo. Em primeiro lugar, não era certo que seis meses não fossem suficientes para decidir judicialmente esta questão. Depois, não tem a Conservatória que se preocupar com ela, mas tão só com a aplicação correcta dos citados art°s 48º e 49º do CRC.

Termina por pedir que seja ordenado o registo do aumento de capital tal como foi pedido ou, quando assim se não entenda, que o mesmo seja admitido provisoriamente.

5 - O processo é o próprio, não enfermando de quaisquer irregularidades que determinem indeferimento liminar da petição.

Cumpre, assim, conhecer do objecto do recurso, emitindo o respectivo parecer.

6 - Para melhor situarmos a problemática levantada nestes autos procuraremos, em primeiro lugar, interpretar os motivos que determinaram a recusa.

Efectivamente, como bem se observa na informação elaborada pelos Serviços Técnicos desta Direcção-Geral mostram-se tais motivos de difícil enquadramento em qualquer dos casos taxativativamente enumerados no art° 48º do CRC para a recusa do registo.

Na realidade, essa dificuldade torna-se, aliás, patente quando o próprio despacho de indeferimento da reclamação admite afinal que o registo poderia ter sido lavrado provisoriamente (por dúvidas, acrescentaremos nós, visto não se invocar enquadramento legal para a provisoriedade por natureza) e que a sua conversão em definitivo dependeria da decisão judicial que negasse a dissolução da sociedade promovida pelo Ministério Público.

E aí se dá ainda conta de que o registo só foi recusado porque o prazo da vigência do registo provisório (6 meses) não permitiria que normalmente se alcançasse uma decisão judicial - argumentação esta que em nada clarifica o fundamento e o alcance da decisão recorrida.

Cremos, no entanto, que na sua base estará o raciocínio que passaremos a descrever.

De facto, a recusa assenta na circunstância de o aumento de capital ter ocorrido numa altura em que a lei impunha já a dissolução judicial da sociedade a promover pelo Minitério Público, sob participação do conservador do registo comercial, pelo facto de precisamente não ter procedido a esse aumento no prazo legal para tal fixado peremptoriamente – artº 533º referido.

A deliberação social de aumentar o capital, tomada já depois de expirado esse prazo, seria, assim, ofensiva dum preceito legal imperativo e inderrogável, ainda que por vontade unânime dos sócios, e, consequentemente, nula nos termos do art° 56º, nº 1, do CSC.

Só que a extemporaneidade e a consequente nulidade, para serem definitivamente relevantes, terão de ser reconhecidas judicialmente quando se dissolver a sociedade.

Mas, se assim é, então a nulidade não é manifesta e como tal - reconhece-o a Conservatória recorrida - não constitui motivo para recusa nos termos da alínea d) do nº 1 do citado art° 48º.

Apesar disso, razões de inviabilidade temporal para a conversão nos termos assinalados imporiam a recusa.

O que - adiantaremos já - não deixará de violar frontalmente o disposto naquele art° 48º.

7 - Todavia, ainda assim o raciocínio não colhe.

Desde logo, porque fica por explicar a razão por que é que a deliberação deixaria de ser nula se acaso o tribunal não dissolvesse a sociedade. Como, aliás, se não compreende como é que a nulidade da deliberação em causa, patenteada nos próprios documentos apresentados, só seja relevante para o registo quando haja decisão judicial, contrariamente ao que acontece com a nulidade das demais.

Depois, porque parte dum pressuposto efectivamente errado - o de que a deliberação de aumentar o capital seria nula nos termos supracitados, quando tomada posteriormente ao termo do prazo fixado no nº 1 do art° 533º referido.

A verdade é que o art° 56º, nº 1, al. d), determina a nulidade da deliberação quando o seu conteúdo seja ofensivo de preceitos legais inderrogáveis.

Ora, no caso em apreço não é o conteúdo da deliberação, isto é, o aumento do capital - que até então era de um montante inferior ao mínimo estabelecido no actual código - para valores superiores a este que é ofensivo do que dispõe o art° 533º. Antes, pelo contrário, tal aumento, mais do que desejado, é aí imposto, tornando-o objecto dum indeclinável dever da sociedade. Só que deveria, ter tido lugar em determinado prazo que esse dispositivo também fixa.

E foi esta circunstância temporal que não se respeitou, tornando ilícita a conduta da sociedade.

Dizendo por outras palavras, o ilícito por ela cometido consiste, antes, no incumprimento tempestivo duma prestação (dum "facere") a que legalmente estava obrigada. A conduta ilícita da sociedade traduz-se, assim, na omissão de aumentar o capital dentro do prazo para tal peremptoriamente concedido.

E a sanção para tal incumprimento é a que fixa o nº 4 desse dispositivo - a dissolução da sociedade - e não outra.

Não se trata, pois, de nulidade da deliberação posteriormente tomada. Nem ao caso interessa questionar a sua anulabilidade - art°s 58º e 59º do CSC - que, face ao seu regime, não constituiria impedimento ao registo, pelo que não cabe sequer nos poderes cognitivos do conservador, tal como os demarca o art° 47º do CRC.

8 - Elegeu, assim, a lei tal incumprimento como causa da dissolução da sociedade faltosa.

Mas será que essa circunstância terá, ela própria, reflexos ou implicações na validade do aumento de capital ocorrido já depois de ter expirado o prazo legal para a sociedade o fazer?

A nossa resposta a esta questão continuará a ser negativa. Na verdade, o art° 533º, no seu nº 4, determina que as sociedades que não tenham procedido ao aumento de capital no prazo estipulado no n°- 1 devem ser dissolvidas a requerimento do Ministério Público, mediante participação do conservador do registo comercial.

Várias são as ilações que deste preceito se podem tirar.

A primeira é a de que aquela causa de dissolução não opera automaticamente (ipso jure). Como tal, não é uma causa de dissolução imediata - art°s 141º e 142º, nº 2, ambos do CSC.

Com efeito, a lei faz depender a dissolução duma decisão judicial, à qual confere efeito constitutivo da dissolução que decreta. Por isso, esta apenas opera ex nunc, isto é, a partir do trânsito em julgado da mesma decisão.

Quer dizer: o facto dissolutivo - o incumprimento referido - não actua só por si e, sendo embora necessário, é insuficiente para realizar a dissolução. Para além dele, imprescindível é a certeza da sua ocorrência, a apurar necessariamente por via judicial.

Até lá, a sociedade mantém plenamente a sua personalidade jurídica, não gerando, entretanto, a situação de ilicitude criada qualquer incapacidade de gozo de direitos , nomeadamente o de aumentar o capital social (art°s 87º e segs do CSC).

Por isso, não fica a sociedade impedida de, nesse entretempo, exercer tal direito, deliberando o aumento de capital , mesmo depois de expirado o prazo para o efeito peremptoriamente concedido por lei.

Por isso, também se não pode considerar nula a deliberação assim tomada ou, o que é o mesmo, a alteração do contrato de sociedade que ela implica - art° 85º do CSC.

Não deve, assim, a circunstância de o aumento ter ocorrido já após o termo do mencionado prazo obstar ao ingresso desse facto no registo comercial, visto não constituir ela fundamento para recusa ou para dúvidas, sequer.

9 - Só que tudo isto - aumento de capital posterior ao termo do prazo e subsequente registo - é irrelevante ou indiferente para o desenrolar do processo tendente à dissolução da sociedade.

Com efeito - e esta é a última ilação a tirar do nº 4 do art° 533º -, o facto dissolutivo está já consumado e conduz à extinção da sociedade. Não é do interesse da lei que esta continue. E aos sócios, querendo manter as suas relações jurídicas, mais não restará do que constituir nova sociedade.

Assim se explica o imperativo legal de que a sociedade deve ser dissolvida a requerimento do Ministério Público, sob participação do conservador do registo comercial, quando o prazo termine sem que ela tenha alcançado o montante mínimo legal do capital social.

Daí que o conservador, quando ainda o não tenha feito , deva proceder a essa participação na altura em que lhe for apresentado o pedido de registo do aumento de capital efectuado posteriormente. Tal como aconteceu, aliás, no caso agora presente a recurso.

10 - Em face do exposto, entendemos que deve ser revogada a decisão recorrida e, em sua substituição, ordenar-se o registo definitivo do acto pedido, dando, assim, provimento ao recurso nos termos sobreditos.

E, em consonância com este parecer, extraimos as seguintes

Conclusões

I - A causa de dissolução de sociedade constituída antes da entrada em vigor do Código das Sociedades Comerciais, prevista no seu art° 533°, nº 4, por incumprimento tempestivo da obrigação, a que legalmente está adstrita, de aumentar o capital, quando o seu montante seja inferior ao mínimo naquele código estabelecido, para valores pelo menos iguais a este mínimo, não constitui causa de dissolução imediata.

II - Para que a dissolução se verifique, necessário é ainda que seja decretada por via judicial, conferindo a lei à decisão efeito constitutivo e à dissolução eficácia ex nunc, isto

é, a partir do trânsito em julgado da mesma decisão.

III - Até lá, a sociedade faltosa mantém plenamente a sua personalidade jurídica, não gerando a situação ilícita criada pelo referido incumprimento qualquer incapacidade de gozo de direitos, nomeadamente o de aumentar o capital social.

IV - Não está, assim, a sociedade impedida de exercer esse direito, deliberando o aumento de capital, mesmo depois de expirado o prazo para o efeito peremptoriamente concedido por lei.

V - Nem é, consequentemente, nula a respectiva deliberação cujo conteúdo - o aumento de capital -, não pode considerar-se, em si mesmo, ofensivo de preceito inderrogável ainda que por vontade unânime dos sócios (cfr art° 56º, nº 1, al. d), do CSC).

VI - De tal modo que nenhum fundamento existe para recusar ou colocar dúvidas, sequer, ao registo de tal aumento.

VII - Esse registo é, aliás, irrelevante ou indiferente para o desenrolar do processo tendente à dissolução da sociedade, cabendo ao conservador, por imperativo legal, proceder à participação exigida no nº 4 do citado art° 533º na altura em que o pedido de registo lhe for apresentado, se antes o não tiver feito.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 22.01.1992.

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

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

Proc. n° 83/91 R.P.4 – Loteamento. Registo de autorização. Lotes que não foram individualizados no alvará. Rectificação de registo nulo.

1. Por determinação do Exm° Director-Geral é este Conselho chamado a pronunciar-se sobre o registo de autorização de loteamento efectuado na Conservatória do Registo Predial de ... a coberto da apresentação n° 18 de 27/1/1988, que foi considerado em processo dos Serviços de Inspecção, pelo respectivo instrutor, nulo, em parte, porque realizado com base em título insuficiente, e, na parte restante, lavrado indevidamente com carácter definitivo, quando deveria ter sido feito provisoriamente por dúvidas.

O entendimento de que era parcialmente nulo baseava-se no facto de que, constando do alvará de loteamento ter sido autorizada a constituição de 126 lotes de terreno, numerados de 1 a 66 na zona de apartamentos e de 1 a 60 na zona de moradias, com a localização prevista na planta anexa, no registo mencionara-se que fora autorizada a constituição de 8 lotes de terreno denominados zona da ... (zona 1), zona dos apartamentos turísticos (zona 2), zona de blocos de apartamentos (zona 3), zona desportiva (zona 4), zona do centro comercial (zona 5), zona de moradias (zona 6), zona do manége de equitação (zona 7) e área sobrante (zona 8).

Assim, quanto às zonas 1, 2, 4, 5, 7 e 8, o registo fora efectuado em desacordo e para além do conteúdo do alvará, quando deveria ter sido feito com base nele, em obediência ao estatuido no art. 54° do Código do Registo Predial, n° 1 do art. 19° do Dec-Lei n° 289/73 de 6/6 e n° 1 do art. 47° do Dec-Lei n° 400/84 de 31/12.

O entendimento de que, mesmo a parte do registo não nula, fora indevidamente lavrada com carácter definitivo, firmava-se no facto de não constar do alvará a identificação dos lotes pela composição, área e confrontações, como era obrigatório conformemente ao n° 1 do art. 19° do Dec-Lei n° 289/73, à alínea e) do n° 1 do art. 48º do Dec-Lei n° 400/84 e às alíneas c) e d) do art. 82° do CRP.

2. Para instruir o pedido do registo tinham sido juntos, além dos documentos matriciais, o alvará n° 1/85, emitido em 25/1/1985 pela Câmara Municipal de ..., a planta autenticada pela mesma em 1/4/1986 e fotocópia da escritura de 22/11/1984 do notário privativo da Câmara.

Segundo o alvará, o loteamento do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob os n°s 19 678 e 19 679 fora autorizado em reuniões da Câmara de 10/3/1982, 7/4/1982 e 1/8/1984, tendo sido constituidos 126 lotes de terreno, numerados de 1 a 66 na zona de apartamentos e de 1 a 60 na zona de moradias, com as áreas e localização previstas na planta anexa. Além dos citados, o alvará não continha mais elementos de identificação dos lotes.

Na planta anexa figuravam a negro os espaços destinados a arruamentos e estavam assinaladas sete zonas, numeradas com os algarismos 1 a 7, que a legenda indicava corresponderem às zonas, respectivamente, da estalagem da ..., de apartamentos turísticos, de blocos de apartamentos, desportiva, do centro comercial, de moradias e do manége de equitação. Na zona n° 2 (apartamentos turísticos) estavam apontados 8 lotes, designados por A, B1, B2, C1, C2, C3, C4 e D. Na zona n° 3 (blocos de apartamentos), 66 lotes, enumerados de 1 a 66. Na zona n° 6 (moradias), 60 moradias, enumeradas de 1 a 60. Contudo, não havia qualquer referência a áreas e confrontações, nem dos arruamentos, nem das zonas, nem dos lotes ou moradias.

A escritura de 22/11/1984, em que outorgavam a Câmara e AMMJ proprietário inscrito das descrições nºs 19 678 e 19 679, titulava o contrato de urbanização, a doação ao município dos terrenos necessários à implantação dos arruamentos e outras zonas públicas, e a prestação da caução, em parte constituída por hipoteca sobre os lotes n° s 37, 38, 45, 46 e 51 a 66 da zona n° 3 (blocos de apartamentos), cujas confrontações indicava, bem como a respectiva área (225m2, cada um). Quanto aos restantes lotes ou moradias referidos no alvará, o contrato não fornecia mais elementos de identificação dos que os prestados pelo alvará e pela planta. Mas mencionava que o prédio seu objecto era formado pelas descrições n° s 19 678 e 19 679 da Conservatória do Registo Predial de ... e que estas tinham a área aproximada de 228 960m2.

Na requisição, o apresentante, AMMJ, pediu, entre outros, os seguintes actos: a anexação das citadas descrições, o registo a favor da Câmara da parcela que lhe fora doada, o registo da autorização de loteamento sobre a parte restante, a desanexação dos 8 lotes da zona nº 2, a desanexação dos 66 lotes da zona nº 3 e a desanexação dos 60 lotes e mais uma outra parcela da zona nº 6.

Para o efeito prestou declarações complementares em ordem à completa identificação de cada um dos prédios a descrever, visto não ser suficiente a que decorria dos documentos juntos, indicando as respectivas áreas, confrontações e valores.

Entre o mais, o interessado declarou que o prédio loteado era o que restava do conjunto das referidas descrições nºs 19 678 e 19 679, depois de lhe ser retirada a área doada à Câmara para arruamentos, passeios e estacionamentos, e nele se tinham constituido as zonas correspondentes às sete indicadas na planta anexa e ainda uma oitava, que embora não figurasse como tal na planta, surgia em documento a ela anexo com a discriminação das áreas, sob a designação de "área sobrante" (note-se que esse documento não foi relacionado na requisição e que a planta não apresenta qualquer documento anexo com a discriminação das áreas). Declarou ainda que as zonas n° s 2 (apartamentos turísticos), 3 (blocos de apartamentos) e 6 (moradias) ficavam com áreas sobrantes, cujos elementos de identificação forneceu.

Naturalmente não fez prova do teor das deliberações camarárias de 10/3/1982, 7/4/1982 e 1/8/1984, referidas no alvará como sendo as que autorizaram o loteamento, prova, aliás, dispensável não havendo motivo para de tal teor se duvidar.

Contudo, na sua reunião de 10/3/1982, a primeira das mencionadas no alvará, a Câmara de ... deliberou aprovar o processo do loteamento e conceder a competente licença, e autorizou a constituição do número de lotes constantes do projecto, de harmonia com a numeração e áreas nele indicadas e com a localização prevista na planta anexa ao mesmo (identificou os lotes remetendo para o projecto e planta), com excepção da estalagem e apartamentos turísticos, embora não rejeitasse desde logo a construção destes, face a novos projectos a apresentar. Nas restantes reuniões citadas no alvará, as de 7/4/1982 e 1/8/1984, a Câmara nada decidiu que alterasse aquela autorização.

3. O sr. Conservador, efectuando o primeiro dos actos pedidos na requisição, anexou as duas descrições prediais, do que resultou a descrição n° 01914/270188-..., e, em seguida, dando satisfação ao segundo pedido, desanexou a parcela doada, que descreveu sob o n° 01915/270188 e inscreveu a favor da Câmara. Sobre a parte restante (descrição n° 01914/270188) e sempre conforme ao requerido, registou a autorização do loteamento, desanexando simultaneamente as oito zonas que, segundo as declarações (mas não segundo o alvará, a planta e o contrato de urbanização) a constituiam, e descrevendo-as sob os n° s 01916/270188 a 01923/270188, inutilizando a descrição nº 01914/270188.

Depois, conformemente aos pedidos e respectivas declarações complementares, desanexou e descreveu, sob os n°s 01924/270188 a 01931/270188, os 8 lotes na zona de apartamentos turísticos (ficha n° 01917/270188), que a planta patenteava mas o alvará e contrato de urbanização não referiam; sob os n°s 01932/270188 a 01997/270188, os 66 lotes da zona de blocos de apartamentos (ficha n° 01918/270188) mencionados no alvará e na planta, vinte deles descritos na escritura do contrato; e, sob os n°s 01998/270188 a 02058/270188, os 60 lotes da zona de moradias (ficha n° 01921/270188) indicados no alvará e na planta, mas não no contrato de urbanização, e mais uma porção de terreno para construção, na mesma zona, a que o alvará e o contrato de urbanização não aludiam e a planta não revelava. Não inutilizou as descrições das fichas n°s 01917/270188, 01918/270188 e 01921/270188, por todas elas terem áreas sobrantes, mas actualizou-as de acordo com as declarações complementares prestadas.

4. O sr. Conservador justificou a sua maneira de proceder, afirmando que fora a sua opção técnica perante as particularidades do caso.

Para ele, o alvará, o contrato de urbanização e a planta constituem um conjunto de elementos que devem ser apreciados e interpretados como um todo, sendo a planta a peça definidora da realidade material do loteamento, integrando-se no próprio alvará.

O alvará - e isso resulta impressivamente do art. 47° do Dec-Lei n° 400/84 de 31/12 - é apenas o título das operações de loteamento, isto é, o dispositivo formal que declara certa realidade, mas não a origina, não a cria.

O loteamento, na sua expressão material, pertence a outros elementos, sobretudo à planta.

Por isso, o art. 482, nº 2, daquele diploma determina que as plantas anexas ao alvará têm a especial função de confirmar elementos constantes do próprio alvará, isto é, estabelecem a realidade do loteamento.

Assim, integrou as lacunas do alvará socorrendo-se dos elementos decorrentes da planta.

E, sendo as áreas e confrontações dos lotes requisitos da descrição, pôde a sua falta no alvará vir a ser suprida por declarações complementares, nos termos do art. 46° do CRP, declarações oferecidas com base num documento autêntico: a planta.

Só que na altura ignorava, como é óbvio, que a deliberação camarária de 10/3/1982 aprovara todo o requerido e mostrado pela planta, excepto as zonas da estalagem da ... e de apartamentos turísticos, não tendo mesmo assim rejeitado a possibilidade da sua construção, em face de projectos a apresentar.

Segundo ele, as várias zonas sinalizadas na planta eram prédios autónomos e tinham sido, cada uma delas, consideradas um prédio, no qual se inseriam os diversos lotes. Eram, aliás, realidades fiscais autónomas.

A zona da estalagem da ..., mesmo que não constasse do alvará, sempre teria de constituir prédio distinto, com descrição própria, até pelo

simples facto de figurar na planta cadastral como prédio autónomo e como zona urbana sem inscrição própria. Essa zona, no critério da administração fiscal, era tratada como prédio distinto pelo facto de ser separada pela Estrada Nacional de outra das zonas em questão.

Também a zona de apartamentos turísticos era um prédio distinto e como tal nitidamente marcada na planta.

Fora sempre a planta, como peça integradora do alvará, que estivera presente nos vários actos de registo, planta essa que constituia o suporte de toda a deliberação da Câmara sobre o processo de loteamento.

Por isso entendia que o registo não era nulo, e mesmo que o fosse, não seria grosseiramente nulo.

5. Averiguou-se que o Ministério Público junto do Tribunal Judicial de ... estava a promover inquirições sobre o loteamento em questão, mas que a acção de declaração da nulidade do registo ainda não tinha sido instaurada por haver dúvidas sobre o tribunal competente.

Também se averiguou que as fichas nºs 01914/270188 a 01923/270188-... já tinham sido transferidas para a Conservatória do Registo Predial de ..., que entretanto passou a ser a competente, e sobre as fichas nºs 01919/270188 (zona 4-desportiva), 01920/270188 (zona 5-centro comercial) e 01922/270188 (zona 7-manége de equitação) incidiam registos de hipoteca já lavrados na nova Conservatória.

6. Expostos os factos, cumpre apreciar.

O alvará de loteamento nº 1/85 da Câmara Municipal de ... foi emitido em 25/1/1985, na vigência do Dec-Lei nº 289/73 de 6/6, pois que o Dec-Lei nº 400/84 de 31/12, que revogou aquele diploma, só entrou em vigor em 1/3/1985.

Portanto, a análise da situação será feita à face do CRP e do Dec-Lei nº 289/73 de 6/6, se bem que a legislação subsequente sobre loteamento urbano não tenha sofrido alterações com reflexo na solução.

Efectivamente, "ao acto titulado anteriormente à vigência de Dec-Lei nº 400/84 de 31/12 não se aplicam as disposições deste diploma, ainda que o respectivo registo seja pedido já depois da sua entrada. em vigor" (1ª conclusão de parecer deste Conselho, in Regesta, nº 6/1988).

O art. 54º do CRP prescreve que o registo de autorização de loteamento é feito com base no alvará respectivo, com individualização dos lotes.

O art. 19º, nº 1, do Dec-Lei nº 289/73 considera o alvará como o título da licença de loteamento e exige que dele conste, entre outros elementos obrigatórios, o número de lotes e respectiva identificação, sem especificar os elementos desta.

Já o Dec-lei nº 400/84 de 31/1 indica concretamente (art. 48º) quais os elementos de identificação dos lotes que o alvará deve obrigatoriamente especificar: o número de lotes, área e localização.

E actualmente, o art. 29º, nº 1, do Dec.-Lei nº 448/91 de 29/11 exige que do alvará conste não apenas o número de lotes e respectivas áreas e localização, mas também as suas finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada um.

O legislador tem vindo a exigir progressivamente que mais elementos de identificação dos lotes constem do alvará.

Sendo o alvará o documento que titula a autorização de loteamento, seria com base nele que o correspondente registo teria de ser lavrado.

O Dec-Lei nº 289/73 não se referia expressamente às plantas anexas projectos de loteamento aprovados pelas Câmaras e assim não determina ao contrário do que depois o vieram a fazer os Decs-Lei n°s 400/84 (art. 48°, nº 2) e 448/91 (art. 19º, nº 2), que o alvará contivesse em anexo as plantas confirmativas dos elementos de identificação dos lotes constantes do alvará.

Isso não impedia o entendimento de que as plantas podiam, para além de confirmar os elementos de identificação dos lotes que já constassem dos alvarás, completar ou integrar estes quanto aos elementos neles omissos de identificação dos lotes.

Mesmo porque o art. 46º, n° 1, alínea b) do CRP permite declarações complementares dos títulos, quando estes forem deficientes, para a menção dos elementos que integrem a descrição.

Foi por ser este o seu critério que o sr.

Conservador aceitou as declarações complementares prestadas.

Porém, para a descrição predial dos lotes resultantes do loteamento aprovado, os elementos de identificação que se podem ir buscar à planta são os relativos aos lotes individualizados no alvará, e não a lotes que neste não estejam individualizados, pois que o art. 54°- do CRP exige expressamente que o alvará individualize os lotes.

Os lotes individualizados no alvará nº 1/85 foram os lotes nºs 1 a 66 da zona de blocos de apartamentos (zona n°°-3 da planta) e nºs 1 a 60 da zona de moradias (zona n-° 6 da planta).

É entendimento deste Conselho que, quando o loteamento abrange apenas parte de um prédio, se deve começar por desanexar e descrever a parte loteada e sobre ela inscrever a autorização do loteamento, e só depois desanexar desta descrição os lotes aprovados e descrever cada um deles.

O alvará em apreço, ao aludir às zonas de blocos de apartamentos e de moradias onde se situavam os lotes nele individualizados, não oferecia elementos que permitissem uma descrição em separado da parte do prédio que elas constituiam, mas seria legítimo aceitar declarações complementares baseadas na planta em que esses elementos fossem fornecidos.

Bem como também seria legítimo aceitar declarações complementares baseadas na planta que fornecessem elementos sobre a composição do prédio loteado (as zonas que o constituiam).

Mas o sr. Conservador foi muito além disso e aceitou declarações complementares em que se identificavam como resultantes do loteamento aprovado lotes que não estavam individualizados no alvará, de forma que, nessa parte, o registo terá sido lavrado com base em título insuficiente (art. 54º do CRP), resultando parcialmente nulo (art. 16º, alínea b), do CRP).

7. Decorre implicitamente do que já se disse que parece não se justificar o entendimento de que a parte do registo não nula devia ser lavrada provisoriamente por dúvidas por não constar do alvará a composição, área e confrontações dos lotes aprovados.

De facto, tanto o alvará como a planta continham, unicamente, quanto a elementos de identificação dos lotes, a respectiva numeração e localização.

De acordo com o art. 82º do CRP, a natureza, situação, confrontações, composição, área, valor e situação matricial são os elementos a levar à descrição, pelo que, à face da lei registral, o alvará. se mostrava incompleto por omissão de alguns desses elementos.

Todavia, como vimos, o art. 46°, nº 1, alínea b) do CRP permite o seu fornecimento por declaração complementar. Assim, as declarações complementares prestadas sanavam a deficiência do título.

8. Segundo o disposto no art. 123°, n° 1., do CRP, o registo nulo lavrado com base em título insuficiente pode ser cancelado em processo de rectificação mediante consentimento de todos os interessados ou por decisão judicial.

Como se disse, o registo em questão será nulo quanto ao que excede os lotes individualizados no alvará, portanto, quanto às zonas nº 1 (descrição n° 01916/270188), nº 2 (descrição n° 01917/270188), n° 4 (descrição n° 01919/270188), nº 5 (descrição n° 01920/270188), n° 7 (descrição n° 01922/270188) e nº 8 (descrição n° 01923/270188) e à parcela da zona n° 6 (descrição n° 01921/270188) que veio a ser descrita sob o nº 02058/270188.

A rectificação do registo determinará a inutilização das descrições que excedem as dos lotes individualizados no alvará, isto é, das descrições n°s 01916/270188 a 01931/270188 e 02058/270188, pois os lotes efectivamente individualizados no alvará foram os descritos sob os n°s 01932/270188 a 02057/270188.

Isto por aplicação do disposto nas alíneas a) e d) do n° 2 do art°. 87° do CRP.

A rectificação deve ser promovida pelo conservador se, entretanto, não foi judicialmente declarada a nulidade do registo.

9. Do que ficou dito poderão extrair-se as seguintes

Conclusões

I - É nulo, porque lavrado com base em título insuficiente, o registo de autorização de loteamento para construção que mencione ter

sido autorizada a constituição de lotes que não forem os individualizados no alvará respectivo.

II - A rectificação do registo nulo deve ser promovida pelo conservador se, entretanto, não foi judicialmente declarada a nulidade.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 21.04.1993.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 29.04.93.