BOLETIM

DOS REGISTOS E DO NOTARIADO

Março 3/2003

II Caderno



PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO

Proc. nº R.P. 54/2002 DSJ-CT	- Interposição de recurso hierárquico: efeitos da falta de pagamento de preparo devido. Acção pauliana colectiva: reversão dos bens para a massa falida.	2
Proc. nº R.P. 74/2002 DSJ-CT	- Transacção judicial - Direito de habitação sobre garagem.	9
Proc. nº R.P. 132/2002 DSJ-CT	- Ónus de inalienabilidade ao abrigo do disposto no artº 10º, nºs 1 e 2 do Decreto-Lei nº 141/88, de 22/04 - Caducidade - Cancelamento.	11
Proc. nº R.P. 143/2002 DSJ-CT	- Pedido de averbamento de actualização de prédio sobre o qual se mostra registada uma acção em que é pedido o reconhecimento da duplicação dessa descrição com outras e consequentemente a sua inutilização, bem como os registos de aquisição nela lavrados. do prédio objecto do registo.	17
Proc. nº R. P. 146/2002 DSJ-CT	- Efeitos da partilha - Inadmissibilidade de adjudicação de bens *uti universitas* - Identidade do prédio - Registos na pendência da recusa.	20
Proc. nº C. P. 79/2002 DSJ-CT	- Autorização de loteamento, aditamentos e suas alterações. Registo dos factos neles titulados. Rectificação daqueles títulos e dos registos.	26
Proc. nº R. Co. 106/2002 DSJ-CT	- Aumento de capital para os novos mínimos - Conversão de prestações suplementares.	35
Proc. nº 86/91 R.P. 4	- Acção de reconhecimento do direito de propriedade proposta contra incertos.	37
Proc. nº 87/91 R.P.4	- Penhora da meação em bens comuns do casal.	40
Proc. nº 89/91 R.P.4	- Sociedades por quotas. Gerência. Conselho de administração. Administrador-delegado. Gerente-delegado.	43
Proc. nº 90/91 R.P.4	- Sentença estrangeira. Revisão. Hipoteca judicial - Provisoriedade por natureza do registo respectivo.	47
Proc. nº 91/91 R.P.4	- Arrematação judicial de direito indiviso - Registo - Insuficiência do título.	50

Proc. nº R.P. 54/2002 DSJ–CT – Interposição de recurso hierárquico: efeitos da falta de pagamento de preparo devido. Acção pauliana colectiva: reversão dos bens para a massa falida.

I- SINOPSE DOS FACTOS:

1. Em 28 de Janeiro de 2002, através da ap. 35, foi requisitado pelo liquidatário judicial da massa falida de MMB e mulher, OCN, o cancelamento do registo de aquisição a favor de FMCB, do prédio 524 da freguesia de ... (...), por compra àquele (inscrição G-3/ap. 30, de 6 de Maio de 1997);

2. Para a prova da extinção do direito registado, juntou uma certidão da sentença que declarou ineficaz, em relação à massa falida, a venda feita pelos Rr. MMB e sua mulher O ao R. FM e que decretou a reversão do imóvel para o património da massa falida;

3. A sentença referida em (**2**), foi proferida no âmbito duma acção pauliana colectiva onde foi pedida:

- a declaração de nulidade do negócio celebrado pelos Rr;
- a reversão do bem imóvel para a massa falida;
- o cancelamento de todas as inscrições a favor do Réu adquirente.

4. A sentença julgou procedente a acção e, em consequência, decretou a ineficácia da venda entre os Rr. relativamente à massa falida e a reversão do bem para o respectivo património;

5. Nem a acção referida em (**3**), nem a subsequente decisão final foram registadas;

6. No exercício da qualificação e ao analisar os registos incidentes sobre o prédio, o Conservador verificou que num registo anteriormente lavrado (de apreensão de bens em falência – F/ap.39 de 28 de Setembro de 1999), a Conservatória havia cometido um erro;

7. Na verdade, face aos documentos que instruíam o pedido de registo apresentado sob o nº 8, em 22 de Outubro de 1999, a pretensão do interessado - traduzida na requisição como "*conversão*"- consistia na remoção das dúvidas da inscrição de apreensão em processo de falência que estava registada como provisória também por natureza nos termos da alínea a) do nº 2 do art. 92º do Código do Registo Predial;

8. Só que a Conservatória converteu a dita inscrição F, em vez de apenas remover as dúvidas e manter, por conseguinte, a provisoriedade por natureza;

9. Perante o erro, logo o Conservador procurou, de imediato, solucioná-lo e promoveu a respectiva rectificação oficiosa, nos termos do artigo 125º do Código do Registo Predial;

10. Efectuada esta, e dado que havia decorrido mais do que 1 ano sobre a inscrição provisória de apreensão em processo de falência, anotou a respectiva caducidade;

11. De seguida, recusou o acto requisitado:- o cancelamento da inscrição G- 3, referido em (**1**);

12. O despacho de recusa foi lavrado em 15 de Março de 2002 e dele tomou conhecimento o apresentante, que

13. Inconformado, apresentou em 26 de Março de 2002, sob o nº 60, uma reclamação dirigida ao Conservador do Registo Comercial e fundamentada nos termos do art. 98º do Código do Registo Comercial;

14. Perante a incorrecta invocação da lei aplicável, efectuada pelo "reclamante" e porque era inquestionável a sua não conformação com a qualificação que houvera sido efectuada, o Conservador convolou a petição e considerou-a como recurso hierárquico, nos termos dos artigos 140º e seguintes do Código do Registo Predial.

15. Sustentada a qualificação, dela deu conhecimento ao "reclamante" a quem solicitou o

pagamento do preparo de 150,00 euros, o qual não foi concretizado.

16. O pedido do pagamento do preparo mereceu novo agravo do apresentante que, invocando o art. 266º da Constituição da República Portuguesa, uma vez mais reclamou nos termos do Código do Procedimento Administrativo, reagindo contra a convolação efectuada pelo Conservador e contra o encargo emolumentar que lhe era solicitado e reiterando a sua pretensão inicial traduzida agora na anulação do despacho de sustentação da qualificação, proferido no processo de recurso hierárquico, em exposição dirigida ao Conservador do Registo Predial e entregue na Conservatória em 17 de Abril de 2002.

II- A QUALIFICAÇÃO:

A pretensão manifestada pelo recorrente de ver efectuado o cancelamento da inscrição de propriedade registado a coberto da ap. 30 de 6 de Maio de 1997, foi recusada conforme despacho do seguinte teor:

"Recusado por falta de título. Aliás, diga-se a título de esclarecimento, que nem a acção pauliana, nem a correspondente decisão constituem factos sujeitos a registo - art. 3º, 68º e 69º, 1, b), todos do Código do Registo Predial".

No despacho de sustentação, o Conservador esclareceu que:

" *A venda foi apenas declarada judicialmente ineficaz e não declarada nula ou anulada como pretende o recorrente. Se no termo da certidão judicial se diz que a mesma se destina a " registo de anulação da venda", tal é apenas e só da responsabilidade da funcionária que passou a certidão.*

Mas não foi isso que o Juiz ordenou, nem podia ordenar, já que se estava no âmbito duma impugnação pauliana que é, como se sabe, uma acção de natureza pessoal, sem portanto, quaisquer efeitos de natureza real (vide arts. 610º e seguintes do Código Civil). Daí a recusa do pedido de cancelamento por falta de título bastante, nos termos do art. 69º, nº 1, alínea b) C.R.P.".

III– O DIREITO:

A)- A QUESTÃO PRÉVIA:

No presente processo, importa analisar como questão prévia aquela que se circunscreve à dúvida de saber se:

- na convolação oficiosa da reclamação, efectuada nos termos do art. 98º do Código do Registo Comercial, para recurso hierárquico, nos termos do art. 140º do Código do Registo Predial, a recusa do pagamento do preparo determina o indeferimento liminar da impugnação ?

Dir-se-à:

a) sobre a convolação do pedido:

Quanto à convolação do pedido dirigido ao Conservador, compete referir que, à semelhança do Processo Civil, onde o erro na forma do processo não justifica o indeferimento liminar e antes pode dar lugar a apresentação de nova petição[1], também no Registo Predial, com as especificidades próprias das regras de procedimento contidas no artigo 66º do respectivo Código, a incorrecta formalização da vontade pode não implicar a denegação do pedido.

In casu, perante o manifesto erro na forma do processo de impugnação, resultante duma inexacta e inadvertida aplicação da lei por parte do impugnante, não podia o Conservador deixar de actuar conforme actuou, isto é, convolando *ex officio* a incorrecta manifestação de vontade do interessado.

E fê-lo, porque assim lho permitem o conteúdo das suas funções (cuja especificidade se norteia, no campo da instância, por uma preocupação de simplicidade formal onde a permanente acessibilidade à informação registral e

1. Cfr. Arts. 474º e 476º do Código do Processo Civil.

a garantia de comunicação viabilizam a sanação de muitas faltas e a facilitação da marcha do processo), e a disposição contida no art. 73º do Código do Registo Predial ao consagrar uma prática registral sancionada superiormente desde 1958[2] .

Refira-se, finalmente, que os conceitos de oficiosidade e gratuitidade não são coincidentes e que apenas em caso de expressa isenção legal haverá lugar à não tributação prevista nos artigos 1º e 2º do Regulamento Emolumentar, pelo que a interferência oficiosa que o Conservador haja que executar no processo registral, com vista ao aperfeiçoamento do pedido formulado pelo interessado, não implica a dispensa do emolumento devido (ou preparo exigido)[3].

b) sobre a recusa do pagamento do preparo:

1. Pronunciaram-se a favor do indeferimento liminar do recurso, no caso de recusa do pagamento do preparo da impugnação da decisão do conservador os Pareceres proferidos nos Processos 11/85-R.P.3, 24/86-R.P.3, 1/43-R.P.95, 29/97-DSJ, 43/98-DSJ, 122/98-DSJ e 218/2000-DSJ.

No sentido da neutralidade da falta de pagamento desse preparo, para prosseguimento do processo de impugnação, concluíram os Pareceres proferidos nos processos 196/2000 DSJ-CT[4] e 198/2000 DSJ-CT[5].

2. A análise desta questão passa pela leitura e interpretação dos preceitos contidos no Regulamento Emolumentar aprovado pelo Decreto-Lei nº 322-A/2001, de 14 de Dezembro.

3. Assim, e no que respeita à Tabela:

- na secção I do capítulo II (normas gerais de aplicação), o artigo 8º estabelece que o Conservador pode exigir o custo provável dos actos a praticar nos respectivos serviços, e

- na secção IX do capítulo III (tabelamento dos actos), o artigo 27º, sob a epígrafe "emolumentos comuns", para além de fixar, no ponto 3.1, o *emolumento* do recurso improcedente, prevê a devolução do "*preparo"* em caso de procedência, no ponto 3.2 e, no 3.3, a redução do *emolumento* em caso de provimento parcial.

4. O critério de tabelamento dos processos de recurso hierárquico não sofreu alteração relativamente à tabela anteriormente constante da Portaria nº 996/98, de 25 de Novembro e as modificações que, neste particular, foram levadas a efeito pelo Regulamento Emolumentar consubstanciaram-se no aumento do custo e em contradições que, gerando confusão e arriscando procedimentos contraditórios nas conservatórias, se repercutem negativamente nos serviços, onde, com esforço e denodo se tem procurado construir uma imagem vocacionada para a simplificação e transparência garantindo-se sempre a segurança do comércio jurídico imobiliário.

5. Ao tempo da tabela anterior, e sustentado pela filosofia norteadora da reforma do processo civil introduzida pelo Decreto-Lei nº 329-A/95, de 12 de Dezembro, consagrada no seu artigo 14º, e privilegiando a preocupação de garantir uma nova forma de execução da Justiça, onde prevaleceu entendimento de que " a conduta violadora de preceitos de natureza tributária deve sofrer uma sanção estritamente pecuniária, traduzida no agravamento eventual e substancial dos montantes devidos, sem que a falta deva ter interferência no andamento do processo e sentido da decisão que dirime o litígio", foi entendido por este Conselho [6] que: - "a circunstância de não se perspectivar no processo de recurso hierárquico das decisões do conservador uma conta provável a liquidar a final – pois só são devidos emolumentos pela actividade processual nesse âmbito desenvolvido quando o recorrente tiver decaído, variando aliás o seu montante consoante seja total ou parcial o respectivo indeferimento-, não deve ser exigida, no acto de apresentação da petição de recurso, a quantia a que se refere o nº 1 do artigo 151º do Código do Registo Predial".

2. Cfr. Código do Registo Predial de 1967, edição do Ministério da Justiça – notas ao art. 4º.
3. Cfr. Pº. 34/86, livro RP 3, *in* Boletim dos Registos e do Notariado nº 17, Novembro de 1986, pág. 17.
4. BRN 6/2001.
5. BRN 3/2001.
6. *In* Pº 198/2000 DSJ-CT.

6. Será possível continuar a defender esta posição, face à letra do art. 27º - nº 3 do actual Regulamento Emolumentar?

Supõe-se que sim, desde logo pela circunstância que já se deixou referida e traduzida no facto de a actual redacção desse nº 3 ser equivalente à do art. 8º da anterior Tabela.

Acresce que a disposição especial do artigo 8º do Regulamento Emolumentar estabelece um limite objectivo (pautado pelas regras da competência funcional), aos casos de exigibilidade do pagamento antecipado do custo provável e que será o relativo a actos que devam ser praticados nos respectivos serviços, isto é, apenas os relativos a factos e actos discriminados nos artigos 2º e 3º do Código do Registo Predial.

É tão somente quanto a estes que se dirigem os normativos dos nºs. 1 e 3 do art. 151º do Código do Registo Predial que, incumpridos importam a recusa nos termos da alínea f) do nº 1 do artigo 69º do mesmo referido Código.

7. A conclusão sobre a correcta decisão, a proferir em sede de recurso hierárquico, não se enquadra nos procedimentos normais a executar na conservatória e, conforme o decidido noutro processo[7], nem o prosseguimento processual do recurso nem o conhecimento do seu objecto podem depender da prestação dum preparo pelos interessados com vista à cobrança duma eventual dívida emolumentar, que só a final se verificará ser ou não devida e, quando devida, qual o seu montante.

Que o legislador não quis que a falta de pagamento dos encargos de justiça interferisse no andamento dos processos provam-no as disposições combinadas dos artigos 20º da Constituição da República, 287º, 474º, 476º do Código do Processo Civil, 24º a 28º do Código das Custas Judiciais .

Que o registo predial (onde o processo civil é subsidiariamente aplicável , conforme o artigo 147º-B do Código do Registo Predial), não pode fugir a essa vontade, inequivocamente manifestada, demonstram-no as disposições combinadas dos artigos 8º do Regulamento Emolumentar, 151º, nºs. 1 e 3 e 69º, nº 1, alínea f) do Código do Registo Predial.

8. A exigência de preparo no caso de interposição de recurso só pode resultar duma incorrecta aplicação do artigo 27º do Regulamento Emolumentar, viabilizada pela contradição - deturpadora do alcance da sua epígrafe -, das previsões constantes nos respectivos 3.1,3.2 e 3.3, e apenas a sua decisão final, tornando líquida a obrigação, justificará o pagamento do emolumento que, eventualmente, venha a ser devido, por cobrança voluntária ou coerciva – é neste sentido, isto é, restritivamente, que se considera dever interpretar o artigo 27º do citado Regulamento.

9. No entanto, no caso concreto dos autos, o ponto não está em tabela, não sendo necessário firmar conclusões a seu respeito.

E porque, a seguir, se sustentará que o recurso merece provimento, o que importará tão sómente acentuar e reter é que, qualquer que seja a posição a tomar sobre a exigibilidade do pagamento antecipado da quantia referente à interposição do recurso hierárquico, a sua falta não constitui motivo de indeferimento liminar.

Pelo exposto, entende-se que inexistem impedimentos que obstem à apreciação do

B) -O MÉRITO DA CAUSA:

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

Convolado que foi o presente processo em recurso hierárquico, nos termos dos artigos 140º e seguintes do Código do Registo Predial e verificando-se que o acto impugnado foi apresentado sob o nº 35, em 28 de Janeiro de 2002 e o despacho de recusa, lavrado em 15 de Março de 2002, foi impugnado 26 de Março de 2002, pela apresentação nº 60, deve a presente impugnação, nos termos dos artigos 71º, nº 1, 140º, ambos do Código do Registo Predial e 254º do Código do Processo Civil, ser considerada tempestiva e interposta por parte legítima, face às determinações constantes dos artigos 143º do

7. Idem.

Decreto-Lei nº 157/97, de 24 de Junho, 1157º, 1159º, 1161º do Código Civil e alínea a) do nº 2 do artigo 39º do Código do Registo Predial.

b) apreciando:

Na decisão, relevará a reflexão sobre a seguinte questão principal:

- será suficiente para o cancelamento da inscrição de propriedade sobre um prédio, a certidão da sentença que considerou procedente a acção de impugnação pauliana colectiva, declarou ineficaz, em relação à massa falida, a venda feita pelos Rr. MMB e sua mulher, O, ao R. FM e decretou a reversão do imóvel para o património da massa falida?

1. No âmbito do Direito Registral, a análise da acção pauliana deve circunscrever-se ao estudo dos efeitos do seu exercício no património do terceiro adquirente, ou seja, dos subadquirentes que registem, a seu favor, o direito de propriedade sobre o prédio, objecto do negócio impugnado.

A acção pauliana vem regulada nos artigos 610º e seguintes do Código Civil e, discutindo-se muito entre a doutrina, qual a sua natureza jurídica, tem sido a mesma entendida como uma acção restitutória destinada a assegurar ao autor, na medida do respectivo interesse, a reposição das coisas no estado anterior, com vista à eliminação do prejuízo decorrente dos actos de disposição praticados pelo devedor e que permanecerão no património do terceiro onde o credor os poderá executar ou praticar os actos conservativos legalmente autorizados.

Tratando-se duma acção pessoal e de natureza indemnizatória em que o direito do credor, ainda que entendido como um encargo ao direito de propriedade, não se enquadra na previsão da alínea u) do nº 1 do art. 2º do Código do Registo Predial não está sujeita a registo[8].

2. No entanto, a lei portuguesa regulamenta um outro tipo de acção pauliana:- aquela em que se impugnam os actos do falido susceptíveis de prejudicar os interesses dos credores.

Regulada nos artigos 156º e seguintes do Código dos Processos Especiais de Recuperação de Empresa e Falência, intentada na sequência da declaração de falência e processada por apenso ao respectivo processo, é exercida no interesse de todos os credores com o objectivo de devolver o bem alienado à massa falida, a fim de, em conjunto com os demais valores lá existentes, lhes servir de pagamento.

Trata-se da acção pauliana colectiva cuja procedência determina a reversão dos bens para a massa falida e, por isso, considerada sujeita a registo[9] nos termos da alínea a) do nº 1 do artigo 3º do Código do Registo Predial.

3. E foi na sequência da procedência da acção pauliana colectiva que o recorrente requisitou o cancelamento do registo de aquisição efectuado a favor do terceiro adquirente.

Pela análise dos documentos juntos ao processo de impugnação verifica-se que intentada, julgada procedente e ordenada a reversão para a massa falida, não ingressaram no registo:

1º- o pedido de impugnação pauliana, através da inscrição da acção e conforme os artigos 3º- nº 1, alínea a), 31º, 43º, 53º, 93º e 95º-nº 1, alínea g), todos do Código do Registo Predial.

2º - a respectiva decisão final, conforme a alínea b) do nº 2 do artigo 101º do mesmo Código.

3º- o cancelamento da inscrição de propriedade, conforme prevê o nº 4 do artigo 101º do mesmo referido Código.

Os 1º e 2º acto não terão sido requisitados[10] e o 3º por ter sido recusado em resultado da qualificação referida em (***II***).

4. Pelo referido, importará precisar o significado da cominação legal estabelecida no nº 1 do art. 159º do C.P.E.R.E.F., ou seja:

8. Assim foi entendido nos Pºs. 19/98 DSJ-CT- BRN 4/99; 139/99 DSJ-CT- BRN 5/2000; 207/99 DSJ-CT - BRN 6/2000; 19 e 20/2000 DSJ-CT – BRN 3/2002 e Parecer nº 36/2000 da Procuradoria Geral da República.

9. Cfr. Pº R.P. 139/99 DSJ-CT *in* Boletim dos Registos e do Notariado 5/200, II Caderno, pág. 12.

10. O processo de impugnação não indicia a eventual desistência dos actos de registos que para tal tenham sido apresentados.

- qual é o efeito da reversão do bem ao património da massa falida?

- a reversão implica alguma vicissitude na dinâmica do direito real de propriedade inscrita a favor do terceiro adquirente?

Antes da entrada em vigor do Código dos Processos Especiais de Recuperação da Empresa e de Falência aprovado pelo Decreto-Lei nº 132/93, de 23 de Abril, a questão falimentar era regulada nos artigos 1135º a 1312º do Código do Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei nº 44129, de 28 de Dezembro de 1961.

No artigo 1201º previa-se a impugnação dos actos celebrados em prejuízo dos credores e no nº 1 do art. 1203º, a propósito do regime da resolução ou da impugnação, e após a alteração introduzida pelo Decreto-Lei nº 7690, de 11 de Maio de 1967, era expressamente referido que "*resolvido o negócio ou julgada procedente a impugnação, os valores respectivos revertem para a massa falida"*.

Antes da alteração de 1967, a primeira parte do mesmo artigo dispunha: *"rescindido ou anulado o acto, revertem os valores respectivos para a massa falida"*.

O nº 1 do artigo 159º do actual Código dos Processos Especiais dos Processos de Recuperação de Empresa e Falência, estipula que "*julgada procedente a impugnação pauliana, os bens ou valores correspondentes revertem para a massa falida"*.

Refira-se ainda que a Relação de Coimbra proferiu acórdão onde concluiu que:

1 - julgada procedente a acção pela qual foi impugnada a venda de uma fábrica que, assim, reverteu para a massa, daí resulta que esse bem entrou novamente no património do falido, ainda que não ficasse sob a sua gestão e disposição;

2 - ...

3 - o saldo da liquidação do activo, após o pagamento integral dos credores,..., constitui património do falido[11].

Parecem encontradas as respostas às questões perfunctoriamente formuladas:

O tribunal reconheceu que o acto de transmissão praticado pelo falido prejudicou os interesses do conjunto dos credores, declarou procedente a acção onde foi impugnado o negócio violador dos seus interesses que ficou privado de eficácia e não chegou nunca a produzir o efeito de transferência do direito de propriedade.

A acção pauliana colectiva tem efeito resolutório e a reversão para a massa falida mais não é do que o reingresso do direito de propriedade na esfera jurídica patrimonial do falido, acompanhado da correspondente e simultânea saída da do terceiro adquirente onde se extinguiu, numa dinâmica dependente que o registo predial deverá traduzir.

5. A acção pauliana colectiva está sujeita a registo nos termos da alínea a) do nº 1 do artigo 3º do Código do Registo Predial, havendo que indagar se a respectiva sentença, transitada, julgando-a procedente e determinando a reversão do bem - objecto do negócio impugnado -, para a massa falida é, por si, comprovativa da extinção do direito que fora registado a favor de terceiro adquirente, também ele demandado, e se titulará o cancelamento da respectiva inscrição aquisitiva.

A extinção do direito de propriedade na esfera jurídica do terceiro adquirente e o seu subsequente ressurgimento na massa falida são os efeitos imediatos da procedência do pedido formulado.

A sentença proferida sustentará, para além do averbamento da decisão final, o de cancelamento da inscrição de aquisição a favor de terceiro, conforme prevê o nº 4 do artigo 101º do mencionado Código.

No caso dos autos, foi decidida a reversão do bem a favor da massa falida mas, apesar de pedido, a sentença não se pronunciou sobre o cancelamento do registo de aquisição, antes julgando procedente a acção e declarando ineficaz a venda do bem, que reverteu para a massa falida.

Transitada e junta como documento probatório da extinção dum direito, a atenção da qualificação incidiu sobre a omissão da ordem de cancelamento considerando-a como documento

11. Acórdão da Relação de Coimbra de 7 de Junho de 1974, *in* BMJ 239º- 270.

insuficiente e recusando o pedido de registo, nos termos da alínea b) do nº 1 do artigo 69º do Código do Registo Predial.

Só que, também neste particular e à semelhança do que já foi entendido por este Conselho[12] " o que se deve questionar nos autos é se os pedidos formulados – … -, são verdadeiramente autónomos. Ou seja, se existem causas específicas de invalidade substancial e causas específicas de invalidade registral ", ou se, pelo contrário, a invalidade negocial acarreta consequentemente a invalidade registral.

Não podem restar dúvidas de que o pedido de declaração de nulidade do negócio celebrado, a reversão do bem para a massa falida e o cancelamento do registo constituem as facetas dum só pedido – o de resolução do negócio – fundamentado numa invalidade substancial que, necessariamente e por arrastamento, importa a correspondente invalidade registral.

O julgamento de procedência da acção com a reversão do bem para a massa falida constitui, por si, a prova da extinção do direito de aquisição a favor do Réu, terceiro adquirente.

Ao Registo Predial, enquanto Direito adjectivo, competirá fazer coincidir as realidades tabular e substantiva:- demonstrada a extinção do direito (conforme foi nos descritos termos da sentença junta) e não existindo dúvidas sobre a inscrição a cancelar (conforme não existem porque a mesma foi individualizada pelos elementos essenciais da relação jurídica invalidada), competirá à técnica registral expressar a vicissitude ocorrida no direito, no caso, a sua extinção que se considera comprovada pela sentença que instruiu o pedido de registo.

Em consequência, deverá ser o recurso considerado procedente, fixando-se as seguintes

Conclusões

I - Está sujeita a registo, nos termos da alínea a) do nº 1 do Código do Registo Predial, a acção pauliana a que se referem os artigos 156º e seguintes do Código dos Processos Especiais de Recuperação da Empresa e de Falência.

II - O direito de propriedade sobre prédio que haja sido vendido pelo falido a terceiro, que o registou, extingue-se pela procedência da acção de impugnação pauliana colectiva que haja sido intentada.

III - A sentença que, transitada, determine a reversão do bem – objecto do negócio impugnado -, para a massa falida é, por si, comprovativa da extinção do direito a favor do terceiro adquirente (e na qual este tenha sido demandado), e servirá de título ao respectivo cancelamento nos termos do artigo 13º do Código do Registo Predial.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.02.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 27.02.2003.

12. Cfr. Pº. R.P. 138/98 DSJ-CT *in* BRN 4/99, II Caderno, pág. 34.

Proc. nº R.P. 74/2002 DSJ-CT – Transacção judicial – Direito de habitação sobre garagem.

1. ABSD e mulher, MCPASD interpõem recurso hierárquico contra a Conservatória do Registo Predial de ... da recusa oposta ao pedido da apresentação 33/17012002, pela qual se pretendia registar o direito de habitação a favor dos recorrentes sobre as fracções autónomas "C" e "DB" do prédio 01863 da freguesia de ... .

2. Do despacho de recusa da referida apresentação consta o seguinte: é recusado o pedido quanto à fracção "C" porquanto esta é "*destinada a garagem*" e o direito de habitação, nos termos da lei civil, só pode ser constituído sobre "*casas de morada*" (artº 1484º nº 2 C.Civil). De qualquer forma, prossegue o despacho, nunca o registo poderia ser definitivo, em relação às duas fracções, por não se provar que tenha sido paga a correspondente sisa.

3. Na petição de recurso alegam os recorrentes, patrocinados por Advogado, que o andar (leia-se a casa de morada), o lugar de garagem e arrecadação constituem "*um conjunto funcionalmente unitário*", sendo, portanto, "*uma única casa*", pelo que *"o conjuge sobrevivo*"(sic), para manter o seu teor de vida, e exercendo o direito de habitação da casa de morada de família, deverá nele incluir a garagem e dependência para a arrecadação. Por outro lado, direito de habitação não é mais que uma modalidade do direito de uso quando este respeita a casas de morada.

À colação, em defesa desta tese, trazem os comentários ao Cód. Civil dos Profs Pires de Lima e Antunes Varela, e o próprio artº 2.103-A do Cód. Civil.

Sendo assim, bem terá andado o Tribunal quando incluíu a garagem e arrecadação no "*direito à habitação*".

Finalmente, com o pedido juntam prova do pagamento da sisa, *"tendo em vista o registo definitivo"*.

4. Sustentando a sua posição, a Conservatória recorrida entende que as razões da recusa se mantém, salientando, em resumo, que foi requerido o "*registo de habitação*" de uma fracção destinada a esse fim e de outra que é local de recolha de automóvel e arrecadação. Ora, sendo o direito de habitação um direito especial de uso que se refere apenas a habitação, nunca poderá incidir sobre uma fracção autónoma que não tenha esse fim. Invoca-se, também, a autoridade dos Profs Pires de Lima e Antunes Varela, na mesma obra supracitada.

Por outro lado, não pode ser tomada em consideração a junção, feita no recurso, de prova do pagamento da sisa, uma vez que isso levaria à requalificação do pedido de registo, e tal não é possível na fase de impugnação, como foi esclarecido já em Parecer do Conselho Técnico.

5. As partes são legítimas e o processo apropriado, o recurso foi tempestivamente apresentado e não existem questões prévias prejudiciais ao conhecimento do mérito, pelo que se emitirá parecer.

6. Em 19.11.2001, na ... Vara Cível do ..., foi celebrado um Termo de Transacção que pôs fim ao litígio que opunha ABSD e mulher a AMASD.

Nessa transacção foi reconhecido pelas partes que a referida AMASD era proprietária das fracções autónomas "DB" e "C" da descrição predial 01863 da freguesia de ..., concelho do ..., constituindo-se, simultaneamente o "direito de habitação" sobre as referidas fracções a favor de ABSD e mulher, MCPASD, "enquanto qualquer um deles for vivo".

Esta transacção foi homologada por sentença de 20.11.2001, já transitada.

7. Consultados os registos lavrados, constata-se que ambas as fracções se acham inscritas, definitivamente, a favor de AMASD. Por isso, foi pedido apenas, o registo do direito de habitação sobre as duas fracções autónomas, tal como transaccionado em juízo (Ap.33/17012002),

tendo tal pedido merecido a qualificação de recusado quanto à fracção "C" e provisório por dúvidas quanto à fracção "DB", nos termos já expostos acima, qualificação esta de que é interposto o presente recurso.

8. Antes de mais, deve adiantar-se que, na fase de recurso, não é, realmente, possível instruir a petição com documentos que pudessem levar a uma requalificação do pedido, como seja a prova de que foi paga a sisa devida. É esta a doutrina defendida por este Conselho Técnico, como bem salienta a senhora Conservadora recorrida, e que não se vê motivos para alterar, entendimento esse expresso no Parecer R.P. 120/2000 DSJ-CT, também citado no despacho de sustentação. Quanto a este ponto, portanto, não pode ser dada razão aos recorrentes. Aliás, este documento deverá ser retirado do processo e devolvido ao recorrente.

9. Todavia, no que concerne à recusa do pedido de registo quanto à fracção "C", afigura-se-nos que esta qualificação não deverá ser mantida, e pelas seguintes razões:

É verdade que a lei define o direito de habitação como o direito de uso quando referente a casas de morada. E, levando este preceito ao rigor, como o fez a senhora conservadora recorrida, nunca se poderá constituir tal direito sobre uma fracção autónoma que seja, apenas, garagem e arrecadação, exactamente porque esta não configura uma casa de morada.

Diferente seria, aliás, o caso, se a garagem e arrecadação não tivessem merecido a autonomização. Com efeito, inúmeros são os casos de fracções autónomas que são formadas não só pela habitação propriamente dita, mas também por garagem ou estacionamento e/ou arrecadação. E, nestes casos, sendo constituído um direito de habitação sobre a fracção autónoma, não se vai desta extrair o uso do espaço de estacionamento e a arrecadação, antes fazem parte da utilidade da fracção, como um todo considerada. Só neste sentido, aliás, pensamos que, neste caso concreto dos autos, pode ser considerada a interpretação que Pires de Lima e Antunes Varela (Cód. Civil Anotado, Vol. I, pp 195) fazem do artº 204º do Cód. Civil, ao contrário do que invocam os recorrentes.

Nem, aliás, no contexto dos autos e na situação descrita, parece ter grande cabimento a referência que os recorrentes fazem ao artº 2103-A do Código Civil, nem a ilação comparativa que deste preceito parecem querer extrair em defesa da sua tese.

Todavia, e no caso do recurso em apreço, o que se nos afigura é que deve ser dado o relevo merecido à intenção das partes quando transaccionaram no processo. A transacção judicial configura, sem dúvida, uma declaração negocial, que ganha especial relevo ao ser homologada pelo juíz da causa, mas que não deixa de ser uma declaração negocial, um negócio jurídico.

Por isso mesmo, e não se levantando questões de forma, pensamos que competirá ao conservador, no âmbito da sua função qualificadora, e ao abrigo do disposto no artº 236º do Código Civil, proceder à interpretação dessa declaração negocial, dentro dos limites da lei.

E, a este propósito, estamos com CASTRO MENDES, (Teoria Geral do Direito Civil, edição da Fac. Direito de Lisboa, 1979, pp 560), quando este Professor defende que " *a interpretação do negócio jurídico será a fixação do que, em face da delaração e da sua circunstância, objectivamente, se há-de ter por vontade real do declarante*". Aliás, o próprio artº 238º do Código Civil prevê que a declaração negocial valha desde que tenha um mínimo de correspondência no texto, o que levou, por exemplo, MOTA PINTO a escrever que, não existindo oposição por vício de forma, a declaração negocial vale quando corresponda *"à vontade real e concordante das partes, mesmo no caso de real impropriedade das expressões utilizadas*" (Teoria Geral do Direito Civil, 3ª ed, Coimbra Editora, 1991, pp 453)

Ora, no caso sub judice, o que transparece dos autos é que a real vontade das partes em transacção judicial, foi a de reconhecer o direito de propriedade de AMASD sobre as fracções "C" e "DB" e, ao mesmo tempo, facultar aos ora recorrentes A e mulher MC a utilização dessas mesmas fracções, isto é, conferir-lhes o direito de uso dessas fracções autónomas, embora, impropriamente, denominado de "direito de

habitação" em relação a ambas, quando só tomaria esse nome quanto à fracção "DB".

10. Ainda assim, tendo em consideração a harmonização da realidade tabular à realidade substantiva, será conveniente lavrar averbamento, *ex officio*, à isenção de acção da decisão homologatória da transacção.

Pelo exposto, entendemos que o recurso merece provimento parcial, devendo a ap. 33/17012002 ser qualificada apenas como provisória por dúvidas quanto às duas fracções, "C" e "DB", mencionando-se mais, quanto à fracção "C" a constituição do direito de uso em vez de direito de habitação, e extraindo-se as seguintes

Conclusões

I – No decurso da impugnação da decisão do Conservador, em petição de recurso, não podem ser apresentados documentos tendo como intenção a requalificação do registo. Tais documentos devem ser retirados do processo e restituídos ao impugnante.

II – No exercício da sua função qualificadora, o Conservador deverá interpretar a declaração negocial constante do título por forma a identificar e concretizar a real vontade das partes, quando a isso não se oponha impossibilidade de carácter formal que determine a nulidade do acto ou do negócio jurídico, e não haja incerteza sobre o direito a registar.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.02.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 27.02.2003.

Proc. nº R.P. 132/2002 DSJ-CT - Ónus de inalienabilidade ao abrigo do disposto no artº 10º, nº s 1 e 2 do Decreto-Lei nº 141/88, de 22/04 – Caducidade – Cancelamento.

Relatório

1 – Em 11/06/02 o Advogado NF, na qualidade de representante do ..., S.A. – qualidade que alega mas não prova, muito embora o Sr. Conservador recorrido afirme, no seu despacho de sustentação, que o recorrente é parte legítima – requisitou em 11/06/02, pelas Aps. 69 a 71 a conversão das inscrições G-2, Ap. 29, C-2, Ap. 30 e C-2, Ap. 31, todas de 25/03/02, sobre a fracção C do prédio n.º 01158, freguesia de ..., conversão que foi recusada com base no fundamento de que sobre a fracção em causa subsiste em vigor um ónus de inalienabilidade que deverá ser previamente cancelado, invocando-se os artigos 68.º e 69.º, n.º 2, do Código do Registo Predial.

Deste despacho de recusa foi interposto recurso hierárquico no qual se afirma que existe efectivamente inscrito sobre a fracção citada um ónus de inalienabilidade pelo prazo de cinco anos, com início em 4/05/1994; assim, em 5/05/1999 esse ónus caducou pelo decurso do prazo, ao abrigo do disposto nos artigos 11.º e 13.º do Código do Registo Predial, pelo que a Conservatória do Registo Predial de ... deveria averbar oficiosamente tal facto, convertendo subsequentemente os registos sob as Aps. 69/71, de 11/06/02, ao abrigo das referidas disposições legais. Aliás, prossegue o recorrente, era esse procedimento por parte da Conservatória o esperado pelo Sr. Notário do Cartório Notarial de ... que "... procedeu à realização das escrituras públicas na correcta convicção de que o referido ónus estava caducado, pelo que nada obstava à transmissão da propriedade, pois se assim não fosse estava a elaborar actos públicos nulos com as consequências legais e criminais que daí adviriam".

Finalizando, requer o recorrente que, a manter-se a fundamentação da recusa – o que aconteceu – fosse ouvido, ao abrigo do disposto no art.º 143.º C.R.P., o Sr. Notário já que os referidos títulos enfermariam alegadamente de um vício.

Tendo a Direcção-Geral procurado, já nesta fase de recurso, obter o parecer do Sr. Notário sobre o assunto, foi obtida a informação veiculada pela Sr.ª Ajudante do respectivo Cartório que aquele havia sido transferido para o 1.º , da mesma localidade, não sendo, em consequência, prestados quaisquer esclarecimentos sobre o caso.

2 – Sustentando o referido despacho de recusa, veio o Sr. Conservador recorrido defender que, como já havia mencionado naquele, a razão determinante do mesmo residia no facto de sobre a fracção autónoma objecto do registo incidir um ónus de inalienabilidade estabelecido nos termos do art.º 10.º, n.º 1 do Dec.-Lei n.º 141/88, de 22/04, com a redacção introduzida pelo Dec.-Lei n.º 288/93, de 20/08. Chama também a atenção para o facto do registo de aquisição requerido pela Ap. 29 de 25 de Março de 2002 ter sido lavrado, além de provisoriamente por natureza ao abrigo da alínea g) do art.º 92.º, provisório por dúvidas pelo mesmo invocado motivo, conforme despacho de 4/04/02, que não obstante ter sido devidamente notificado à apresentante do registo foi, segundo julga, ignorado por ela, tendo provavelmente a compra e venda e os mútuos com hipoteca sido titulados apenas com a prova de entrada na Conservatória dos mencionados registos provisórios. E continua afirmando que em tal despacho de dúvidas não se questionava o vício de qualquer título mas apenas se afirmava existir tabularmente uma restrição ao direito de propriedade que, assim, impedia o registo definitivo ou a respectiva conversão. Em seu entender, não resulta da leitura atenta dos dois citados diplomas que o ónus em causa caduca pelo decurso do prazo e, como tal, o Conservador não lhe pode anotar a caducidade, razão pela qual o ónus deverá ser cancelado a requerimento dos interessados. E para instruir esta postura traz à colação os casos de intransmissibilidade ou inalienabilidade regulados pelos Dec.s-Leis n.ºs 162/93 e 165/93, ambos de 7 de Maio, alterados pelo Dec.-Lei n.º 109/97, de 8 de Maio, que, ao modificar o regime de intransmissibilidade, veio estabelecer que o respectivo prazo se passasse a contar nos termos do art.º 2.º, prevendo-se no art.º 5.º (ambos do último diploma citado) que a caducidade do ónus de inalienabilidade pelo decurso do prazo determina o "averbamento oficioso desse facto". Tal não resulta do mencionado Dec.-Lei 141/88, que só foi alterado pelo Dec.-Lei n.º 288/93, de 20/08, o qual reduziu o prazo do ónus em apreço de sete para cinco anos, estatuindo que o ónus cessa decorrido o prazo, mas, conclui o Sr. Conservador recorrido, "... o conservador só por este facto não pode anotar-lhe a caducidade, pelo que temos defendido que neste caso o ónus deverá ser cancelado, pedido de registo que evidentemente terá de ser pago".

3 – Resta referir que a citada fracção C do prédio n.º 1158 está registada provisoriamente por natureza (alínea g) do n.º 1) e por dúvidas em nome de JMMC e esposa (do registo consta, naturalmente por "*lapsus calami"*, "e marido") APAMC, c. c. adquiridos, por compra a MFCCG e marido (verifica-se aqui lapso idêntico ao constatado relativamente aos sujeitos activos: "e mulher") JJMG, c. c. geral, pela Ap. 29/250302; pelas Aps. 30 e 31, da mesma data, duas hipotecas provisórias por natureza (alíneas i) do n.º 1 e b) do n.º 2) a favor do Banco recorrente; e previamente àquele registo de aquisição, pela Ap. 01/040594, o aludido ónus de inalienabilidade, ao abrigo do citado Dec.-Lei, pelo prazo de cinco anos, com início em 04/05/94.

Exposta a situação de facto, concluímos que o processo é o próprio, as partes são legítimas, o recurso foi interposto em tempo e não há questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito. Cumpre, portanto, emitir parecer.

Fundamentação

1 – O Dec.-Lei n.º 141/88, de 22/04, ao abrigo do qual foi lavrado o ónus de inalienabilidade em questão teve por objectivo primordial, como resulta do respectivo preâmbulo, a alienação de fogos e terrenos de que eram titulares o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado e o Instituto de Gestão Financeira de Segurança Social, partindo da constatação de será menos dispendioso para o

Estado e mais proveitoso e rápido para a satisfação das necessidades de habitação dos agregados familiares de menores recursos que a política do Governo, neste sector da construção e habitação e em particular no da habitação social, fosse endereçada ao incremento e apoio de programas prosseguidos pelas Câmaras Municipais, cooperativas de habitação e empresas privadas. Igual intenção presidiu à publicação do Dec.-Lei n.º 288/93, de 20/08, de cujo preâmbulo resultam como objectivos essenciais:

- introdução de simplificações processuais que permitam melhorar e flexibilizar a alienação do património habitacional do Estado;

- clarificação do problema do ónus, sempre que, por motivos alheios aos compradores, não seja possível proceder à celebração de escritura pública no prazo estipulado, bem como libertar de quaisquer ónus os fogos adquiridos por entidades públicas na prossecução dos seus objectivos sociais.

Assim é que, particularmente no que respeita ao ónus de inalienabilidade a que, nos termos do art.º 10.º do citado Dec.-Lei n.º141/88, ficavam sujeitos os fogos adquiridos ao abrigo de tal diploma, a sua duração passou dos sete para os cinco anos, subsequentes à aquisição – dele ficando isentos, além de certas entidades adquirentes *v. g.* municípios e demais pessoas colectivas de direito privado, instituições particulares de solidariedade social, a venda em execução fiscal e a venda por execução de dívidas contraídas com a compra do próprio fogo e desde que este tenha sido dado como garantia do crédito obtido – está sujeito a registo e cessa ocorrendo a morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente, ou, automaticamente, decorrido aquele prazo (n.º s 1, alíneas a), b) e c) e 2). Também e relativamente à contagem deste foi introduzido, pelo aditamento do n.º 4 ao mencionado artigo, o princípio segundo o qual, se por facto imputável ao instituto alienante, as escrituras de compra e venda dos fogos prometidos vender não tiverem lugar no prazo de um ano a contar da celebração dos contratos-promessa de compra e venda, o ónus de inalienabilidade conta-se a partir da data da celebração deste contrato. Manteve-se, todavia, o n.º 3 de tal artigo, nos termos do qual, durante o período em que se mantêm inalienáveis, os fogos destinam-se exclusivamente a residência permanente dos adquirentes.

Resulta pois claro, a nosso ver, que o que se pretendeu evitar, com a instituição do dito ónus, foi a imediata e livre negociabilidade de tais prédios que, destinando-se a pessoas de parcos recursos económicos e por isso mesmo considerados como habitação social, haviam sido transaccionados por preços bastante inferiores aos correntes no mercado.

Razão semelhante, se bem que aqui sobretudo determinada pela necessidade de reembolso ao Estado do crédito bonificado por ele concedido, esteve na base da fixação de idêntico ónus, aí chamado de intransmissibilidade, pelos: – artigo 2.º, n.º 1, do Dec.-Lei n.º162/93, de 7/5, que visa os fogos construídos para alienação ao abrigo do Dec.-Lei n.º 264/82, de 8/7, com a redacção que lhe foi dada pelo Dec.-Lei n.º 349/83, de 30/07 (no âmbito do sector cooperativo); – e art.º 12.º (redacção inicial) do Dec.-Lei n.º 165/93, de 7/5, que tem por objecto a concessão de financiamento a empresas de construção civil para a construção de habitação de custos controlados ao abrigo de contratos de desenvolvimento para habitação (C.D.H.). Na sequência deste raciocínio, quatro anos mais tarde, pelo Dec.-Lei n.º 109/97, de 8/5, vieram a introduzir-se alterações legislativas, com vista a uma uniformização de regimes que, prosseguindo o objectivo de assegurar o reembolso do apoio financeiro concedido pelo Estado, simplificasse os regimes de inalienabilidade ou intransmissibilidade de habitações financiadas com linhas de crédito semelhantes. E é de facto o art.º 5.º deste Dec.-Lei que, conforme salienta o Sr. Conservador recorrido, dispõe expressamente, no seu n.º 2, que "A caducidade do ónus pelo decurso do prazo determina o averbamento oficioso desse facto". A circunstância do art.º 1.º deste decreto definir como âmbito de aplicação "... os casos de segundas transmissões de habitações construídas com empréstimos bonificados concedidos ao abrigo de regimes de crédito à promoção municipal, cooperativa e privada de habitação a custos controlados para venda" coloca naturalmente fora do seu alcance os fogos abrangidos pelo Dec.-Lei n.º 141/88, que, nos termos do art.º 1.º, são os de habitação social de que sejam proprietários o Instituto de Gestão e

Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) e o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS).

2 – Após esta referência, necessariamente breve, aos diplomas em que se mostram previstos ónus idênticos àquele de que nos ocupamos e aos motivos determinantes da sua instituição, relembremos a posição defendida pelo Sr. Conservador recorrido no despacho de sustentação, nos termos seguintes: "O ónus em causa (...) foi estabelecido nos termos do Dec.-Lei n.º 141/88 (...), com a redacção dada pelo Dec.-Lei 288/93, de 20 de Agosto. E da leitura atenta destes diplomas *não resulta que o mencionado ónus caduca pelo decurso do prazo e como tal o conservador não lhe pode anotar a caducidade. Resulta daqui que o ónus deverá ser cancelado a requerimento dos interessados"*. (Itálico nosso). Põe-se então a questão de saber o que deverá entender-se por caducidade, considerando que o art.º 10.º, n.º 1, do citado decreto refere que: "Os fogos adquiridos ao abrigo do presente diploma são *inalienáveis durante os cinco anos subsequentes à aquisição* (...)" e o n.º 2 prossegue: "O ónus de inalienabilidade *está sujeito a registo e cessa (...) automaticamente, decorrido o prazo previsto no número anterior*". (Itálico nosso). Vejamos o que, a propósito, diz o art.º 11.º do Código do Registo Predial nos seus n.º s 1 e 4, respectivamente: "Os registos caducam por força da lei ou pelo decurso do prazo de duração do negócio" e "A caducidade deve ser anotada ao registo, logo que verificada". Mas então será necessário que o diploma legal que prevê um ónus deste tipo e a sua subordinação a registo refira "*ipsis verbis"* que o mesmo caduca pelo decurso do prazo por que foi fixado para que se considere estar perante um caso de caducidade? E se, em lugar de utilizar tais palavras, se servir das expressões cessa automaticamente decorrido o prazo previsto e fixado conforme os critérios também legalmente estabelecidos, já não poderá falar-se em caducidade, sendo-lhe como tal inaplicável o citado art.º 11.º? Estaremos antes, nesta hipótese, perante um caso de extinção de um encargo, por força da lei, a enquadrar no disposto no art.º 13.º, do mesmo Código, configurando, assim, uma hipótese de cancelamento, a requisitar pelo interessado, e não de caducidade, a anotar logo que verificada?

Na vigência do Código do Registo Predial de 1967, dizia **CATARINO NUNES** no seu Código anotado, edição de 1968, pág. 228, que a caducidade implica uma ideia de morte, mas há um elemento que lhe é específico, que é a existência de termo, neste caso, termo legal, ou seja , a de que os efeitos cessam a partir de certo momento. Segundo o mesmo autor a caducidade opera de direito ou *"ministerio legis"* e na vigência daquele Código entendia-se que nem sequer se tornava necessária qualquer declaração expressa no registo, muito embora também pudesse dar lugar a um cancelamento, *v.g.* nos casos previstos no art.º 225.º, relativo à renovação dos registos provisórios – matéria actualmente abordada no art.º 12.º, n.º 5 – e nos termos de cujo n.º 2 "Logo que se verifique a caducidade, o conservador efectuará oficiosamente o averbamento de cancelamento". É certo que o art. 11.º do Código antigo, também relativo à caducidade, tinha uma redacção diferente da do actual, dispondo, designadamente, no seu n.º 3 que: "O registo do facto cuja duração conste da respectiva inscrição ou averbamento caduca no termo do prazo fixado, salvo se o próprio contrato ou a lei previr a sua renovação ou prorrogação". Face a esta redacção, eliminadas ficavam as dúvidas quanto a saber se no caso que ora nos ocupa, se estava realmente perante uma caducidade ou um cancelamento. Considerando todavia o disposto no citado art.º 225.º, n.º2, verificamos que já na vigência do Código do Registo Predial de 1967, embora a caducidade actuasse, em princípio, automaticamente, também podia excepcionalmente determinar, ainda que com carácter oficioso, um averbamento de cancelamento.

Retomemos o que, a propósito deste assunto e a pág. 470 da obra citada, refere **CATARINO NUNES**: "Segundo o art.º 11.º a caducidade opera de direito; é a regra geral da caducidade, Código Civil, arts.328.º e seguintes". E, considerando o averbamento oficioso de cancelamento a efectuar na hipótese de caducidade, conforme previsto no mencionado n.º 2 do art.º 225.º do C.R.P. antigo, interrogava-se sobre o valor de tal averbamento nos termos seguintes: "Que valor tem este

averbamento? A caducidade opera de direito ou opera com o cancelamento, uma vez que as datas podem ser diversas? A resposta não tem só interesse doutrinário. Parece-nos que a caducidade opera de direito, segundo a regra geral, independentemente do averbamento, o qual tem simples valor declarativo " *ex tunc",* ainda que sob a forma de cancelamento. Por conseguinte a inscrição que haja caducado e ainda não averbada, já não pode ser convertida".

Vejamos o que se deve entender por caducidade. Certo é que e muito embora a lei civil não nos forneça um conceito de caducidade, a mesma parece, quer na lei, quer na doutrina, andar sempre associada ao exercício de direitos e não à extinção de ónus ou encargos. **MÁRIO RAPOSO,** por exemplo, refere que: "Fala-se de caducidade quando um direito se perde em resultado de um acto ou de uma omissão do respectivo titular (...), ou ainda do decurso do prazo dentro do qual um certo direito deveria ter sido exercido. Mas é a esta última acepção que corresponde no seu rigor técnico a caducidade". Diz mais ainda que a caducidade assenta no facto do não exercício do direito, independentemente das razões disso determinantes, ou seja, na fórmula de Coviello, no decurso inútil do prazo estabelecido. No entendimento do referido autor, a doutrina portuguesa parte, quase toda ela, deste critério, apontando como exemplos, **BARBOSA de MAGALHÃES** para quem a caducidade advém do não exercício dentro do prazo legal de um direito a que não corresponde uma obrigação patrimonial de que sejam sujeitos passivos uma ou mais pessoas determinadas, e **GUILHERME MOREIRA, CABRAL de MONCADA e MANUEL de ANDRADE** que consideram a caducidade própria dos direitos potestativos [1]

Também o nosso Código Civil, sob a epígrafe " Prescrição, caducidade e não uso do direito", dispõe no n.º 2 do art.º 298.º " Quando, por força da lei ou da vontade das partes, um direito deva ser exercido dentro de um certo prazo, são aplicáveis as regras da caducidade, a menos que a lei se refira expressamente à prescrição". Em comentário a este artigo, citando **L. CARVALHO FERNANDES** *in* **"*Teoria Geral*"***, 1983, 2.ª, 567 a 569,* [2] refere-se também que a caducidade pode ser legal ou convencional, não estando excluído que a lei mande aplicar o regime da prescrição e não da caducidade ao exercício de um direito que depende de prazo; pressupõe a caducidade que esteja legal ou convencionalmente referido um prazo para o exercício do direito e é o decurso desse prazo sem que o direito seja exercido que determina a sua extinção. No mesmo sentido, **CELESTE CARDONA,** *in "***Revista da Ordem dos Advogados*"**, 54.º, 1994, pág. 478, refere: "A caducidade, enquanto facto natural juridicamente relevante caracteriza-se, no essencial, pela pré-fixação normativa de um prazo dentro do qual pode ser exercido um direito que é dele contemporâneo e que se extingue decorrido o mesmo prazo de exercício. (Sublinhados nossos).

Do mesmo modo o art.º 329.º do Código Civil, sobre o começo do prazo de caducidade, prevê que o mesmo , se a lei não fixar outra data, começa a correr no momento em que o direito puder ser legalmente exercido.

Se bem que, no caso em apreço, a questão deva ser encarada tendo bem presente que a perspectiva que se nos depara é de registo de factos (direitos ou ónus), no âmbito de um direito de natureza adjectiva, como é o predial.

Parece-nos que o nó górdio da questão reside em saber se a extinção do referido ónus de inalienabilidade cujo prazo começa a correr na data fixada e cessa automaticamente decorrido tal prazo, configura uma situação de caducidade ou de cancelamento. No domínio da vigência do Código do Registo Predial de 1967, já o termo caducidade era utilizado quer estivessem em causa direitos ou ónus e, face à redacção do n.º 3 do artigo 11.º que atrás transcrevemos, o problema estava solucionado. Poder-se-á defender que o disposto no nº 1 do actual artº 11º tem o mesmo alcance que o referido nº 3 apresentava, ao dispor que os registos caducam por força da lei ou pelo decurso do prazo de duração do negócio. Parece-nos, contudo, face à utilização desta palavra «negócio» e ao significado preciso que a mesma em geral

---

[1] *In* ***"VERBO-Enciclopédia Luso-Brasileira de Cultura"*****,** vol. 4, col. 400.

[2] *Apud´* ***"Código Civil Anotado"*****,** de Abílio Neto, 13.ª edição, pág. 225.

revela, a fórmula utilizada no citado nº 3 do Código de 1967 tinha indubitavelmente um alcance mais amplo abrangendo o registo de todo e qualquer facto cuja duração constasse da respectiva inscrição ou averbamento. Actualmente, considerando o teor dos artigos 11.º, 12.º e 13.º do Código vigente, a lei predial continua, não obstante o que parece decorrer da lei geral e da doutrina, a usar a expressão caducidade indiferentemente, quer se trate de direitos, quer de ónus ou encargos e a não indicar claramente as situações que configuram uma caducidade ou um cancelamento, já que a extinção de um encargo por força da lei poderá ser encarada ou ao abrigo do artº 11º (caducidade) ou do artº 13º (cancelamento). Tudo dependerá então do regime a que casuisticamente a lei a sujeitar e da interpretação que lhe for dada. Talvez por isso, e uma vez que o n.º 2 do art.º 10.º do Dec.-Lei n.º141/88, de 22/04, conforme a redacção introduzida pelo Dec.-Lei n.º 288/93, dispõe que o ónus de inalienabilidade em apreço cessa automaticamente decorrido o prazo previsto no n.º 1 (5 anos), o Sr. Conservador recorrido tenha interpretado tal situação como a extinção de um encargo cujo cancelamento deveria ser requisitado. Tenhamos presente o disposto no art.º 13.º, C.R.P.: " Os registos são cancelados com base na extinção dos direitos, ónus ou encargos neles definidos (...)".

Assim é que, quando em 1997, pelo Dec.-Lei n.º 109/97 se procurou simplificar os regimes de inalienabilidade ou intransmissibilidade de habitações construídas com créditos bonificados, se entendeu necessário dizer expressamente que a caducidade do ónus pelo decurso do prazo determina o averbamento oficioso desse facto (art.º 5.º) já que se se entendesse como líquido tratar-se de caducidade, aplicar-se-ia a regra geral do n.º 4 do art.º 11.º do C.R.P., nos termos do qual, como sabemos, ela é anotada ao registo logo que verificada.

Parece, pois, que, tendo ficado fora do âmbito deste diploma os fogos abrangidos pelo mencionado Dec.-Lei n.º 141/88, houve a intenção de continuar a aplicar ao ónus a que se encontram sujeitos não o regime excepcional (averbamento oficioso) introduzido pelo citado art.º 5.º, mas o que lhe vinha sendo aplicável face à lei geral registral – anotação da caducidade, uma vez verificado o decurso do prazo constante do registo e, do mesmo modo, não dependente de requisição.

Nestes termos, entendemos que o recurso interposto merece provimento e formulamos as seguintes

Conclusões

I – O ónus de inalienabilidade durante os cinco anos subsequentes à aquisição a que estão sujeitos os fogos de habitação social propriedade do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) e do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS), nos termos do art.º 10.º , n.º 1, do Dec.-Lei n.º 141/88, de 22/04, conforme a redacção introduzida pelo Dec.-Lei n.º 288/93, de 20/08, cessa automaticamente decorrido o prazo estabelecido.

II – A caducidade desse ónus, assim operada por força da lei, deverá ser, de acordo com o disposto no art.º 11.º, n.º 4, do Código do Registo Predial, anotada ao respectivo registo, logo que verificada.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.02.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 27.02.2003.

Proc. nº R.P. 143/2002 DSJ-CT - Pedido de averbamento de actualização de prédio sobre o qual se mostra registada uma acção em que é pedido o reconhecimento da duplicação dessa descrição com outras e consequentemente a sua inutilização, bem como os registos de aquisição nela lavrados.

1 – Em 20/02/02, pela Ap.17, foi requisitada na Conservatória do Registo Predial de ..., a actualização da descrição n.º 01111, da freguesia de ..., instruindo-se tal pedido com o duplicado da declaração Modelo 129, apresentado em 4/07/01, na Repartição de Finanças de ... . Conforme a declaração inserta no verso da requisição, em virtude da demolição da casa térrea e anexo dela constantes, o prédio passou a ser um terreno para construção urbana com 1136m2, sito na Rua ..., freguesia referida, a confrontar do norte com caminho, do sul com Rua ..., do nascente com Rua da situação e do poente com JPT, no qual se encontra em construção um edifício composto de cave, r/c, 1.º e 2.º andares, e logradouro, com 449,10m2 de área coberta e 686,90m2 de área descoberta.

O registo requisitado nestes termos foi recusado por despacho sem data, notificado em 13/06/02, com fundamento nos artigos 68.º e 69.º, n.º 2, do Código do Registo Predial "... por se encontrar registada acção que impugna a eventual duplicação de descrições prediais.

Deste despacho, pela Ap. 13/120702, foi interposto recurso hierárquico pelo titular do prédio e requisitante do registo, devidamente representado por advogado constituído, no qual se alega que o acto peticionado pela citada Ap. 17 não enferma em si de qualquer nulidade, pelo que não é susceptível de recusa, nos termos do art.69.º do Código do Registo Predial, sendo certo que o Sr. Conservador não pode fazer qualquer análise prospectiva do mérito do pedido formulado na acção; apenas poderá apreciar da viabilidade do mesmo, face às disposições legais aplicáveis e aos documentos apresentados. A acção registada, de cuja causa de pedir decorre uma alegada duplicação de registo, não é impeditiva da realização do registo solicitado já que não é lícito ao Sr. Conservador antecipar um julgamento, pelo que, não enfermando em si de qualquer vício, o acto requerido deve ser registado. Não o tendo sido, afirma textualmente o requerente, "... foi violado por erro de interpretação e aplicação o preceituado nos artigos 68.º e 69.º C.R.P."

Sustentando o despacho de recusa, a Sr.ª Conservadora recorrida, reconhecendo embora que só o Meritíssimo Juiz tem competência para proferir a respectiva sentença, dando ou não provimento à acção em causa, mantém o motivo invocado no despacho de recusa e alega que incumbe ao Conservador cumprir o preceituado no art.º 68.º do Código do Registo Predial por força do acto prévio de apreciação da legalidade do pedido de registo. E prossegue sustentando que, conforme o preceituado no art.º 69.º, n.º 2 do C.R.P., o acto de registo deve ser recusado se, pela sua natureza não puder ser efectuado como provisório por dúvidas, o que precisamente acontece com as descrições prediais e seus averbamentos.

As partes são legítimas, o processo é o próprio e válido e não existem questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito. Cumpre, pois, emitir parecer.

2 – Como é sabido, uma das mais importantes funções do Conservador reside na qualificação do pedido do registo, tarefa em cujo desempenho se deve nortear pelo princípio da legalidade enunciado no art.º 68.º do Código do Registo Predial e nos termos do qual a apreciação do mesmo deve ser feita tendo em conta as disposições legais aplicáveis, os documentos apresentados e os registos anteriores, verificando especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos actos dispositivos neles contidos. No caso em apreço, o factor determinante da postura da Sr.ª Conservadora recorrida decorreu, na ponderação que fez dos factores enunciados, dos registos anteriores, designadamente, do registo de acção F-1, Ap. 48/310102, incidente sobre o prédio n.º 01111, da freguesia de ..., relativamente ao qual foi requisitado pela Ap. 17/200202 o averbamento da actualização da descrição, objecto do despacho de

recusa de que ora se recorre. E isto porque o pedido dessa acção se consubstancia no seguinte: declarar-se e reconhecer-se que as descrições n.º s 40750, fls. 22, B-105, 41491, fls.5, B-107 e 40291, fls. 188, B-103, todas da freguesia de ..., se mostram duplicadas com o prédio objecto do registo, inutilizando-se este e mantendo aquelas descrições e respectivas inscrições válidas e subsistentes. Faz também parte do pedido que se ordene o cancelamento das inscrições G-1 e G-2 sobre o prédio n.º 01111.[1]

Alega o recorrente na conclusão 2.ª do recurso interposto que " A acção registada de cuja causa de pedir decorre uma alegada duplicação de registo não é impeditiva da realização do registo peticionado, uma vez que não é lícito ao Sr. Conservador fazer um juízo de prognose, ou, noutros termos, antecipar um julgamento". Mas é justamente por este motivo que, ao qualificar o registo que lhe é apresentado, o Conservador não pode, até por imperativo legal, deixar de considerar as consequências daquele prévio registo de acção que se justifica *«inter alia»* para advertir terceiros de que sobre aquele prédio está em curso uma disputa judicial cujo desfecho –sentença – se pode vir a reflectir na "vida" do mesmo. E discutindo-se em tribunal a possível duplicação de descrições do mesmo prédio e dos seus, eventualmente, diversos titulares, parece não fazer sentido que, por averbamento à descrição – ainda que o respectivo pedido seja instruído com os documentos normalmente necessários para o efeito – se altere a composição material do prédio, indispensável para averiguar da sua alegada duplicação com outras descrições, frustrando assim os objectivos pretendidos com o aludido registo de acção. Precisamente porque o problema se acha em litígio, o registo da acção é necessária e legalmente efectuado como provisório por natureza, já que o seu resultado, a definição exacta da situação controvertida, só ocorrerão com a decisão final, ainda que a mesma, por vezes, designadamente por razões processuais, não chegue a pronunciar-se sobre o caso específico e concreto trazido a juízo. Veja-se, a propósito, o disposto no n.º 4 do art.º 59.º do Código do Registo Predial, ao prever o cancelamento do registo provisório da acção com base em certidão da decisão, transitada em julgado, que absolva o réu do pedido ou da instância, a julgue extinta ou a declare interrompida. De qualquer modo e enquanto se mantiver em vigor o registo provisório de acção, esta tem de produzir os seus efeitos, de tal maneira que qualquer acto posterior não pode ter uma entrada registral desconhecendo a existência do facto que já lá está, a publicitar "*erga omnes*" as suas consequências. Já, a este respeito, referia **Catarino Nunes** *in* Código do Registo Predial Anotado, edição de 1968, fls.200: "A inscrição provisória por natureza corresponde a uma situação de pendência, a uma situação ainda não definida mas que espera vir a sê-lo oportunamente. Por isso o registo é prévio e cautelar. Cautelar, por isso mesmo que previne possíveis prejuízos que possam vir a ocorrer enquanto se define o direito que é o objecto da relação jurídica discutida na acção da lide. Prévio, por isso mesmo que anterior à definição jurisdicional do direito".

E é essa provisoriedade, bem como o facto do registo convertido em definitivo conservar a prioridade que tinha como provisório (art.º6.º, n.º 3, C.R.P.) que respondem simultaneamente à salvaguarda prioritária do direito inscrito antes e à incerteza do resultado final. Portanto, qualquer acto que posteriormente ao registo da acção, venha a ser requisitado com vista ao seu ingresso tabular e cuja subsistência possa vir a ser afectada pelo resultado daquela terá de ser considerado como dependente e, assim, ao abrigo da lei (alínea b), n.º 2, art.º 92.º) ser lavrado provisoriamente por natureza.

Será que, no caso *"sub judice"*, o resultado do registo provisório da acção, atento o teor do respectivo pedido, terá forte probabilidade de vir a ter consequências não só a nível das inscrições, como comummente sucede, mas também a nível da descrição, considerando-se, nesta hipótese, dependente daquela inscrição de acção? Como, porém, nem as descrições podem ser abertas com carácter provisório – se bem que, nos termos das disposições conjugadas dos artigos 87.º, n.º 2, alínea d) e art.º 80.º, n.º 2, do Código do Registo Predial, elas possam ter uma duração

[1] Se bem que não esteja em causa a natureza da acção registada, parece indicar tratar-se de uma acção declarativa cuja sujeição a registo se enquadra no art.º 3.º, n.º 1, alínea a), do C.R. P..

temporalmente limitada, apenas para efeitos de anotação de recusa do acto, possibilitando deste modo o cumprimento do disposto no n.º 3, do art.º 69.º, do mesmo Código – nem os respectivos averbamentos podem assumir essa natureza: em caso de resposta afirmativa aquela interrogação, ou o prédio teria a composição referida no averbamento requisitado ou não; seria inadmissível a publicidade provisória duma determinada realidade material tradutora da identificação física, económica e fiscal dos prédios, suporte dos actos jurídicos que os tenham por objecto. Daí que também só em casos excepcionais, os taxativamente enumerados no art.º 87.º do C.R.P., – além do especialmente previsto no artigo precedente, relativo à duplicação de descrições, cujas verificação e declaração judiciais é um dos objectivos do pedido da acção em vigor (ao que supomos, pois sendo a respectiva inscrição também provisória por dúvidas, ignoramos, dado o lapso de tempo recorrido, se as mesmas foram já removidas, por forma a evitar a sua caducidade) –, em geral correspondentes ao "desaparecimento" físico do prédio decorrente das vicissitudes (*v.g.* anexações e desanexações) que, ao longo dos anos, o mesmo foi sofrendo, seja legalmente permitido, não o cancelamento, mas a inutilização das descrições.

Parece-nos, todavia, que *«in casu»* o desfecho da acção registada nos moldes referidos não virá a ter repercussões na subsistência da requisitada actualização da descrição do prédio, de modo a que esta possa, para os pretendidos efeitos, considerar-se dependente daquela. E isto, porque no caso da sua procedência – única hipótese relevante – a eventual duplicação será sempre averiguada em função da composição material da descrição à data do registo da acção, não tendo interesse para o efeito as alterações a ela introduzidas por averbamentos posteriormente efectuados. Acresce que vindo a referida acção a obter total provimento, serão canceladas, conforme o pedido, as inscrições G-1 e G-2, e necessariamente inutilizada a descrição a que respeita a inscrição F-1, o que torna despiciente a composição, em termos físicos, da descrição em causa. Importante é sim e uma vez que tal parece resultar do registo lavrado – apenas sobre a descrição nº 01111, de ... – que se anote a todas as descrições alegadamente duplicadas, incluindo a citada, a possibilidade de cada uma delas ser duplicação das outras, por forma a publicitar uma situação cujo desconhecimento poderia vir a ter repercussões negativas na esfera patrimonial de terceiros porventura interessados no prédio em apreço.

Assim, face ao exposto, entendemos que o recurso interposto merece provimento e chegamos às seguintes

Conclusões

I – O registo de acção cujo pedido de algum modo traduza a declaração da existência de duplicação de descrições prediais, não tem reflexos num posterior pedido de averbamento a qualquer uma das descrições visadas.

II – Tratando-se de um averbamento à descrição, cuja subsistência não está condicionada pelo prévio registo de acção, de cujo pedido faz parte o reconhecimento da duplicação daquela com outras, porque respeitantes ao mesmo prédio, não há quaisquer obstáculos à sua feitura.

III – Deverá anotar-se a todas as descrições, cuja eventual duplicação seja peticionada, essa circunstância, por forma publicitar a vicissitude de que os prédios em causa estão a ser objecto.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.02.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 03.03.2003.

Proc. nº R.P. 146/2002 DSJ-CT - Efeitos da partilha – Inadmissibilidade de adjudicação de bens *uti universitas* – Identidade do prédio – Registos na pendência da recusa.

1- EDMMG recorre hierarquicamente dos despachos da Senhora Conservadora da Conservatória do Registo Predial de ... que qualificou desfavoravelmente à sua pretensão os registos de aquisição e de penhora requisitados pelas apresentações nºs 6 e 7, de 6 de Junho de 2002, sobre dois prédios urbanos, ambos conexos com a descrição da ficha nº 02632/150596, da freguesia de ..., que descreve um prédio urbano (extractado da descrição nº 31 961) situado na Rua ..., ..., composto de casa de rés do chão e andar, com a área coberta de 51m2 e descoberta de 186m2, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1385.

O prédio desta ficha nº 2632 – ... foi objecto de **a)** uma inscrição de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito (Ap. 30/150596) a favor da ora recorrente, de MLMGM, c.c. MMM, na comunhão de adquiridos, e de MFMG, c.c. MEVP, na comunhão de adquiridos, por sucessão nas heranças de MCM e marido ADG (pais dos segundo e terceiro contitulares e o A casado que foi em segundas núpcias dele e sob o regime de separação de bens com a primeira contitular, ora recorrente), e de **b)** uma inscrição de arresto ((Ap. 10/20010612) em que são requeridos aqueles contitulares inscritos.

O primeiro acto de registo peticionado é de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito a favor de MLMGM, viúva de MMM, e de MFMG (este com a identificação que consta do registo), e o título é uma certidão extraída dos autos de inventário facultativo com o nº 456/1996, do Tribunal Judicial da Comarca de ..., em que são inventariados os já nomeados ADG e MCM e inventariante a ora recorrente. Neste inventário foram relacionados, dentre outros, os imóveis das verbas nºs 1 e 2, prédios urbanos situados na Rua de ..., nº ..., freguesia de ..., o primeiro de rés do chão para comércio e andar para habitação, com logradouro, com a área coberta de 60m2, inscrito na matriz sob o artigo urbano 1492, e descrito na Conservatória inicialmente sob o nº 27 988, depois sob o nº 02632/150596 (rectificação ordenada por despacho de fls 155v), e finalmente sob o nº 27 966 (rectificação ordenada por despacho de fls 356), e o segundo de rés do chão para comércio e andar para habitação, e logradouro, com a área coberta de 51m2, inscrito na matriz sob o artigo urbano 1385, e descrito na Conservatória inicialmente sob o nº 27 967, e ulteriormente sob o nº 02632/150596 (rectificação ordenada por despacho de fls 356). E no processo foi lavrado um termo de transacção entre os intervenientes (com excepção de MMM) e seus mandatários, nos seguintes termos:

«1º- À interessada MLMGM, casada com MMM em comunhão de adquiridos, e ao interessado MFMG, casado com MEVP em comunhão de adquiridos, são adjudicados em comum e sem determinação de parte ou direito os prédios urbanos relacionados nas verbas nºs 1 (um), 2 (dois), 3 (três), 4 (quatro) e 5 (cinco) dos Imóveis constantes da relação de fls 27 e 28 dos autos e ainda todas as verbas nºs 1 (um) e 5 (cinco) dos Móveis da mesma relação;

2º- As verbas referentes aos Imóveis referenciados no número anterior são adjudicados aos referidos interessados ML e MF pelos seguintes valores:

A verba nº 1 pelo valor de Esc. 15.000.000$00;

A verba nº 2 pelo valor de Esc. 17.000.000$00;

A verba nº 3 pelo valor de Esc. 10.000.000$00;

A verba nº 4 pelo valor de Esc. 5.000.000$00;

A verba nº 5 pelo valor de Esc. 5.000.000$00;

3º- Os referidos interessados obrigam-se a pagar à interessada e cabeça de casal EDMMG, a título de tornas, a quantia de 13.000.000$00 (treze milhões de escudos), que será satisfeita da seguinte forma:

a) Numa 1ª prestação do montante de 5.000.000$00 (cinco milhões de escudos) no prazo de 60 (sessenta) dias a contar de hoje, no escritório do mandatário da cabeça de casal que emitirá a

competente declaração;

b) Numa 2ª e última prestação, do montante de 8.000.000$00 (oito milhões de escudos), no prazo de 90 (noventa) dias após o vencimento da 1ª prestação;

4º- Acordam todos os interessados em eliminar as verbas nºs 6 (seis) e 7 (sete) da referida Relação de Bens de fls 26 a 28 dos autos, bem assim como as verbas nºs 1 (um), 2 (dois) e 3 (três), do dinheiro, da Relação Adicional de fls 45 dos autos.

(...)».

A transacção foi julgada válida (quanto ao objecto e à qualidade dos intervenientes) e homologada por sentença já transitada em julgado.

A certidão judicial integra ainda fotocópias de recibos de quantias "relacionadas no passivo", mas a "relação" deste passivo não figura no documento apresentado.

Foi ainda junto para este registo documento com o teor das inscrições matriciais 1492 (donde consta a área coberta de 60m2 e quintal com 167,59m2, e a data de ocupação de 1/2/75) e 1385 (donde consta a superfície coberta de 51m2 e descoberta de 186m2).

O segundo acto de registo peticionado é a penhora a favor da ora recorrente, e o título é uma certidão extraída da execução sumária nº 456-A/1996, do Tribunal Judicial da Comarca de ..., em que é exequente a ora recorrente e executados MLMGM, viúva, e MFMG, casado, com o termo de penhora dos dois prédios urbanos anteriormente identificados (o primeiro inscrito na matriz urbana sob o artigo 1385, com a área coberta de 51m2 e descoberta de 186m2, e descrito na ficha nº 2632 – ..., e o segundo inscrito na matriz urbana sob o artigo 1492, com a área coberta de 60m2 e descoberta de 37,8m2, e parte do descrito na ficha nº 2632 – ...).

O primeiro acto de registo foi recusado, nos termos do art. 69º, nº 1, c), do C.R.P., por o facto já estar registado, acrescendo ainda "o facto de que a casa inscrita no artigo 1492, que se diz fazer parte da descrição 02632, nela não está averbada, sendo que da análise dos documentos apresentados (nomeadamente quanto à área do prédio) resulta que a referida descrição é ocupada, na sua totalidade, pela casa inscrita no art. 1385".

O segundo acto de registo foi qualificado provisoriamente por natureza nos termos da al. a) do nº 2 do art. 92º do C.R.P., por o prédio se encontrar inscrito a favor de pessoas diversas, para além dos executados, e provisoriamente por dúvidas nos termos dos art.s 68º e 70º do C.R.P., "pelos motivos constantes da 2ª parte da anotação anterior".

2- A qualificação dos registos foi impugnada pelo presente recurso hierárquico, cujos termos aqui se dão por integralmente reproduzidos.

Relativamente à recusa do registo de aquisição, a recorrente alega basicamente o seguinte:

a) O registo peticionado não se encontra já efectuado, porquanto o registo estava lavrado "em nome de três pessoas, em comunhão hereditária, e não de duas como se pediu pela Ap. 06/06062002, em compropriedade";

b) Existe erro de qualificação no pedido de requisição do registo – aquisição em comunhão hereditária, quando deveria ser aquisição em compropriedade -, podendo e devendo – não havendo nisso violação do art. 661º, nº 1, do C.P.C., *ex vi* do art. 147º-B do C.R.P. – o conservador "levar na devida conta o erro de escrita cometido por forma a respeitar plenamente a vontade realmente desejada e manifestada com a instauração do mencionado inventário facultativo nº 456/96 e com a sua prossecução até final que foi pôr termo à comunhão hereditária – art. 1326º do Cód. Proc. Civil" – não havendo nisso ofensa do princípio dispositivo tal como o art. 664º do C.P.C. o concebe -, tratando-se de uma questão de interpretação da declaração de vontade manifestada na formulação do pedido a levar a cabo pelo conservador de harmonia com o espírito da transacção;

c) O facto cujo registo é pedido está efectivamente titulado na certidão judicial apresentada;

d) Devia ter sido registado, oficiosamente, hipoteca legal sobre os prédios para garantir o pagamento das tornas à credora (cfr. art.s 704º e 705º, e), C.C., e art. 97º, C.R.P.);

e) Os titulares inscritos e interessados co-herdeiros dos inventariados reconheceram no processo de inventário que o prédio relacionado na verba nº 1 daquela relação de bens foi construído pelo inventariado A em parte do terreno descoberto que fazia parte do outro prédio descrito na verba nº 2 da mesma relação de bens, já que todos eles foram citados para os termos desse inventário, foi-lhes notificada a relação de bens e com ela concordaram, pelo que todos aceitaram essa relação de bens nos precisos termos que constam da certidão judicial, pelo que deveria ter sido oficiosamente averbada ao prédio urbano descrito sob o nº 2632 – ... e inscrito no artigo 1385 (por lapso se escreveu art. 1492) o prédio urbano matriciado no artigo 1492 (por lapso se escreveu art. 1385) "com a correcção aritmética da área descoberta daquela descrição nº 02632 devendo ser-lhe subtraída a área total do prédio inscrito no art. 1492".

Relativamente à provisoriedade do registo de penhora, sustenta a recorrente que, efectuado o registo de aquisição nos termos propugnados, a penhora deveria ser definitivamente registada "porque os titulares inscritos seriam justamente os executados e só estes".

3- A Senhora Conservadora sustentou a qualificação.

Alega, relativamente à qualificação do registo de aquisição, que:

a) O registo foi pedido de acordo com o documento apresentado, porquanto também aqui os prédios são adjudicados "em comum e sem determinação de parte ou direito", pelo que "nenhum aperfeiçoamento havia a fazer";

b) Se os prédios são adjudicados "em comum e sem determinação de parte ou direito", o conservador não pode alterar essa adjudicação, porquanto "isso seria alterar a substância do acordo resultante da transacção homologada por sentença já transitada em julgado";

c) Ou a área de ambos os prédios está errada ou é, fisicamente, impossível o prédio inscrito na matriz sob o artigo 1492 "caber" na área descoberta do artigo 1385, além de que o art. 28º, nº 1, do C.R.P. exige a harmonização da área dos prédios entre o registo e a matriz.

Quanto à qualificação do segundo registo, sustenta a recorrida que o mesmo ainda deveria ter sido lavrado provisoriamente por natureza nos termos da al. d) do nº 2 do art. 92º do C.R.P.

4- O processo é o próprio, as partes são legítimas, a recorrente está devidamente representada, o recurso é tempestivo e inexistem questões prévias ou prejudiciais que obstem ao conhecimento do mérito.

Cumpre emitir parecer.

5- Julgamos pacífico o entendimento de que o juízo de viabilidade do pedido de registo que o princípio da legalidade (art. 68º, C.R.P.) comete ao conservador se estende a todos os documentos, qualquer que seja a sua origem ou natureza. Os documentos judiciais não escapam, pois, a tal juízo. O que nada tem a ver, note-se, com a vinculatividade constitucionalmente consagrada das decisões dos tribunais (art. 205º, nº 2, da Constituição).

A qualificação do pedido de registo impõe ao conservador a apreciação do documento apresentado, com que o interessado pretende comprovar o facto cujo registo peticiona. Haverá, assim, que analisar a forma e a substância do documento, com vista à formulação do juízo de viabilidade do pedido de registo.

No caso em apreço, pretende-se o registo de "aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito" de dois prédios urbanos, com base em termo de transacção lavrado em processo de inventário, no qual aqueles imóveis, conjuntamente com outros, foram "adjudicados em comum e sem determinação de parte ou direito".

Não está aqui em tabela a questão de saber se a sentença que homologou os termos de uma transacção concluída entre os interessados num inventário, uma vez transitada em julgado, constitui título bastante para a prova da aquisição dos prédios partilhados com vista ao seu registo na competente conservatória do registo predial. Esta questão foi tratada no Acórdão do S.T.J. de 24 de Janeiro de 1989, *in* B.M.J. nº 383, págs. 522/525, aí se afirmando que «é manifesto que uma

sentença em que homologa os termos de uma transacção concluída entre os interessados num inventário e na qual se consigna ser a transacção válida pelo seu objecto e pela qualidade dos intervenientes titula o facto da partilha efectuada por acordo, nos termos do nº 1 do artigo 671º do Código de Processo Civil, já que transitada em julgado, como é o caso, fica tendo força obrigatória dentro do processo e fora dele nos limites fixados pelos artigos 497º e segs. desse diploma, e isso independentemente de se entender que o acordo não dispensava o mapa da partilha», e ainda que «(...) erroneamente ou não (...) a sentença homologatória da transacção funcionou no inventário como sentença homologatória do mapa de partilha, pelo que enquanto persistir a sua validade terá que entender-se que ela constituiria título executivo».

Também se nos afigura que não está em causa a aplicação da norma do nº 6 do art. 1353º do C.P.C. (redacção do D.L. nº 227/94, de 8 de Setembro), nos termos da qual «o inventário pode findar na conferência, por acordo dos interessados e do Ministério Público, quando tenha intervenção principal, desde que o juiz considere que a simplicidade da partilha o consente; a partilha efectuada é, neste caso, judicialmente homologada em acta, da qual constarão todos os elementos relativos à composição dos quinhões e a forma da partilha». Sem embargo, sempre adiantaremos que recentemente este Conselho (Pº R.P. 129/2001 DSJ-CT, *in* BRN nº 1/2002, pág. 7, firmou a propósito a seguinte conclusão: "A «transacção» efectuada em inventário para separação de meações – na qual foram relacionados e avaliados os bens do casal e os seus contitulares acordaram na composição dos respectivos quinhões e na forma da partilha (...) – homologada por sentença transitada em julgado que declarou «efectuada a partilha, com a respectiva adjudicação dos bens e direitos (...)» - é título suficiente para o registo de aquisição dos bens a favor do adjudicatário (cfr. art.s 205º, nº 2, da Constituição, e 300º, 1326º, nº 3, e 1353º, nº 6, do Código de Processo Civil".

O que verdadeiramente importa, no caso dos autos, é determinar o sentido e alcance do «acordo» judicialmente homologado. Concretamente, importa apurar os efeitos reais que brotam daquele acordo, com vista à sua publicidade registral.

Ora, é neste específico campo que as dificuldades se nos apresentam.

Questionamos desde logo se estaremos perante uma partilha efectuada por acordo. Como é consabido, feita a partilha cada um dos herdeiros é considerado sucessor único dos bens que lhe foram atribuídos, em propriedade exclusiva ou em compropriedade (cfr. art. 2119º, C.C.). Do que resulta que não pode persistir entre alguns desses herdeiros uma situação de autonomia patrimonial, com a adjudicação de bens ou direitos "em comum e sem determinação de parte ou direito". Assim se concluiu no Pº 110/89 R.P. 3, e também nos Pºs R.P. 77/2001 e 212/2001 DSJ-CT, *in* BRN nº 10/2002, págs. 34 e segs. e 38 e segs. No primeiro dos citados pareceres alude-se incisivamente à impossibilidade de "criar uma nova geração de patrimónios autónomos com a configuração e a função jurídica que lhes são próprias". No caso dos autos – diversamente do que se verificou nos referidos processos – os herdeiros adjudicatários não são, pelo menos os autos não o revelam, contitulares de outro património autónomo para além do casal dissolvido, pelo que sai reforçada a ideia de que aquela expressão "em comum e sem determinação de parte ou direito" é incompatível com a noção de partilha da herança.

Também se nos afigura líquido que não estamos perante um "título" de criação de um novo património autónomo – e que património autónomo seria este? -, pelo que nem vale a pena nos debruçarmos sobre a sua registabilidade.

Mas, então, o que titula a transacção efectuada nos autos, julgada válida e homologada por sentença transitada em julgado?

De acordo com a recorrente, titula a aquisição em compropriedade. Mas é bom de ver que não é isso que decorre do texto do documento. A expressão "em comum e sem determinação de parte ou direito" é própria de uma comunhão colectivística (comunhão «de mão comum», comunhão de tipo germânico ou comunhão pura e simples). E, como justamente refere a recorrida, tal expressão foi utilizada no texto da transacção, e não apenas na requisição do registo. Pelo que se erro existe na manifestação de vontade – como

pretende a recorrente -, então só no processo de inventário a questão poderá ser apreciada e decidida.

Acresce que a transacção dos autos não é completamente incompatível com a hipótese de alienação a título oneroso do quinhão hereditário da ora recorrente (cfr. art.s 2124º e segs., C.C.), assim retomando sentido aquela expressão "em comum e sem determinação de parte ou direito".

Cremos que na economia do parecer não se justificam outros desenvolvimentos para sustentar a conclusão de que os termos da transacção geram um estado de justificada incerteza sobre o facto que se pretendeu titular: aquisição em comunhão colectivística, aquisição em compropriedade, alienação de quinhão hereditário.

No entanto, foi pedido o registo de aquisição em comunhão colectivística. Atento aquele estado de incerteza, está posta de parte a convolação do pedido. Ter-se-á, pois, que qualificar o pedido de registo tal como foi formulado. Será de recusar? Não será certamente pela motivação alinhada pela recorrida, porquanto não é exacto que o facto esteja já registado (ainda que do mesmo património autónomo se tratasse, e não de outro, os sujeitos activos não seriam os mesmos). Mas será de recusar, a nosso ver, por ser manifesto que o facto não está titulado nos documentos apresentados (cfr. art. 69º, nº 1, b), C.R.P.). Sinceramente, não acreditamos que no espírito da homologação judicial estivesse presente a hipótese de um acordo de partilha com adjudicação a herdeiros de bens *uti universitas*. Certamente que o Mmo Juiz terá atribuído um outro sentido às declarações de vontade das partes. A posição agora assumida pela recorrente também joga a nosso favor.

Em face da recusa do registo de aquisição, óbvio se nos afigura que não tem cabimento a questão, suscitada pela recorrente, do registo oficioso de hipoteca legal para garantia do pagamento das tornas. Se vier a assentar-se que houve partilha, com adjudicação de imóveis e tornas em dívida, certamente que o registo de aquisição destes bens não será desacompanhado do registo de hipoteca legal (cfr. art. 704º, e), C.C., e art. 97º, C.R.P.).

6- No âmbito do já convocado princípio da legalidade, compete ao conservador verificar especialmente a identidade do prédio. E bem se compreende, atento o nosso sistema de registo de base real.

No caso dos autos, em face do processo de registo temos dois prédios e uma só descrição predial. Mas no título (relação de bens imóveis), e se bem ajuizamos, temos (na versão final, e depois de várias hesitações) dois prédios e duas descrições (a descrição nº 27 966 – verba nº 1 – nem sequer figura nos autos).

Tanto basta, a nosso ver, para justificar um estado de incerteza sobre a identidade dos prédios (não vale a pena apontar os "lapsos" da declaração complementar – art. 1383 e descrição nº 02362 ? – que são bem reveladores da (des)atenção com que o tema é abordado).

Mas a confusão por aqui não se fica. Os dois prédios – se de dois imóveis se trata – têm, pelos vistos, uma "entrada comum" (nº ... da Rua de ...), e neste caso haverá que definir «a situação jurídica da coisa» (cfr. entendimento firmado no Pº R.P. 90/2002 DSJ-CT, *in* BRN nº9/2002, págs. 36 e segs.). Além disso, como bem argumenta a recorrente, não é possível "encaixar" o prédio inscrito na matriz sob o artigo 1492 no prédio inscrito na matriz sob o artigo 1385, por muitas operações aritméticas que se façam.

Confessamos a nossa perplexidade perante a "solução" avançada pela recorrente – cabeça de casal no inventário, portanto em posição privilegiada para bem conhecer a identificação dos prédios -, de averbar à descrição da ficha nº 2632 – ... a construção do edifício do artigo 1492. Mas, afinal, existe um prédio ou existem dois prédios?

Um reparo nos suscita, neste ponto, a actuação da Conservatória. A avaliar pelo que consta dos autos, não foi aberta a descrição do prédio urbano inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1492. Haverá que imediatamente suprir a omissão (anotando também a «desanexação» na ficha nº 2632 – ...), considerando os relevantes efeitos do pedido de registo, apesar da recusa (cfr. art.s 6º, nº 4, 69º, nº 3, e 80º, nº 2, do C.R.P.).

7- Resta-nos abordar a qualificação do registo de penhora.

Afigura-se-nos que o registo deverá ser efectuado provisoriamente por natureza nos termos do art. 92º, nº 2, d), do C.R.P. Não concordamos – e já o sustentámos – com **Isabel Mendes**, que defende que as inscrições efectuadas no mesmo dia, na sequência do acto recusado, são provisórias por dúvidas (Código do Registo Predial, 7ª ed., pág. 215).

A inscrição definitiva da penhora depende do registo de aquisição feito (eventualmente) na sequência do recurso (contencioso). Mas não depende apenas da feitura daquele registo. Se bem atentarmos, os prédios não são identificados da mesma forma no processo de inventário (base do registo de aquisição) e no processo executivo (base do registo de penhora). Pelo que a dúvida sobre a identidade dos prédios tem razão de ser na qualificação do registo de aquisição e na qualificação do registo de penhora.

Portanto, é nossa opinião que o registo de penhora deverá ser lavrado provisoriamente por natureza, nos termos do art. 92º, nº 2, d), do C.R.P., e por dúvidas. E, naturalmente, deverá ser lavrado não só na ficha nº 2632 – ... mas também na ficha do prédio inscrito na matriz sob o artigo urbano 1492 que, pelos vistos, lamentavelmente, ainda não foi aberta.

A qualificação do registo de penhora provisoriamente por natureza nos termos do art. 92º, nº 2, a), do C.R.P., salvo o devido respeito, no caso em apreço e nesta fase não tem razão de ser. Teria, eventualmente, se o registo de aquisição não tivesse sido peticionado. Suponhamos que a recorrente alienou aos contitulares inscritos o seu quinhão hereditário. Pergunta-se: não poderia registar a penhora, sem previamente registar a transmissão do direito? E, neste caso, como qualificar o registo da penhora? A declaração do contitular inscrito – exequente de que o direito lhe não pertence teria que ser prestada de acordo com o art. 119º do C.R.P., ou poderia ser prestada no próprio processo de registo da penhora ? São questões sem dúvida interessantes e pertinentes, mas que não vamos abordar, porquanto a recorrente – contitular inscrita – exequente optou por requisitar previamente a aquisição dos prédios em nome dos executados. Pelo que não faz sentido desencadear o mecanismo do art. 119º do C.R.P. sem previamente se decidir a questão daquele registo de aquisição. Se este registo vier a ser efectuado, pura e simplesmente não haverá que cumprir aquele normativo legal.

Também não vamos abordar – porque não está neste momento em tabela – a questão de saber o que fazer ao registo da penhora se houver improcedência ou desistência da impugnação do registo de aquisição. Apenas antecipamos o entendimento, já por diversas vezes expresso por este Conselho, de que a enorme riqueza de situações jurídicas que a vida nos oferece postula uma ampliação das soluções jurídicas que, literalmente, são ditadas pelas normas do nº 6 do art. 92º e do art. 149º do C.R.P. Caso o cenário que antecipamos se venha a verificar, tem a palavra – em primeira linha, como o impõe o seu estatuto – a Senhora Conservadora recorrida.

8- Nos termos expostos, somos de parecer que o recurso não merece provimento. Porém, a Senhora Conservadora deverá adoptar os procedimentos propugnados nos pontos 6 e 7 deste parecer.

Em consonância, firmam-se as seguintes

Conclusões

I - Feita a partilha, cada um dos herdeiros é considerado sucessor único dos bens que lhe foram adjudicados, em propriedade exclusiva ou em compropriedade, pelo que não pode persistir entre alguns desses herdeiros uma situação de autonomia patrimonial, com a adjudicação de bens ou direitos "em comum e sem determinação de parte ou direito".

II - A evidência do disposto na conclusão anterior permite sustentar que a sentença homologatória de uma transacção em processo de inventário onde foi utilizada aquela expressão "em comum e sem determinação de parte ou direito" terá atribuído às declarações de vontade das partes um outro sentido, pelo

que o registo de aquisição em comunhão colectivística deverá ser recusado nos termos do art. 69º, nº 1, b), do C.R.P.

III - A verificação da identidade do prédio é imposta ao conservador pelo princípio da legalidade consagrado no art. 68º do C.R.P., decorrendo aliás do nosso sistema de registo de base real, pelo que bem se justifica a qualificação do registo como provisório por dúvidas quando, relativamente aos prédios que dele são objecto mediato, a descrição, os títulos e a matriz enfermarem de contradições que coloquem em causa aquela identidade.

IV - Nos termos do art. 92º, nº 2, d), do C.R.P., deverá ser lavrada provisoriamente por natureza a inscrição efectuada enquanto não decorrer o prazo do recurso (hierárquico ou contencioso) contra a recusa de anterior registo ou, se interposto, tal recurso estiver pendente.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.02.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 27.02.2003.

Proc. nº C. P. 79/2002 DSJ – CT - Autorização de loteamento, aditamentos e suas alterações. Registo dos factos neles titulados. Rectificação daqueles títulos e dos registos.

01. A senhora conservadora do Registo Predial de ..., em alongada exposição dá noticia de alguns registos de autorização de loteamento e de alterações que foram efectuados e que, no seu entender, enfermam de algumas irregularidades. Umas provenientes da própria execução dos registos, que terão sido efectuados sem observância adequada das técnicas registrais e outras decorrerão da inadequação dos títulos que foram submetidos a registo, tendo em vista os factos que se pretendiam inscrever.

Iremos tentar fazer um resumo das situações apontadas do modo mais sucinto possível a fim de que, com alguma clareza, se possam compreender as irregularidades apontadas pela consulente e os remédios que propõe para sanação das mesmas.

a) - Com base no alvará de loteamento n.º 1/87 de 06/03/87 foi requisitado pela ap. 18/03.09.87 o registo de autorização de loteamento a incidir sobre parte do prédio que resultasse da anexação dos prédios descritos sob os n.ºs 00052/270285, 00434/141086 e 00435/141086 da freguesia de ... do concelho de ... . A anexação foi requisitada pelo pedido imediatamente anterior constante da requisição e correspondente à ap. 17/03.09.87. Da anexação resultou o prédio descrito sob o n.º 00758/030987 com a área de 712.280 m2. Como resultava do alvará, o terreno urbanizado que era objecto da operação de loteamento tinha a área de 127.271 m2, pelo que esta área foi desanexada daquele prédio 00758, vindo a formar o prédio 00759/030987, onde se inscreveu o registo de autorização do loteamento. No prédio 00758 apenas se lavrou o averbamento de desanexação do n.º 00759, não se fazendo referência à área com que ficava o prédio após a desanexação e que, por mera operação aritmética, se conclui que seria a área de 585.009 m2. Por esta operação de loteamento foi autorizada a constituição de 79 lotes, numerados de 1 a 79, que foram descritos do n.º 00760/030987 ao n.º 00838/030987 e que ocupavam a área de 95.930

m2 sendo cedidos 31.341 m2, pelo que a área da descrição se esgotou. Na descrição do prédio apenas se lavrou o averbamento de desanexação dos lotes. O prédio loteado encontrava-se inscrito em comum a favor de "..., Ld.ª" e "...., Ld.ª". O referido alvará antes do número e data tinha os seguintes dizeres: **"1.ª fase. P.º n.º 147/85 de 20.12.85. Alvará de loteamento urbano com obras de urbanização"**.

b) - Pelas ap. 19 a 21/19.12.89 foram requisitados averbamentos de alteração das áreas dos prédios 00774/03.09.87, 00775/03.09.87 e 00776/03.09.87 da freguesia de .... . Estes prédios correspondem aos lotes 15, 16 e 17 do loteamento referido em a). Os pedidos de registo tiveram por base um aditamento ao alvará 1/87 referido, consistindo apenas na alteração das áreas dos citados lotes, que eram aumentadas respectivamente em 340 m2, 315 m2 e 586 m2, num total de 1.241 m2.

No aditamento ao alvará não constava a menção, em concreto, donde saíam aquelas áreas, embora se fizesse referência aos prédios que deram origem ao citado prédio 00758 donde saiu a totalidade da área do loteamento, por desanexação do prédio 00759. Na conservatória apenas se procedeu aos averbamentos das alterações das áreas em cada um dos lotes visados, não se tendo procedido ao registo da alteração da autorização do loteamento, nem a qualquer outro averbamento, nomeadamente ao que visasse a redução da área sobrante do prédio donde se desanexou toda a área do loteamento. A esta questão se refere a senhora conservadora dizendo que não se percebe de onde veio a área para a ampliação, já que a mesma tinha sido esgotada e interrogava-se se não teria sido à custa do terreno contíguo pertencente ao mesmo proprietário, pois o aditamento era omisso quanto à proveniência dessa área.

c) – Pela ap. 06/05.11.87 foi requisitada a anexação de 21 prédios rústicos da referida freguesia de ..., entre os quais figurava o prédio 00758 que, como referido em a), era constituído pela área restante depois de desanexada a área do registo de autorização de loteamento. Desta anexação resultou um prédio com a área de 1.003.670m2 e que foi descrito sob o n.º 00877/051187. Dos prédios eram titulares inscritos, em comum, as sociedades referidas em a).

Em relação ao citado prédio 00877/051187 foi requerida a discriminação matricial à repartição de finanças transformando-o em seis novos prédios distintos e autónomos. Pela ap. 07/05.11.87 e com base no duplicado do requerimento de discriminação matricial foi requisitada a desanexação dos prédios dela resultantes. Constava do duplicado de tal requerimento, no final da descrição de cada um dos prédios resultantes, que quatro seriam adjudicados à sociedade "...", que era a 1.ª requerente, e dois seriam adjudicados à sociedade "...", 2.ª requerente. De tais declarações se depreendia que iriam proceder à divisão dos prédios comuns.

A conservatória desanexou do prédio 00877 os cinco primeiros e actualizou a descrição de forma a corresponder ao sexto prédio. Os cinco desanexados foram descritos do n.º 00878/051187 ao n.º 00882/051187.

Pela ap. 14/880822 foi pedida a desanexação de cento e três lotes que foram discriminados no verso da requisição, a saírem do prédio descrito sob o n.º 00878/051187 que tinha a área de 70.765m2 e que ficou na titularidade apenas de "..., Ld.ª" depois de ter adquirido, por permuta, a quota parte que era propriedade da sociedade "..., Ld.ª. A desanexação dos lotes teve por base a planta de aldeamento turístico aprovado pela Direcção Geral de Turismo e ofício da D.G.T. com a aprovação do aldeamento, tal como consta da requisição de registo. As desanexações foram efectuadas dando origem às descrições numeradas de 01621/220888 a 01723/220888. Refere a consulente que dos documentos que instruíram o pedido só tivera acesso ao ofício da Direcção Geral do Turismo, não tendo sido possível apurar da suficiência dos títulos apresentados para os destaques, sendo certo que não se basearam em alvará de loteamento.

d) – Entretanto o prédio n.º 00880/051187 com a área de 119.212m2, resultante da supra referida discriminação matricial, que passou a estar inscrito na totalidade a favor da sociedade "...", já citada, por também ter adquirido a quota parte da

sociedade "...", por permuta, foi também, parcialmente, objecto de loteamento.

Pela ap. 30/03.10.95 foi pedida a desanexação de um prédio com a área de 74.650m2 a sair do prédio n.º 00880 e que correspondia à área loteada. Este pedido teve por base o aditamento ao alvará n.º 1/87 – 2ª fase e foi emitido em 25 de Setembro de 1995 nos termos do D. Lei 448/91 de 29 de Novembro, conforme do mesmo consta. O prédio desanexado foi descrito sob o n.º 02864/03195, freguesia de ..., com a área de 74.650m2.

Pela ap. 31/03.10.95 foi requisitado o registo de emissão do alvará de loteamento em relação ao predito prédio 02864, que autorizava a constituição de 52 lotes, numerados de 80 a 131. O pedido de registo teve por base o citado aditamento ao alvará n.º 1/87 – 2.ª fase. A área global dos lotes era de 69.550m2, sendo cedida à Câmara Municipal a área de 5.000m2 para arruamentos, estacionamentos e passeios a integrar no domínio público municipal. Nestes termos, a área global afecta era de 74.550m2, pelo que restava a área de 100m2.

Pela ap. 02/001207 foi, do pédio n.º 00880, feita a desanexação de mais 3.270m2 para formar o prédio descrito sob o n.º 03534/001207, tendo sob a mesma apresentação este prédio sido anexado ao descrito sob o n.º 02864/031095 de que resultou o prédio descrito sob o n.º 03535/001207. Este prédio 03535 foi descrito com área de 77.920m2, já que foi dada sem efeito a anotação de inutilização da descrição constante do averbamento n.º 1 à descrição 02864/031095 que continha a desanexação dos lotes da emissão do alvará de loteamento requisitado sob a ap. 31/03.10.95, pelo que foi anexada toda a área do prédio como se não houvesse sido efectuada a desanexação dos 52 lotes.

Este procedimento foi devido ao facto de ter havido uma alteração ao loteamento titulado por aquele aditamento ao alvará 1/87 – 2.ª fase, alteração titulada pelo aditamento emitido em 14 de Junho de 2000 pela Câmara Municipal, tal como se conclui por este documento e pelo registo da alteração lavrado na ficha do prédio n.º 03535/001207, sob a ap. 02/001207, em que foram alteradas as áreas de 27 lotes num total global de mais 2800 m2 e alterada a cedência para o domínio público municipal de 5.000 m2 para 5.470 m2. Depois das cedências terem sido integradas no domínio público e os lotes alterados, o prédio 03535/001207 ficou com a área sobrante de 100m2.

e) – Pela ap. 10/10.10.01 foi requisitado mais um registo de autorização de loteamento. Este registo foi instruído e teve por base o aditamento ao alvará de loteamento n.º 1/87 – 3.ª fase, emitido pela Câmara Municipal de ... em 18/07/2000 e o aditamento de alteração àquele, emitido pela referida Câmara em 14.10.2001. A área do loteamento com 116.920m2, foi composta pela totalidade da área do prédio descrito sob o n.º 02663/040594 (96.560 m2) e por parte da área do prédio descrito sob o n.º 00879/051187 (20.360 m2) que foi dele desanexada para formar o prédio descrito sob o n.º 03676/011010. Finalmente este prédio foi anexado àquele prédio n.º 02663 dando origem ao prédio n.º 03677/011010 com a área referida de 116.920m2. Sobre este prédio, de que era titular a referida sociedade, ..., também titular do alvará e sua alteração, foi inscrito o registo de autorização de loteamento com a designação de aditamento ao alvará de loteamento n.º 1/87. Este loteamento, integrado da respectiva alteração, deu lugar à constituição de 83 lotes, numerados de 132 a 214, que foram desanexados e descritos do n.º 03678/011010 ao n.º 03760/011010.

02. Perante os factos e os registos lavrados nos termos acabados de descrever a Senhora Conservadora questiona acerca da legalidade de se ir alargando sucessivamente o objecto do primeiro alvará a pretexto de aditamentos, pelo facto do alvará inicial nunca ter abrangido os prédios 00880, 00879 e 02663, que eram inexistentes, como tal, no registo predial, à data da sua emissão. Por outro lado, não se afere que o processo tenha sido requerido e autorizado por fases, art.º 20º, n.º 1, alínea a) e art.º 38º, n.º 1 do Dec. Lei 400/84 de 31 de Dezembro. Também o alvará de loteamento n.º 1/87 emitido em 03 de Março de 1987, não contemplou a incidência sobre outros prédios, além de parte dos descritos sobre os números 434, 435 e 52 da freguesia de ... e, em sede de prescrições fixadas no mesmo alvará, releva a

mesma que autoriza "a constituição de 79 lotes". A consulta do quadro e planta síntese, não deixa dúvida quanto à área afecta ao loteamento, recorta a área de ocupação turística e deixa antever que a mesma será sujeita a outras operações de loteamento, nada mais. Conclui estes aspectos, considerando que as alterações efectuadas, são inexistentes no plano jurídico, porquanto nunca vieram a integrar o alvará de loteamento.

Outra questão que refere, é a de serem utilizadas normas referentes ao loteamento ou a parcelamento rural conforme a conveniência do loteador, dando como exemplo o processo que originou a divisão do prédio 00877 e em que três das parcelas resultantes deram origem a lotes de terreno para construção à sombra da legislação sobre parcelamento rural, sendo censurável o desvio feito das normas legais, tanto mais se era já intenção a sua sujeição a processo de urbanização (art.º 3º, alínea a) do Dec. Lei 448/91 de 29 de Novembro.

O aditamento ao alvará n.º 1/87 emitido em 25 de Setembro de 1995, estava sujeito ao regime do Dec. Lei 448/91 de 29 de Novembro dispondo no n.º 2 do art.º 36º, que as alterações das especificações do alvará de loteamento dá origem à emissão de novo alvará. As alterações referidas nas alíneas c), d), e) e f), tomando como certo os pressupostos do loteamento, poderiam ser feitas por aditamento nos termos das alterações introduzidas pelo Dec. Lei 26/96 de 1 de Agosto.

Comenta também o facto da ampliação dos lotes referidos em b) do n.º 1 ter sido feita sem referência à proveniência da área da ampliação no título, considerando que isso constituiria impedimento tabular ao ingresso definitivo do facto. E ainda que as descrições que contêm inscrição de aditamentos sem existir a inscrição prévia do alvará, parece contraditório, faltando a inscrição do próprio alvará a que se quer aditar. Por último refere que quando é pedido uma alteração, o loteador sabe desde logo a composição do prédio, como o deve saber a entidade licenciadora, face à exigência de certidão do registo predial (Dec.Regulamentar 63/91 de 29 de Novembro), o que parece não ter sucedido face aos títulos emitidos – veja-se o aditamento que veio a incidir sobre a descrição 03535 -.

A Senhora Conservadora foca ainda que, segundo é do seu conhecimento, os registos efectuados levantam discrepâncias de procedimentos a nível notarial, pois alguns cartórios recusam a realização das escrituras por faltar a menção do alvará de loteamento, outros questionam-se sobre a correcção da certidão e outros ainda realizam as escrituras referindo o aditamento que levou à abertura dos lotes e omitindo o que não consta da certidão, a inscrição do loteamento. Que em questão está a aplicação da norma do art.º 53, n.º 1 do D. Lei 448/91 de 29 de Novembro (actualmente art.º 49.º, n.º 1 do D.L. 555/99 de 16 de Dezembro, na redacção do D.L. 177/2001 de 4 de Junho).

Tirando conclusões, a consulente afirma que os lotes estão criados, a maior parte foram transmitidos e o registo predial tem por fim a protecção dos direitos adquiridos. E, por os lotes estarem criados, tem-se inscrito definitivamente as vendas dos lotes integrados no que se designa por terceira fase. No entanto é seu entendimento existirem vícios formais e substanciais nos aditamentos referidos que, face à situação registralmente consagrada, não lhe compete invocar. Mas, julga de toda a conveniência a obtenção da colaboração da Câmara Municipal, no sentido de emitir título que pudesse basear uma rectificação, ou melhor, ratificação dos registos efectuados, título que teria de:

- Esclarecer de onde resultam as áreas que conduziram à ampliação dos lotes titulados pelo primeiro aditamento ao alvará inicial.

- Que a denominada 2.ª fase baseada nos aditamentos de 25/9/1995 e 14/6/2000 ao alvará de loteamento n.º 1/87 de 6/3/87 "foi rectificada no sentido de passar a ser titulado por o alvará n.º (....) de 25/9/1995 e pelo aditamento de 14/6/2000 ao alvará agora referido n.º (....) incidindo como incide sobre parte da descrição n.º 880 da freguesia de ..., actualmente descrito sob o n.º 2864 com a área de 74.650m2, mantendo-se as especificações aí registadas. E posteriormente por aditamento (....) de 14/6/2000 a esse alvará (....) (e não ao n.º 1/87 de 6/3/87) foi anexado o prédio descrito sob o n.º 3534 com vista a ampliação dos lotes no aditamento ora rectificado que incide actualmente sobre o prédio 3535, mantendo-se também as

especificações aí já registadas".

As referências por remissão aos factos já registados obviaria a possíveis incorrecções e manteria inalterados os factos registados. Por outro lado a desconformidade entre o registo efectuado e as declarações prestadas na ap. 02/001207 estaria também ultrapassada.

- Que a denominada 3.ª fase, baseada nos aditamentos de 18/7/2000 e 14/6/2001 ao alvará de loteamento n.º 1/87 de 6/3/87 "foi rectificada no sentido de passar a ser titulada por o alvará n.º (....) de 14/6/2001 – incidiu e incide sobre parte da descrição 880 da freguesia de ... com a área de 74.650 m2 e todo o prédio descrito sob o n.º 3676 no total de 116.920 m2, actualmente já descritos na Conservatória sob o n.º 03677 mantendo-se as especificações aí registadas".

A consulente termina informando que a Câmara numa primeira abordagem não se mostrou receptiva a qualquer proposta e que a razão da presente consulta é saber através da Câmara e do loteador, que se encontra em vias de emissão um sexto aditamento ao alvará n.º 1/87, denominado 4.ª fase, incidente sobre outro prédio distinto, no termos dos aditamentos já descritos.

Conclui-se, assim, que a consulente, perante a iminência de ser requisitado novo registo de autorização de loteamento com base em novo aditamento ao alvará n.º 1/87, correspondente à quarta fase da operação do loteamento, encontrou razão para formular a presente consulta.

Mas, antes de irmos à questão que preocupa a consulente, vamos referir-nos às situações que enumerou e que, em síntese, se podem ordenar nas seguintes:

a) A problemática do alvará inicial de licenciamento das operações de loteamento (n.º 1/87 de 6/3/87) e seus sucessivos aditamentos;

b) Anexação de 21 prédios rústicos e discriminação do prédio resultante da anexação em seis novos prédios e o correspondente pedido da desanexação no registo;

c) Desanexação de 103 lotes de terreno para construção de um dos prédios resultante da discriminação anterior com base em planta de aldeamento turístico e oficio da Direcção Geral do Turismo aprovando a sua instalação.

03. Começando pela análise do alvará de loteamento inicial e dos cinco aditamentos posteriores, haverá que distinguir entre os três aditamentos que consubstanciam alterações ao alvará inicial e aos dois aditamentos que titulam os licenciamentos de eventuais fases da operação de loteamento inicial e estes próprios aditamentos.

O alvará de loteamento n.º 1/87 de 06/03/87 apresenta no cabeçalho as seguintes referências: "1.ª fase – proc.º n.º 147/85 de 20/12/85. Alvará de loteamento urbano com obras de urbanização". Os dois posteriores aditamentos identificam-se nos cabeçalho por "aditamento ao alvará de loteamento n.º 1/87 de 06/03/87 – 2.ª fase e (mesmo texto - 3.ª fase)". Em ambos os casos, ao alto da 1.ª folha menciona-se, como no alvará inicial, o processo 147/85.

No alvará n.º 1/87 consta que o estudo da urbanização foi aprovado pela deliberação da Câmara Municipal de 22 de Agosto de 1986 e as obras de urbanização a realizar, por deliberação de 25 de Fevereiro de 1987. No primeiro aditamento àquele alvará, designado como 2.ª fase, de 25/09/95, diz-se que a operação do loteamento e os projectos definitivos das obras de urbanização foram aprovados respectivamente pelas deliberações camarárias de 22 de Agosto de 1986 e 27 de Setembro de 1989.

No 2.º aditamento ao dito alvará, designado como 3.ª fase, de 18/7/2000, diz-se que a operação do loteamento e os projectos definitivos das obras de urbanização, foram aprovados respectivamente pelas deliberações camarárias de 22 de Agosto de 1986 e 30 de Maio de 2000. Por outro lado, a numeração dos lotes do alvará inicial continua, em sequência, nos aditamentos das fases seguintes e, em todos consta a indicação do mesmo número de processo 147/85.

O acabado de referir e nomeadamente de a data da deliberação (22 de Agosto de 1986) que aprovou a operação de loteamento ser comum no alvará inicial e nos aditamentos, para além da numeração seguida dos lotes, e a data da aprovação das obras ser diferente no alvará inicial e nos aditamentos, inculca a ideia que se tratará de uma única operação de loteamento com as obras de urbanização a realizar por fases.

A aprovação do loteamento inicial, foi-o na vigência do Dec. Lei 400/84 de 31 de Dezembro.

O capítulo III do citado Dec. Lei tem a epígrafe de "operações de loteamento. Processo especial". Como é sabido, naquele diploma legal previa-se a forma de processo especial, ordinário e simples. O art.º 20º do dito capítulo dispunha na alínea a) do n.º 1 que o requerente do licenciamento do loteamento deveria apresentar, entre outros, memória descritiva e justificativa, indicando se fosse caso disso, as fases em que pretendia que fosse autorizada a operação e a fase de realização imediata e, na alínea b) que "devia apresentar planta de síntese da operação de loteamento à escala de 1:2000 ou 1:1000, indicando, nomeadamente, ... a divisão em lotes, sua numeração, dimensões e áreas ...". Os elementos previstos na citada alínea b) do n.º 1 do art.º 20º, estavam igualmente previstos nos casos das operações de loteamento com processo ordinário e com processo simples, para além de nestes dois últimos casos, se referir que na memória descritiva se deveria indicar a superfície total do terreno a lotear (art.ºs 22º, n.º 1, alínea a) e art.º 31º, n.º 1, alínea a).

No capítulo IV com a epígrafe "licenciamento das obras de urbanização", estabelecia-se no art.º 38º, n.º 1 que "se a execução das obras tiver sido requerida e autorizada por fases, os projectos deverão ser apresentados nos prazos fixados, respeitando-se, porém, o disposto no art.º anterior quanto aos da 1.ª fase". Idênticas disposições constavam do Dec. Lei 448/91 de 29 de Novembro (art.º 26º deste diploma e art.ºs 5º e 6º do Dec. Regulamentar n.º 63/91 de 29 de Novembro) e constam do Dec. Lei 555/99 de 16 de Dezembro (art.º 56º deste diploma e art.º 7º da portaria 1110/2001 de 19 de Setembro).

Das disposições legais referidas poderá concluir-se que no pedido de licenciamento das operações de loteamento, devia ser indicado, inter alia, a área total do terreno a lotear, número de lotes e respectivas áreas. O licenciamento das obras de urbanização podia ser requerido por fases, em simultâneo com o pedido do licenciamento do loteamento, ou em momento posterior.

Parece-nos que, no caso da presente consulta, o alvará inicial e os dois aditamentos indiciam, face aos elementos que contêm e já referidos, que a realização das obras de urbanização foi requerida para serem licenciadas por fases. A ser assim, o que o alvará inicial não contém é a identificação da área global do terreno a lotear e os prédios que o integravam, nem o número global dos lotes e áreas globais das cedências. Antes contém a identificação da área global a lotear que corresponderia à área da 1.ª fase das obras de urbanização e os prédios que a integravam, sendo uma área que podia funcionar autonomamente, e os correspondentes lotes e cedências dessa área. A ser de outro modo, não estaríamos perante um loteamento com obras de urbanização a realizar por fases, mas estaríamos perante três operações de loteamento autónomas e, assim, o alvará inicial e os dois aditamentos deviam ser identificados como tal, com números próprios e numeração de lotes autónoma. Parece, pois, terem alguma razão de ser as observações da senhora conservadora consulente. O certo é que, como aliás também refere, os registos pedidos foram lavrados definitivamente e a grande maioria se não mesmo a sua totalidade já foram tansmitidos a terceiros.

Não acompanhamos, porém, a senhora conservadora quando afirma que os dois aditamentos ao alvará são juridicamente inexistentes por nunca terem integrado o alvará de loteamento. Embora o alvará inicial e os aditamentos possam enfermar das possíveis irregularidades já enunciadas, não parece que se possa afirmar que os elementos que deveriam conter não constassem dos documentos que foram apresentados para pedir o licenciamento da operação do loteamento, tanto mais que a deliberação da aprovação dos loteamentos consubstanciados no alvará inicial e seus aditamentos é a mesma, como atrás se referiu. As eventuais irregularidades formais e de conteúdo que contenham, não nos parece que constituam vícios de nulidade ou inexistência.

04. No que diz respeito às alterações do conteúdo do alvará inicial e dos dois aditamentos subsequentes, o D. Lei 400/84 no art.º 53º, n.º1, embora previsse a sua possibilidade após o decurso de determinado prazo, concretamente dois anos, a requerimento do interessado, não previa taxativamente a forma que o título do licenciamento das alterações devia revestir, nomeadamente para efeitos de registo. Todavia,

face ao disposto no n.º 2 do art.º 53º referido, parece que deveria dar lugar à emissão de um novo alvará. E na prática, cremos que era isto o que, de uma forma geral, se verificava. E esta forma foi a que veio a ser consagrada no Dec. Lei 448/91 de 29 de Novembro (art.º 36º, n.ºs 1 e 2), e foi mantida na redacção dada pelo Dec. Lei 334/95 de 28 de Dezembro.

Entretanto a Lei 26/96 de 1 de Agosto na nova redacção que deu ao n.º 2 do citado art.º 36º, veio consagrar que as alterações das especificações do alvará de licença de loteamento constará de aditamento ao alvará inicial, situação que se mantém na previsão do n.º 7 do art.º 27º do Dec. Lei 555/99 de 16 de Dezembro, na actual redacção do Dec. Lei 177/2001 de 4 de Junho. Ora, no caso da consulta, só o licenciamento das alterações ao conteúdo do alvará inicial (1.ª fase) é que ocorreu no domínio da legislação anterior à redacção do n.º 2 do art.º 36º do Dec. Lei 448/91 dada pela Lei 26/96 de 1 de Agosto, pelo que, só este é que poderia estar em causa, a seguir-se o rigor propugnado pela consulente. Cremos que, contendo, tal aditamento, as especificações que devia conter, considerando as alterações licenciadas, não se vê razão para sustentar que tal documento não comprovava o licenciamento das alterações e que não pudesse aceder às tábuas para efeito do registo dos correspondentes factos. Isto, porém, sem deixar de se considerar que o alvará, à data, ou os aditamentos, após o inicio da vigência da alteração introduzida pela Lei 26/96 de 1 de Agosto já referida, devam obedecer a determinadas especificações e à forma prevista, nomeadamente por razões de certeza, segurança, uniformização e economia processual.

No que toca à técnica registral seguida na feitura dos sucessivos registos de autorização de loteamento e suas alterações, também a consulente questiona a sua adequação. De facto, relativamente à 1.ª alteração do alvará de loteamento inicial que consistia na ampliação das áreas de três lotes de terreno, o que foi requisitado pelas ap. 19/21 de 19.12.89, foram os averbamentos de alteração às descrições dos lotes e que foram efectuados nos termos requisitados, de modo autónomo. É sabido que o registo a requisitar seria apenas o da alteração do alvará e o registo a efectuar seria, naturalmente, o registo da alteração das especificações, por inscrição (cfr. art.º 2º, n.º 1, al.d), art.º 95º, n.º 1 al. f) e art.º 100º, n.ºs 1 e 2 do C.R.P.) e, oficiosamente, os averbamentos às descrições dos lotes da alteração das áreas e à do prédio parcialmente loteado, mencionando a desanexação da área destinada às ampliações.

É certo que do alvará não constava a menção de que a área das alterações provinha de determinado prédio em concreto, nem havia declarações complementares que o esclarecessem, mas também não constava que houvesse redução da área de qualquer dos outros lotes, nem da área cedida, pelo que, tendo sido desanexada a área inicialmente loteada para constituir um prédio cuja área foi absorvida na totalidade pelo loteamento, terá de concluir-se forçosamente que a área da ampliação só poderia ser desanexada do prédio donde havia sido desanexada a área loteada, sendo que o aditamento da alteração do alvará fazia referência aos prédios que lhe deram origem e como havia constado do alvará alterado.

A par destas irregularidades de carácter registral, outras inadequações se verificaram, nomeadamente na excessiva criação de descrições que apenas tornaram os registos mais confusos e prolixos, sem nada de útil lhe acrescentarem. É exemplo disso, por mais flagrantes, o caso das ap. 30/31 do 03.10.95 e da ap. 02/07.12.00 a que a senhora conservadora também se refere. Estas situações encontram-se suficientemente descritas na alínea d) do n.º 1 deste parecer pelo que nos dispensamos da sua repetição.

Nesse caso, torna-se para nós evidente que tendo havido alteração do alvará já registado, consistindo na alteração das áreas de 27 lotes que eram ampliadas, e da área cedida para o domínio público, apenas haveria que, seguindo o procedimento inicial, no prédio mãe originário, averbar a desanexação de mais a área global de 2.800 m2, destinada à alteração das áreas dos lotes e da área de cedência, e averbar a anexação desta área ao prédio (n.º 02864) resultante da desanexação inicial e que mantinha uma área sobrante de 100 m2. Neste prédio seria então lavrada a inscrição do registo da alteração do loteamento, onde, aliás, havia sido inscrita a autorização do loteamento e, por dependência, nos prédios dos lotes alterados, os averbamento das correspondentes alterações. Afigura-se-nos que o

procedimento adoptado de abrir uma nova descrição com a área da alteração para depois a anexar ao prédio 02864 desanexado inicialmente, abrindo, em consequência, uma nova descrição resultante da anexação e ainda, para mais, com toda a área existente antes do registo da autorização do loteamento como se os lotes ainda não estivessem descritos, mas cujas descrições foram mantidas, é um procedimento incorrecto e inadequado, do ponto de vista da técnica registral.

05. Uma outra situação de não menos importância é a descrita na alínea c) do n.º 1 deste parecer, nomeadamente a desanexação de 103 lotes de terreno para construção cujo registo foi requisitado pela ap. 14/88.08.22.

Como oportunamente se assinalou e como resulta da cópia da requisição de registo, pela ap. 14/22.08.88 foi requisitada a desanexação de lotes de terreno que pela discriminação feita na requisição atingiram o número de 103 lotes, tendo, na sua maioria, áreas diminutas, entre 60 e 100m2. Não constam quaisquer declarações complementares da requisição. As desanexações foram efectuadas no prédio 00878/051187. Este havia resultado da discriminação em seis novos prédios de um outro que resultara da anexação de 21 prédios como também já se referiu. É a esta situação que a senhora conservadora se refere como sendo censurável o desvio feito das normas legais sobre loteamentos, substituindo-as pelas do parcelamento rural.

Relativamente à anexação de vários prédios rústicos contíguos num único não nos ocorrem comentários críticos à realização do registo nos termo requisitados. Porém, o pedido de registo da desanexação de seis novos prédios resultantes daquele outro que resultou da anexação, pode provocar divergentes opiniões sobre a sua viabilidade, quando tem por base, como no caso dos autos, o duplicado do requerimento da discriminação matricial e não as certidões de teor matricial dos artigos já atribuídos pela Repartição de Finanças. O que abre a questão de saber se aquele documento seria ou não documento suficiente para o registo requisitado, ou se, em último caso, não poderia, pelo menos, permitir a abertura das descrições, por anotação das desanexações, em analogia com o previsto no n.º 2 do art.º 80º do C.R.P. e à semelhança também com o que, na prática, se faz aquando da abertura da descrição por desanexação dependente de registo provisório. A dilucidação da dúvida assim instalada, careceria de estudo mais aprofundado mas, realizado que está o registo e não sendo objecto da consulta, nada mais adiantaremos.

A desanexação dos citados 103 lotes tiveram por base uma planta de aldeamento turístico e um ofício da Direcção Geral do Turismo aprovando a sua instalação.

Quanto a este registo é que nos parece inequívoco que o princípio da legalidade não teve adequada aplicação, considerando, nomeadamente os documentos apresentados e as disposições legais aplicáveis (art.º 68º do C.R.P.). De facto não vemos como se poderia proceder ao registo que implicasse o fraccionamento de parte da área de um prédio em 103 lotes de terreno para construção sem ter por base um alvará de loteamento, título comprovativo do licenciamento que o legitimasse. Ao que tudo indica, e pelos documentos que serviram de base ao registo, o prédio, assim loteado, destinava-se a um aldeamento turístico. Nos termos do art.º 12.º, n.º 1 do Dec. Lei 328/86 de 30 de Setembro, que à data do pedido de registo, se encontrava em vigor, os aldeamentos turísticos eram um dos grupos em que se classificavam os estabelecimentos hoteleiros. Estes eram definidos como os destinados a proporcionarem alojamento, mediante remuneração, com ou sem o fornecimento de refeições e outros serviços acessórios ou de apoio (art.º 11º, n.º 1 do citado diploma legal). Era da competência da Direcção Geral do Turismo, mediante parecer favorável da Câmara Municipal do respectivo concelho, a aprovação da localização do anteprojecto e projecto dos empreendimentos em que se incluíam os aldeamentos turísticos (art.º 24º, n.º 1 do mesmo Dec. Lei). Dispunha-se ainda no n.º 1 do art.º 30º do citado Dec. Lei que a aprovação dos empreendimentos seria sempre concedida pela Direcção Geral do Turismo. Por sua vez, o n.º 3 do mesmo artigo dispunha que a aprovação concedida nos termos do n.º 1, não substituía o posterior licenciamento, pela Câmara Municipal competente das obras de construção do empreendimento e das respectivas obras de urbanização nos termos dos art.ºs 36º e seguintes

do Dec. Lei 400/84 de 31 de Dezembro. Não se encontrou, pois, dispositivo legal que cometesse à D.G.T. a competência para licenciar operações de loteamento ou obras de urbanização à data do pedido do registo, nem presentemente, face ao regime jurídico consagrado no D. Lei 167/97 de 4 de Julho com a redacção do Dec. Lei 305/99 que revogou aquele D. L. 328/86. Tal competência era e é das Câmaras Municipais, ao tempo, nos termos do regime jurídico consagrado no citado Dec. Lei 400/84 de 31 de Dezembro e, actualmente, nos termos do regime jurídico da urbanização e edificação previsto no Dec. Lei 555/99 de 16 de Dezembro.

Cremos, deste modo, que o fraccionamento e a criação de novas unidades prediais nos termos do registo em causa, ocorreu com base em documentos insuficientes para comprovarem o facto. Não dispomos de elementos, nomeadamente das cópias das fichas do registo, não sabendo se todos ou alguns dos citados lotes, foram ou não transmitidos a terceiros, não se podendo desse modo ajuizar da possibilidade e utilidade da rectificação do registo.

06. Aqui chegados, não vemos o alcance que a consulente vê na eventual obtenção da Câmara de documentos rectificativos do alvará inicial e seus aditamentos, nos termos que propõe, já que, na sua perspectiva, isso não determinava qualquer alteração dos registos. Parece mesmo que a emissão dos documentos rectificativos, na óptica da consulente, teriam como efeito a confirmação do alvará inicial e dos dois aditamentos como titulando loteamentos autónomos e não um único, mas titulado faseadamente.

E nem para eventual rectificação dos registos irregularmente lavrados, como foi o caso dos averbamentos de alteração das áreas dos lotes, em consequência da alteração do conteúdo do alvará inicial n.º 1/87, por omissão do próprio registo da alteração, se torna necessária emissão de qualquer documento rectificativo, já que, à data, foi apresentado para o registo, título bastante (aditamento ao alvará do loteamento já registado, com as legais especificações).

Finalmente, e como já se referiu, a verdadeira razão da consulta, tal como diz a consulente, deve-se ao facto de ter conhecimento que está em vias de emissão um sexto aditamento ao alvará 1/87, denominado de 4.ª fase, incidente sobre outro prédio distinto, nos termos dos dois aditamentos anteriores.

É nosso entendimento que, ao ser requisitado este registo com base em documento que revista a forma prevista pela consulente, deverá ser obtida informação, se não for prestada com o pedido, apoiada eventualmente em documento a emitir pela Câmara, no sentido de ser esclarecido se tal aditamento titula o licenciamento de uma parte faseada de uma só operação do loteamento aprovada por uma única deliberação, a de 26 de Agosto de 1986, ou se titula o licenciamento de uma operação de loteamento autónoma. Concluindo-se que titula o licenciamento de uma parte faseada da operação do loteamento inicial, parece-nos ser adequado que no extracto da inscrição seja mencionado que o registo respeita à 4.ª fase de uma única operação de loteamento, cujas três primeiras fases foram registadas pelas inscrições F-1 sobre os prédios descritos sob os n.ºs 00759/030987, 03535/001207 e 03677/011010 da freguesia de ....

Por sua vez, e porque a questão dos anteriores registos preocupa também a consulente, deverá, igualmente, proceder-se ao averbamento em cada uma daquelas inscrições F-1 de autorização de loteamento, respeitantes aos prédios anteriormente identificados, no sentido de que cada um dos registos respeita a uma fase do licenciamento de uma só operação de loteamento, cujas outras fases foram registadas pelas inscrições constantes em cada um dos restantes prédios (fazendo-se em cada uma a identificação das outras inscrições e respectivos prédios com recíprocas remissões).

Estes averbamentos deverão ter por base documento que consubstancie o acordo, para esse efeito, entre a Câmara e o loteador, titular dos sucessivos alvarás que foram emitidos e serviram de base aos respectivos registos de autorização de loteamento.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.02.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 27.02.2003.

Proc. nº R. Co. 106/2002 DSJ-CT – Aumento de capital para os novos mínimos – Conversão de prestações suplementares.

Registo a qualificar: Aumento de capital, redenominação e alteração parcial do contrato da sociedade recorrente, requisitado pela Ap. 01, de 10 de Outubro de 2001.

O título base do registo é uma fotocópia da acta nº 11 da assembleia geral de 8 de Outubro de 2001, que comprova **a)** a deliberação de aumento do capital social de 450.000$00 para 1.002.610$50 "por incorporação das prestações suplementares no montante de 552.610$50 realizado por todos os sócios em partes iguais, isto é, 184.203$50 por cada um dos sócios", ficando cada sócio com uma quota do valor nominal de 334.203$50, **b)** a deliberação de redenominação em euros das três quotas de capital, cada uma com o valor nominal de € 1 667, e a denominação do capital social em € 5 001, e **c)** a deliberação de alteração do artigo 3º do contrato social para dizer, além do mais, que o capital social é de € 5 001 e corresponde à soma de 3 quotas iguais de € 1 667 cada uma.

Para além do documento anteriormente referido, apenas instruiu o pedido de registo o texto do contrato social, na sua redacção actualizada, não figurando em qualquer das suas cláusulas a matéria das prestações suplementares.

O registo foi lavrado provisoriamente por dúvidas (art.s 47º e 49º, CRCom, e art. 210º, nº 1, CSC), com a seguinte motivação: a) as prestações suplementares não foram convencionadas no contrato de sociedade, pelo que o aumento deliberado importa uma modificação do contrato que caso tenha sido efectuada não ingressou no registo; b) tratando-se de um valor pré-existente na sociedade, as prestações suplementares têm de ser expressas no balanço, tendo já passado mais de 6 meses sobre (entre?) a data da aprovação das contas e a deliberação do aumento (art. 93º, CSC); c) falta a declaração no impresso-requisição a que alude o art. 93º do CSC.

Seguiram-se a reclamação do despacho de qualificação, o despacho de sustentação e o recurso hierárquico, cujos termos aqui se dão por integralmente reproduzidos[1].

O processo é o próprio, as partes são legítimas, o recurso é tempestivo[2] e inexistem questões prévias ou prejudiciais que obstem ao conhecimento do mérito do recurso.

A posição deste Conselho vai expressa na seguinte

Deliberação

I - As «prestações suplementares» - quer tenham natureza societária quer tenham natureza obrigacional – com que os sócios

[1] - Na petição de recurso hierárquico a recorrente alega o facto de o processo de registo ter sido organizado na Conservatória recorrida, em fase pré-registral. Concretiza que "a funcionária que me atendeu preencheu a requisição de registo, forneceu-me uma fotocópia de uma minuta de uma acta (...)", e desabafa: "Ora, paguei por uma fotocópia de uma minuta de terceiros, por um processo pré-registral, e o resultado foi um despacho provisório por dúvidas?".
Naturalmente que não cabe no âmbito da impugnação da decisão do conservador sobre a qualificação dos registos apreciar a actividade da conservatória no domínio da assessoria. Mas sempre diremos que, na nossa opinião, deveria ser esclarecido o sentido da expressão "paguei por uma fotocópia de uma minuta de terceiros", e bem assim se o emolumento devido pelo estudo e organização do processo pré-registral (que, note-se, não está escriturado na nota de registo junta aos autos) se justifica quando o pedido acaba por ser qualificado desfavoravelmente à pretensão do interessado (a nós parece-nos evidente que a sua restituição corresponde a um imperativo ético).
É bom de ver que esta matéria não tem influência na apreciação do mérito do recurso.

[2] - Damos por assente a tempestividade do recurso, atenta a cota de fls 50, que informa que a notificação do indeferimento da reclamação "não seguiu sob registo postal" (cfr. art. 254º, nº 1, C.P.C.).

pretendem realizar o aumento de capital de uma sociedade por quotas para o mínimo fixado pelo Decreto-Lei nº 343/98, de 6 de Novembro, constituem «novas entradas», pelo que ao caso não se aplicará o normativo relativo ao aumento de capital por incorporação de reservas, designadamente os artigos 91º e 93º do CSC[3].

II - As «prestações suplementares» têm por objecto dinheiro, pelo que não se está em presença de uma efectiva entrada em espécie quando se pretende realizar capital social com créditos provenientes daquelas entradas em dinheiro; consequentemente, ao caso não se aplicará o disposto no art. 28º do CSC, que regula a verificação das entradas em espécie[4].

III - Com a revogação do nº 5 do art. 89º do Código das Sociedades Comerciais, operada pelo Decreto-Lei nº 280/87, de 8 de Julho, a titulação ou o registo do aumento de capital social realizado com entradas em dinheiro não depende da comprovação desta realização [5].

---

[3] - Cremos que não tem interesse averiguar se a obrigação cujo cumprimento levou os sócios a efectuarem «prestações suplementares» tem natureza societária ou antes é regulada pelo direito das obrigações. O ponto é que os sócios deliberaram por unanimidade incorporar em capital social prestações suplementares que haviam efectuado, em partes iguais. A nosso ver, esta deliberação «sana» qualquer vício de anteriores deliberações que (eventualmente) tenham exigido indevidamente aos sócios aquelas prestações. De qualquer modo, aqueles (eventuais) vícios não são manifestos, pelo que o conservador deles não pode conhecer. Não podemos, assim, acompanhar a conclusão (4ª) firmada na informação prestada no Pº 1/60 R.P. 94, nos termos da qual é nula a deliberação de aumento de capital com a realização das entradas por conversão de prestações suplementares não previstas no contrato social. Ainda que de verdadeiras prestações suplementares (ao capital) se tratasse (com o regime fixado nos art.s 210º/213º do CSC), não nos parece que na fase do aumento do capital haja que indagar sobre a validade da deliberação social que exigiu o seu cumprimento. A nosso ver, o que vale é a vontade (actual) dos seus titulares em afectá-las à realização do capital.
Outro ponto com que não podemos concordar com o despacho de qualificação prende-se com a invocação do art. 93º do CSC. Como salienta **Raúl Ventura**, *in* Alterações do Contrato de Sociedade, 1986, pág. 89, «os art.s 87º a 90º, inclusivé, respeitam ao aumento de capital por novas entradas, e os art.s 91º a 93º ao aumento de capital por incorporação de reservas». São estas – aumento de capital por novas entradas e aumento de capital por incorporação de reservas – as modalidades de aumento de capital previstas. E é bem evidente que a incorporação em capital social de prestações suplementares integra a modalidade «novas entradas». Pelo que, salvo o devido respeito, despropositada se nos afigura a aplicação daquela norma do CSC.

[4] - A nosso ver, este ponto reveste-se de alguma delicadeza. Como é consabido, a lei faculta aos sócios três meios jurídicos para efectuar prestações de dinheiro à sociedade: prestações acessórias, suprimentos e prestações suplementares. As prestações suplementares – diversamente do que acontece com as restantes figuras – têm sempre dinheiro por objecto (cfr. **Raúl Ventura**, *in* Sociedade por Quotas, Vol. I, 1987, pág. 236). Acontece, porém, que no momento em que se incorpora em capital social as prestações suplementares o que existe na titularidade do subscritor é um crédito e não dinheiro (numerário – notas ou moedas com curso legal – ou algo que possa ser directa e irrefragavelmente convertido em numerário – cfr. **Pinto Furtado**, *in* Código das Sociedades Comerciais, 1991, pág. 52). E daí que seja sustentável que nos encontramos perante «nova entrada em espécie».
Porém, não é este o entendimento da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Na Directriz de Revisão/Auditoria 841, de Dezembro de 2001, aplicável aos relatórios emitidos em ou após 1 de Fevereiro de 2002, sustenta-se que as entradas em dinheiro podem **a)** ter por objectivo a realização de capital, mediante entregas antecipadas, imediatas ou diferidas, e **b)** ter tido inicialmente objectivo diferente, designadamente prestação suplementar ou acessória, empréstimo, suprimento, adiantamento, abono, avanço, etc., sendo posteriormente utilizadas para a realização de capital. Nesta mesma Directriz se afirma: «Não se está em presença de uma efectiva entrada em espécie quando se pretende realizar capital com créditos provenientes de entradas em dinheiro que inicialmente tenham tido, ou não, objectivo diferente. Esta situação não está abrangida pelo art. 28º do CSC, mas no entanto, e se for solicitado, poderá ser elaborada declaração comprovativa (...)».
Em face deste entendimento bem se justifica, se bem ajuizamos, a conclusão do texto.

[5] - O caso dos autos resume-se, assim, à (des)necessidade de comprovação das entradas em dinheiro. Ora, nesta sede, julgamos plenamente actual o entendimento firmado por este Conselho, de 17-11-1988 (Rev. Not., 1989/2, pág. 320). E acrescentamos, na linha daquele entendimento, que também não se justifica a aplicação da norma do nº 4 do art. 202º do CSC (comprovação do depósito por declaração dos sócios, sob sua responsabilidade), introduzida pelo D.L. nº 237/2001, de 30.8. Parece, com efeito, que o legislador não quis consagrar uma unidade de regimes (na constituição e no

IV- Face à dispensa de escritura pública estabelecida no já citado Decreto-Lei nº 343/98, o pedido de registo do aumento de capital deve ser acompanhado de declaração de um gerente, prestada sob sua responsabilidade, de que aquelas entradas em dinheiro já se encontram realizadas e que não é exigida pela lei, pelo contrato ou pela deliberação a realização de outras entradas (cfr. art. 90º, nº 2, CSC)[6].

Nos termos expostos, é entendimento deste Conselho que o recurso não merece provimento, podendo, no entanto, o registo ser convertido em definitivo com base em documento emitido nos termos do nº 2 do art. 90º do CSC.

Esta deliberação foi aprovada em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 27.02.2003.

João Guimarães Gomes de Bastos, relator.

Esta deliberação foi homologada por despacho do Director-Geral de 27.02.2003.

aumento de capital), ao eliminar pura e simplesmente o nº 5 do art. 89º do CSC (cfr. a argumentação de **Pinto Furtado**, ob. cit., pág. 104).
Entendemos pois que, em face da lei, não há que fazer qualquer exigência de comprovativo de realização das entradas em dinheiro relativas ao aumento de capital – quer se trate de entregas antecipadas quer se trate de entregas imediatas (as entregas diferidas estão naturalmente fora de questão) -, na titulação ou no registo deste facto. A exigência da declaração de revisor oficial de contas a que alude a Directriz da Ordem a que atrás fizemos referência será, a nosso ver, de afastar, porquanto se traduziria num «ónus» mais gravoso do que aqueles que estão legalmente previstos para a constituição, o que contrariaria manifestamente a *mens legis*.

[6] - Esta conclusão limita-se a reproduzir entendimento já firmado (cfr. parecer emitido no Pº R. Co. 15/99 DSJ, *in* BRN nº 5/2000), não demandando, por isso, explanação.

Proc. n° 86/91 R.P.4 – Acção de reconhecimento do direito de propriedade proposta contra incertos.

1 - AMDC e mulher MARCPL, que propuseram contra incertos acção, com processo sumário, pedindo o reconhecimento do seu direito de propriedade sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n°-725 a fls 151v do B-6, interpõem o presente recurso hierárquico para revogação da recusa de efectuar o registo dessa acção com o fundamento de que ela não está sujeita a registo, nos termos do n° 2 do art° 3° do Código do Registo Predial, uma vez que "da procedência da acção depende a obtenção do documento necessário ao registo pretendido - a aquisição por usucapião".

No despacho de indeferimento da reclamação, entretanto interposta, a referida Conservatória esclareceu o fundamento da recusa considerando que, não obstante a forma de processo comum utilizada e aceite pelo tribunal, a acção em causa é de facto uma acção de justificação e que esta, apesar de aguardar o seu registo, a ele não está sujeita na medida em que visa directamente a obtenção dum documento para registo - art°s 116° e 118º do CRP - e só indirectamente o reconhecimento do direito de propriedade, visto a sua procedência depender duma causa jurídica de aquisição, que no caso é a usucapião.

2 - Reagindo a esta qualificação, os recorrentes entendem que a Conservatória recorrida faz aplicação indevida das regras e dos motivos invocados ao acto submetido a registo, visto que a acção proposta não é, nem formal, nem substancialmente, de justificação do direito de propriedade - pois com ela não se propuseram os autores a obtenção de documento para o registo -, mas de simples declaração desse direito.

E acrescentam: "O que foi mandado e se quer registar, portanto, é uma acção que tem por fim, primeiro e único, a constituição do direito de propriedade dos autores sobre determinado prédio. (...) Aliás, basta lê-la, em parte alguma da acção se pretende a justificação do trato sucessivo (ou será que se confunde a necessidade processual de se

fundamentar, de facto, a legitimidade de incertos, com uma pretensão inexistente?)".

A acção em causa não está, assim, contemplada pela excepção prevista no n° 2 do art° 3° do CRP, integrando-se, antes, no disposto na al. a) do seu n° 1.

O conservador não pode, de resto, desprezar os mais elementares princípios enformadores do direito processual civil - como, por exemplo, o princípio dispositivo, o da estabilidade da instância, o da responsabilidade das partes e o da preclusão - para, extravasando do seu campo de competência própria, indicar àqueles que do registo se socorrem os meios e as formas que devem usar para tutela dos seus direitos.

3 - O processo é o próprio e não enferma de irregularidades determinantes de indeferimento liminar da petição.

Cumpre, pois, emitir parecer, conhecendo do mérito do recurso.

4 - A questão que a decisão recorrida levanta prende-se com a qualificação a atribuir à acção submetida a registo: é ela de justificação do direito de propriedade nos termos e para os efeitos do art° 116° do CRP, como entende a Conservatória a quo, ou, antes, de simples reconhecimento desse direito, como pretendem os recorrentes?

É que, como, aliás, todos estão de acordo, a acção de justificação não está, enquanto tal, sujeita a registo nos termos do nº 2 do art° 3° do citado código - vd., neste sentido, o parecer deste Conselho no P° 61/90 - R.P. 4.

Há, pois, que analisar a natureza e a espécie de acção submetida a registo face aos documentos apresentados e às normas legais reguladoras de cada um dos referidos tipos de acção.

Tarefa esta que ao conservador manifestamente compete, na medida em que não pode, nem deve deixar de apreciar a viabilidade do pedido de registo - art° 68° do CRP. E tem de o fazer com inteira independência e autonomia, sem que com isso interfira com, ou prejudique sequer, a decisão do tribunal a ordenar a suspensão dos termos da acção para prova do seu registo, visto tal decisão ser exclusivamente dirigida aos autores e ter a sua eficácia obrigatória dentro do próprio processo judicial - art° 672° do Cód. Proc.Civil.

5 - Como vimos já, a acção é proposta contra incertos e, de harmonia com a sua petição, assume a forma comum de processo sumário para reconhecimento do direito de propriedade a favor dos autores.

Para tanto alegam que o prédio em questão lhes foi transmitido por escritura pública outorgada em 22.12.1969 no Cartório da Secretaria Notarial de ... por outrém que não o titular inscrito nas tábuas desde 11.09.1903, desconhecendo como o prédio adveio ao transmitente e, muito menos, que acto ou actos formais contemplaram a transmissão ou transmissões necessárias para tal. Por isso e dado que desconhecem também quem são os herdeiros do titular inscrito, bem como a identidade dos herdeiros de quem lhes transmitiu o prédio, viram-se eles compelidos a usar da acção judicial para o reconhecimento daquele direito com base em factos geradores da usucapião.

Assim se constata que, ao contrário de que agora alegam, os autores procuram na acção ultrapassar o facto de não disporem dos documentos indispensáveis ao estabelecímemto do trato sucessivo a partir do titular inscrito. Ignoram mesmo que factos transmissivos da propriedade terão entretanto ocorrido. Daí que tenham sido compelidos a propor a acção que agora submetem a registo.

Estamos, pois, caídos no campo de aplicação do art° 116º, n°s 2 e 3, do CRP, nos termos do qual "se existir inscrição de aquisição (...) pode também suprir-se, mediante justificação judicial ou notarial, a intervenção do respectivo titular exigida pela regra do n° 2 do art° 34°" e, nessa hipótese, "a usucapião implica novo trato sucessivo a partir do titular do direito assim justificado".

Na verdade, assim se justifica o facto de os autores terem invocado o registo da propriedade a favor de outra pessoa que não o transmitente, o seu desconhecimento do modo como o prédio se tornou propriedade deste e a usucapião como causa da aquisição (originária) a favor deles, autores.

Só que não lançaram mão do processo próprio da acção de justificação regulada pelo Dec.-Lei n° 284/84, de 22/8, como os factos alegados faziam prever, com citação, para além dos interessados incertos, do Ministério Público e do titular da última inscrição ou, sendo este falecido, dos seus herdeiros, independentemente de

habilitação, para se oporem ao pedido - cfr art°s 1° a 4°, inclusive, do referido Dec.-Lei.

Na sua vez, utilizaram a acção, com processo sumário, de simples reconhecimento do direito de propriedade que dirigiram apenas contra incertos.

Daí que, por falta daquelas formalidades essenciais, não se nos afigure legítima a qualificação da acção proposta como de justificação tal como a Conservatória a quo pretendeu atribuir-lhe.

Efectivamente, não pode ela conferir à decisão que porventura aí venha a ser proferida o efeito de suprir a intervenção do titular inscrito. Pelo contrário, a falta dessa intervenção continua a ser evidente e, em consequência, a obstar ao registo do direito que se pretende ver reconhecido.

7 - Mas, se assim é, se, de facto, a acção é de mero reconhecimento do direito de propriedade, então ela cai na alçada da alínea a) do n° 1 do art° 3° do CRP e, como tal, deve ser registada.

E dir-se-à que, estando no domínio do registo das acções, não há que jogar sequer com a regra da continuidade das inscrições, inaplicável a tal registo. Este deverá, assim, ser lavrado sem que dúvidas se lhe levantem.

A verdade, porém, é que o pressuposto de que esse raciocínio parte é falso.

Pois, como bem salienta o parecer emitido por este Conselho no P° 26/91 - R.P 4, "a tese da inaplicabilidade ao registo das acções e decisões judiciais das regras do trato sucessivo redundaria em intolerável ineficácia do registo predial, incapaz da garantir a segurança do comércio jurídico imobiliário, que a publicidade da situação jurídica visa alcançar - já que seria oponível ao anterior dono inscrito o direito reconhecido em acção judicial na qual o mesmo não tivesse tido intervenção ou de que, até, não tivesse tido conhecimento".

É que o registo é dominado pelos princípios da legalidade, da prioridade, da fé pública registral, da legitimação e tantos outros, que têm em vista a eficácia contra terceiros dos actos e contratos a ele sujeitos.

Não faria sentido, nem seria legítimo que, constituindo, nessa conformidade, o registo (definitivo) presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito nos precisos termos nele definidos - art° 7° do CRP -, se fizesse tábua rasa dessa presunção e se permitisse o registo da acção onde se discute esse mesmo direito sem intervenção daquele titular. É este o sentido e alcance do n° 2 do artº 2° do Dec.-Lei 284/84.

Seria, de resto, evidente que um tal entendimento poria mesmo em causa a necessidade da acção própria de justificação como meio de suprir a intervenção do titular inscrito.

O que demonstra à saciedade a sujeição do registo de acções e de decisões finais à regra da continuidade das inscrições prevista no artº 34º, nº 2.

8 - Mas esta é uma regra cuja inobservância importa apenas a provisoriedade por dúvidas do respectivo registo.

Do que se seguiria que o registo pedido, não podendo ser efectuado nos termos requeridos, devia ser, então, lavrado também provisoriamente por dúvidas.

Todavia, mete-se pelos olhos dentro que, sendo intentada apenas contra incertos, a acção não permite a identificação dos sujeitos passivos (réus na acção). Daí que nem provisoriamente esse registo pode ser efectuado por falta desse elemento necessário à inscrição – artº 69°, n° 2, com referência ao artº 93°, do CRP.

Acresce que o acto que assim se inscrevesse seria insusceptível de remoção de dúvidas resultantes precisamente da circunstância de ser intentada contra incertos.

Sobejam, assim, os motivos para recusar, como se recusou, o registo da acção em causa.

9 - Em face do exposto, somos de parecer de que o presente recurso deverá ser julgado improcedente, firmando-se as seguintes

Conclusões

I - A acção de reconhecimento do direito de propriedade proposta contra incertos, para os termos da qual se não proceda à citação do titular da última inscrição ou, tendo ele já falecido, dos seus herdeiros (independentemente de habilitação), não pode ser considerada de justificação desse direito para os efeitos do

disposto nos art° 116°, n°s 2 e 3, do CRP - cfr Dec.-Lei n° 284/ 84, de 22/8 e, designadamente, o seu art° 2°.

II - O registo de tal acção - que estaria sujeito à regra da continuidade das inscrições prevista no art° 34°, n° 2, do mesmo código - é, porém, de recusar por impossibilidade de identificação dos seus sujeitos passivos (réus na acção) - art°s 69°, n° 2, e 93°, também do CRP.

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. nº 87/91 R.P.4 – Penhora da meação em bens comuns do casal.

1. "..., Lda" interpõe recurso hierárquico do despacho do sr. Conservador da ... Secção da Conservatória do Registo Predial de ... que indeferiu a reclamação contra a recusa do acto de registo pedido pela apresentação n° 12 de 7/5/1991.

Trata-se do pedido de registo de penhora da meação numa fracção autónoma de um prédio, titulada por certidão judicial extraída de processo de execução que a sociedade moveu contra o proprietário da fracção, identificado na competente inscrição de aquisição como casado na comunhão de adquiridos, tendo o bem sido adquirido por compra.

O título reproduzia o termo de penhora, lavrado em 30/5/1990, que dava como penhorada a meação do executado naquela fracção, e certificava ainda que a penhora fora notificada ao cônjuge mulher, nos termos do artigo 825° do Código do Processo Civil, em 28/10/1990, não tendo havido qualquer oposição, e que já transitara em julgado.

O Sr. Conservador recusou o registo nos termos seguintes:

"A penhora da meação não pode ter registo, sendo de admitir que a seu respeito se aplique o disposto no artigo 5º, n° 2, alínea c) do Código do Registo Predial. Na verdade, não podendo funcionar a regra do artigo 101°, n° 1, alínea e), não se vê como se poderá registar a penhora sobre o direito à meação."

2. Inconformada a interessada reclamou alegando que, mesmo a entender-se, o que não concedia, que a certidão judicial com que instruira o pedido de registo não constituia título bastante para o registo de penhora na totalidade da fracção, sempre haveria que se registar a penhora da meação, uma vez que a esse registo o legislador nada opõe, nem distingue, no artigo 2°, n° 1, alíneas o) - sic - e a) do Código do Registo Predial.

Segundo ela, a meação é o "direito e acção da propriedade de metade indivisa do bem comum", que se traduz, no seu efeito prático, no "produto da divisão dos bens comuns do casal em partes iguais, por terem cessado as relações patrimoniais entre os cônjuges, por acto, entre vivos ou mortis causa", ao que não obsta o artigo 5°, n° 1, alínea c) do diploma, pois, de contrário, se invalidaria, por exemplo, "a possibilidade do registo de aquisição da propriedade de metade indivisa de bem imóvel, a qual ficaria assim desprotegida na nossa ordem jurídica, uma vez que não se poderia prevalecer da eficácia constitutiva própria do registo".

Quanto à inexistência de título bastante para o registo de penhora na totalidade do bem, sustentou que, não tendo havido oposição à

notificação do cônjuge do executado para requerer a separação de bens, a execução prosseguiu "ope legis" na totalidade do bem penhorado.

Isto porque o legislador presume que o não requerimento da separação de bens significa que a dívida sob execução é comunicável e da responsabilidade de ambos os cônjuges, porque contraida em proveito comum do casal; portanto, o não requerimento da separação de bens tem o efeito de alargar a penhora a todo o prédio (artigo 825°, nº 3, do Código do Processo Civil).

3. O Sr. Conservador, esclarecendo que o que punha em dúvida não era a possibilidade de se obter a penhora da meação, mas sim a possibilidade de se registar essa penhora, negou provimento à reclamação por lhe parecer que:

- a penhora da meação não tem registo, valendo por si só, nos termos do citado artigo 5°, n° 2, alínea c), ao contrário da penhora de direitos, que é averbada à inscrição de onde eles constam definidos, conforme o disposto no artigo 101°, n° 1, alínea e) do diploma;

- o artigo 825° do Código do Processo Civil, qualquer que seja a interpretação que dele se faça, não pode permitir que a penhora da meação seja transformada em penhora da totalidade, pelo simples expediente da notificação ao outro cônjuge sem oposição.

A sociedade recorreu desta decisão, limitando-se a reproduzir os argumentos invocados na petição da reclamação, nada acrescentando de novo.

4. Cumpre emitir parecer.

O artigo 825° do Código do Processo Civil determina que a execução de bens comuns movida contra um só dos cônjuges fique suspensa, depois de penhorado o direito à meação do devedor, até se verificar a dissolução, declaração de nulidade ou anulação do casamento, ou até ser decretada a separação judicial de pessoas e bens ou a simples separação judicial de bens (artigo 1696°, n° 1, do Código Civil).

Nos casos em que não houver lugar a essa moratória (casos de dívidas assumidas pelo executado no exercício do comércio; casos de dívidas provenientes de crimes e indemnizações, restituições, custas judiciais ou multas por factos imputáveis ao executado - artigo 1692°, alínea b), do Código Civil), os bens comuns podem ser imediatamente executados, desde que o exequente, ao nomeá-los à penhora, peça a citação do cônjuge do executado para requerer a separação de bens.

Se, após a citação, o cônjuge requerer a separação ou fizer prova de que já a requereu, a execução fica suspensa até à partilha, mas se o não fizer a execução prossegue nos bens penhorados.

Se o cônjuge requerer a separação ou fizer prova de que já a requereu, mas na partilha os bens penhorados não couberem ao executado, podem ser nomeados à penhora outros bens que a este tenham cabido.

Assim, (neste ponto seguimos de perto Eurico de Lopes Cardoso, "Código de Processo Civil Anotado", 3ª edição, p. 348 e segs.), em todos os casos excepcionais em que não há lugar à moratória, só metade dos bens comuns responde pela dívida, mas, ao invés do que dispõe o artigo 824° do Código do Processo Civil, a penhora pode recair sobre bens certos e determinados dessa metade, contanto que o exequente, ao nomeá-los, requeira a citação do outro cônjuge para pedir a separação de meações.

Por isso, nestes casos, tanto a nomeação como a penhora devem incidir sobre bens certos, conforme declara o próprio artigo 825°, e não somente sobre o mero direito do executado à sua meação, pois isso tornaria inexequíveis as disposições que não permitem a moratória.

Efectivamente, se o exequente se limitasse a nomear à penhora o direito à meação, a mulher não teria qualquer espécie de interesse em requerer a separação e certamente não a requereria.

Então o direito à meação não poderia ser posto em praça nem adjudicado, pelo que o exequente ficava em condições semelhantes à do credor por qualquer outra espécie de dívidas.

Feita a penhora de bens determinados e citado o cônjuge do executado para requerer a separação, é o mesmo cônjuge obrigado a requerê-la e, caso não o fizer, a execução prossegue nos bens nomeados e penhorados, sem que a isso se possa opôr.

Porém, a todo o tempo em que hajam de

partilhar-se os bens do casal, por dissolução do matrimónio ou separação judicial, a importância do pagamento à custa dos bens comuns será levada em conta na meação do executado, salvo se o outro cônjuge tiver assumido a responsabilidade da dívida.

No caso dos autos não foi penhorado um bem certo e determinado, comum do casal, mas sim a meação do executado nesse bem. Possivelmente por isso, notificado o cônjuge nos termos do artigo 825°, ele não requereu a separação, porque, como vimos, não tinha qualquer interesse nisso.

Parece, pois, que assiste razão ao Sr. Conservador quando afirma que a falta de oposição pelo outro cônjuge, quando notificado para requerer a separação, não transforma a penhora da meação em bem certo e determinado comum do casal em penhora da totalidade desse bem.

5. Pode o exequente ter pretendido nomear à penhora a totalidade de um bem certo comum do casal, mas a verdade é que não o fez, pois que, incompreensivelmente, nomeou à penhora a "meação" nesse bem - o que é uma contradição nos seus próprios termos.

Por outro lado, não se pode entender que, com o emprego do termo "meação", se tenha pretendido penhorar o direito à "metade indivisa" do bem: é óbvio que só existe parte alíquota após partilha.

Tendo a penhora incidido sobre o direito à meação, mesmo que entre os bens comuns do casal se compreendam imóveis, "não pode ser, nem carece de ser registada" (Eurico Lopes Cardoso, obra citada, p. 346, e artigo 5°, n° 2, alínea c) do Código do Registo Predial).

O que bem se compreende, visto que, como diz Anselmo Castro (em "Acção Executiva Singular, Comum e Especial", 1970, p. 107), "não se cria pela penhora (entenda-se, da meação) a situação de indisponibilidade, podendo os bens ser alienados e onerados pelos cônjuges livre e eficazmente, por ter de prevalecer a sua afectação às necessidades comuns do casal, que ficaria comprometida pela indisponibilidade".

De resto, é este o sentido uniforme da doutrina e jurisprudência: cf., entre outros e para além dos citados, José João Baptista, "Acção executiva", p. 141, Gama Prazeres, "Do processo de execução no actual Código do Processo Civil", p. 185, Joaquim Preto Rebelo, "Manual de Registo Predial", p. 83, Frederico Baptista, "Jurisprudência e Anotações", Vol. 2, p. 367, Parecer da Procuradoria da República, Bol. Of. III, 18, p.367, Parecer deste Conselho Técnico, Bol. Min. Just. n° 36, 80, Acórdão da Relação de Coimbra, Bol. n° 29, 297, Acórdãos da Relação do ..., Col. Jur., 1983, 2°, 263, e 1987, 1°, 198.

6. Pelo exposto, sem necessidade de mais considerações, somos de parecer que o recurso não merece provimento.

Do que fica dito poderá extrair-se a seguinte

Conclusão

A penhora da meação em bens comuns do casal não está sujeita a registo.

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, Ventura José Rocheta Gomes, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 14.02.1992.

Proc. n°. 89/91 R.P.4 – Sociedades por quotas. Gerência. Conselho de administração. Administrador-delegado. Gerente-delegado.

1 - "..., Limitada" vem interpor recurso hierárquico do despacho proferido na ...Secção da Conservatória do Registo Comercial de ..., que indeferiu a reclamação contra a recusa parcial de efectuar o registo pedido em 6 de Maio de 1991, sob a ap. n°. 21.

Tinha sido requisitada a inscrição de nomeação dos membros do orgão de gestão e representação da sociedade, que foi efectuada, mas sem referir que um deles seria o "administrador-delegado". Tal menção foi recusada por não se enquadrar na estrutura que esse orgão tem nas sociedades por quotas. Citaram-se, a propósito, os art°s. 252° e seguintes do Código das Sociedades Comerciais (CSC) e 47° e 48° do Código do Registo Comercial (CRC).

2 - Na reclamação, apresentada nos termos do disposto no art°. 98° do CRC, sustenta-se que nenhuma razão existe para a recusa parcial. Consta da inscrição n°. 790 que a administração da sociedade compete a um conselho "que poderá nomear, de entre os seus membros, um presidente e um administrador-delegado". Sucede, assim, que "não se pretende operar qualquer alteração ao nível da estrutura da administração e representação da sociedade".

Além disso, a norma contida no n°. 1 do art°. 252° do CSC não é imperativa, mas supletiva. A reclamante "no uso de uma faculdade, permitida por lei, constante dos seus estatutos, apenas pretende preencher, apontando o respectivo suporte, o cargo de administrador-delegado".

Ao abrigo do disposto no art°. 405°, n°s. 1 e 2 do Código Civil é facultado aos sócios convencionar que a direcção e representação social se faça através de um conselho de administração.

Deve, portanto, efectuar-se o registo tal como foi requerido.

3 - A reclamação foi apreciada em tempestivo despacho, tendo sido mantida a decisão de não mencionar no registo a designação de um dos membros como administrador-delegado, por a mesma "não se enquadrar na estrutura do orgão de gestão das sociedades por quotas".

É certo que ficou a constar da inscrição n° 760 que a administração e representação da sociedade incumbe a um conselho de administração, que poderá nomear, de entre os seus membros, um presidente e um administrador-delegado. A sociedade era anónima, mas transformou-se em sociedade por quotas e, no tocante à administração, continuou com a mesma estrutura.

No entanto, como se concluiu no Proc. n° 68/89-R.P.3, "são legalmente denominados gerentes os administradores das sociedades por quotas, nas quais não há qualquer conselho de administração". Acrescentou-se ainda que "o registo da designação dos membros dos orgãos de administração das sociedades deve respeitar os termos consagrados na lei". Por outro lado, embora havendo a opinião divergente de Raúl Ventura ("Sociedade por Quotas", III, pág. 183), admitiu-se no Proc. n° 36/90-R.P.4 que na sociedade por quotas a gerência plural pudesse "ser organizada através de um conselho de gerência".

Tendo em conta esta doutrina, e atento o poder correctivo que cabe ao conservador, ao efectuar o extracto actualizado do contrato "precisou-se a terminologia adoptada, tendo em vista o evitar-se qualquer hipótese de confusão com a estrutura das sociedades anónimas, pelo que passou a constar na rubrica gerência que a mesma incumbe a um conselho composto por 2 ou 5 membros". Isto é, na inscrição de nomeação foram indicados os membros do conselho de gerência, mencionando-se que o primeiro tinha a qualidade de presidente, mas omitindo-se qualquer referência ao administrador-delegado.

O art° 252° do CSC é uma norma própria das sociedades por quotas e tem carácter imperativo. Não seria concebível que a gestão de uma sociedade anónima fosse entregue a gerentes e a de uma por quotas a conselho de administração. Também já se entendeu que, relativamente aos administradores e directores das sociedades anónimas, existe uma plenitude de poderes de representação, diversamente do que se passa relativamente aos gerentes (Brito Correia, "Direito Comercial", II, pág. 97 e segs.).

Cabe averiguar se é possível numa sociedade

por quotas haver um administrador-delegado. Analisando o que o CSC dispõe relativamente a este tipo de sociedade e à sociedade anónima, vemos que é permitido aos gerentes (conforme prevê o n°. 2 do art°. 261°) delegar em algum deles a competência para a prática de "determinados negócios ou espécies de negócios", ao passo que o conselho de administração pode delegar num ou mais administradores a gestão corrente da sociedade (n°. 3 do art°. 407°). Deste exame comparativo resulta que a delegação da gestão corrente "não é permitida para as sociedades por quotas". Raúl Ventura também diz (op. cit., pág. 194) que a delegação apenas abrange os poderes de administração, sendo indispensável que os poderes representativos sejam expressamente atribuídos.

Há, pois, na lei, um diferente tratamento relativamente à competência funcional do gerente-delegado e do administrador-delegado, sendo incorrecto que na sociedade por quotas se utilize esta última designação.

Entendendo-se que a sociedade apenas pretendeu designar um gerente-delegado "então essa atribuição não tem nem deve ter qualquer reflexo tabular, uma vez que a menção dessa qualidade ou cargo, além de supérflua, apenas induziria em erro terceiros que com a sociedade contratassem quanto à medida dos poderes funcionais do membro que com essa qualidade assinasse".

A transformação da sociedade ocorreu em 1978, antes da vigência do CSC, mas a designação dos gerentes já foi feita posteriormente, pelo que, face ao disposto no art°. 12° do Código Civil, a actual lei se deve considerar aplicável. Por tudo isto, mantem-se a recusa parcial.

4 - Não se tendo conformado com a decisão, a recorrente vem impugná-la através do presente recurso hierárquico. Insiste em que o n° 1 do artº 252° contém uma norma supletiva e que foi no uso da sua liberdade contratual que os sócios convencionaram a questionada forma de gerir e representar a sociedade.

O disposto naquela norma do CSC não impõe que a gestão e representação se efectue através de um ou mais gerentes, nem impede que se faça por um conselho de administração.

Não é também o disposto no art°. 252° do CSC que identifica o tipo "sociedade por quotas", mas sim o art°. 197º, cuja epígrafe se refere às características da sociedade. Essas é que são as específicas do contrato (como o capital estar dividido em quotas) e não a representação e direcção pertencerem a gerentes ou a um conselho de administração.

Nem só nas sociedades anónimas há administradores (v.g. os casos dos art°s. 987° e 1047° do Código Civil) ou nas por quotas gerentes (cf., entre outras, a hipótese do art°. 248° do Código Comercial). Deste modo, nunca é possível, pela designação do representante, conhecer exactamente qual o tipo de sociedade. "A confusão é evidente e despropositadas são as preocupações subjacentes ao despacho recorrido".

Nos anteriores registos da recorrente não foram, aliás, levantados problemas e agora dever-se-á também lavrar a inscrição na parte que foi recusada.

5 – Cumpre emitir parecer.

Antes do mais deve dizer-se que quase todas as questões e argumentos agora trazidos à colação foram já ampla e penetrantemente analisados no parecer referente ao Proc. n°. 68/89-R.P.3. Por isso, e porque ab uno disces omnes, deveremos para ele remeter, recordando aqui algumas das significativas observações então feitas. A primeira é a de que o "**gerente** de uma sociedade por quotas é sempre esse gerente, mesmo que se lhe chame **administrador**". Não estando em jogo outros interesses, designadamente dos credores sociais, "a simples substituição de um vocábulo por outro pode ser uma irregularidade caprichosa, mas não é ofensa que subverta os princípios e, por isso mesmo, sem reflexos negativos no registo comercial".

Daí que, sendo a "questão dos nomes propriamente ditos não essencial ao nível do contrato", tivesse agora sido adequadamente feita, em termos tabulares, uma interpretação correctiva. O conselho, que apesar da transformação da sociedade, se continuou a apelidar **de administração** ficou devidamente referido na inscrição de nomeação como **de gerência.** Esta precisão não foi, de resto, impugnada pelo recorrente, que no final das

alegações de recurso apenas lamenta ter havido alteração do entendimento que vinha sendo adoptado. Só que, como com clareza se disse no parecer que continuamos a citar, "se anteriormente se consentiram erros na prática registral, esse não é um bom argumento para que se continuem a cometer. Pelo contrário - e quanto antes".

A imprecisão patente na mencionada inscrição n°.790 não foi repetida na que ora está em apreço. E não deveria ter sido. Efectivamente, sublinhe-se, não pode ser invocada uma inicial falta de rigor para sustentar que a inexacta terminologia (representando uma prática registral imperfeita) deva prosseguir nos registos subsequentes.

Consequentemente, parece que, quanto a este ponto, o procedimento adoptado foi correcto.

6 - A gestão e representação da sociedade é estruturalmente organizada de forma diversa tratando-se de "conselho de administração" ou de "gerência". É matéria que também foi examinada e respondida no aludido Proc. nº 68/89.

Assim, "nas sociedades por quotas não pode haver um 'conselho de administração', como estrutura característica das sociedades anónimas", na frase de PINTO FURTADO, oportunamente citada no Parecer.

No recurso contencioso, entretanto interposto no âmbito do mesmo Proc. nº 68/89, foi proferido o Acordão da Relação de ... de 18/4/1991, que confirmou a doutrina deste Conselho, dizendo: "ainda que teoricamente se conceba que a gerência, ou seja, o conjunto dos gerentes duma sociedade por quotas, funcionando segundo o método colegial, se estruture em conselho - certo é que, pelas razões já expostas, nunca tal rgão de gestão e representação de sociedades do tipo referido se deverá apelidar de conselho de administração".

Há, de facto, acentuadas diferenças de enquadramento legal entre a figura do gerente e a do administrador.

Estas diferenças ocorrem ao nível dos poderes de gestão e dos de representação, como se observou nos aludidos Acordão e Parecer, onde também é indicada a lei que o declara (nomeadamente os art°s. 259º e 405º do CSC) e a doutrina que o confirma.

"Na posição do conjunto dos sócios como órgão supremo reside a particularidade da sociedade de responsabilidade limitada, que a distingue tanto das sociedades de pessoas como das sociedades anónimas", afirma ILIDIO DUARTE RODRIGUES em dissertação recente ("A Administração das Sociedades por Quotas e Anónimas", pág. 49). A sociedade anónima é tipicamente uma sociedade apenas de capitais e a sua representação permanente não reside nos sócios, mas sim no órgão de direcção. Foi aspecto igualmente mencionado no Parecer: "o CSC teve a preocupação de acentuar a plenitude, e até a exclusividade, dos poderes de representação dos administradores da sociedade anónima o que não fez quanto aos gerentes de sociedades por quotas". E citando BRITO CORREIA ("Vinculação da Sociedade" pág. 4) nota-se ainda: "é claro que, em matéria de representação da sociedade os administradores ou directores de sociedades anónimas têm uma autonomia muito maior do que os gerentes de sociedades por quotas".

Entre gerentes e administradores também se assinalam diferenças de estatuto: os administradores não podem exercer quaisquer funções temporárias ou permanentes ao abrigo de contrato de trabalho com a sociedade (art°. 398°. n°. 1 do CSC) diversamente do que ocorre com os gerentes em que não existe tal proibição sendo até frequente a cumulação de um contrato de trabalho com o exercício da gerência (cf. Ac. do STJ de 7.FEV.86 in BMJ n°. 354. pág. 380). Além de que, como observou RAÚL VENTURA ("Sociedades por Quotas", III, pág. 35), "na prática portuguesa existem numerosas pequenas sociedades por quotas em que o sócio gerente exerce funções que não competem a gerentes; exemplos típicos são o do gerente que vende ao balcão ou trabalha na oficina ou 'está encarregado de ordenhar as vacas'. como no caso do Ac. do STJ de 18 de Abril de 1986". E conclui: "um preceito legal que proibisse tal prática seria ridiculamente ineficaz".

Ocorrendo vagas no conselho de administração podem ser preenchidas por cooptação (al. b) do art°. 400º), o que não é possível com os gerentes. Para exercer o cargo de

administrador é legalmente imposta a obrigação de prestação de caução (art°. 396°), ao contrário do que ocorre com o gerente. O CSC apenas prevê a possibilidade de "suspensão" do cargo quando se trate de administrador (art°. 400°). O exercício da função de gerente não é temporário (art°. 256º). mas a de administrador é obrigatoriamente reduzida ao período máximo de quatro anos (art°. 391°, n°. 3). São ainda apontadas outras diferenças (como as relativas à eleição, substituição, obrigação de relatar actividade) que não será necessário desenvolver para concluir que os conceitos são precisos, não devendo confundir-se.

7 - A recorrente continua, porém, a sustentar que a sua estrutura representativa já se acha inscrita e que, de resto, nada impede que a sociedade por quotas seja administrada e representada por um conselho de administração em vez de um ou mais gerentes. Como decorre do que já se observou, crê-se que não terá razão. Face ao que o CSC determina, permanece válida e actual uma das conclusões do indicado Parecer: "são legalmente denominados gerentes os administradores das sociedades por quotas, nas quais não há qualquer 'conselho de administração'".

Como também se frisou no referenciado Acordão "o art°. 252º, nº. 1 é uma disposição imperativa e clara ao atribuir a administração ("stricto sensu") e a representação das sociedades por quotas a uma ou mais pessoas físicas que designa por "gerentes". Além disso, "ressalta ser vontade imperativa do sistema legal que os membros da administração das sociedades anónimas se apelidem administradores, ou directores em certos casos (art°s. 278°, n°. 1, al. b) e 424°); e os das restantes sociedades 'gerentes'".

A lei regula a designação, competência e funcionamento desses orgãos de uma maneira precisa e que, "em princípio, está imutavelmente fixada, sendo reduzido o espaço deixado à autonomia da vontade neste domínio, por inderrogáveis, em regra, as normas jurídicas que a fixam" (cf. ILÍDIO DUARTE RODRIGUES, op. cit., pág. 33). BRITO CORREIA ("Direito Comercial", 2º, pág. 93) diz ainda que "as limitações legais ao princípio da autonomia da vontade (...) quanto à regulamentação interna de cada tipo (de sociedade), justificam-se fundamentalmente por razões de segurança jurídica, para proteger os interesses legítimos dos que entram em relação com a sociedade sem terem praticamente a possibilidade de conhecer em pormenor as condições de contrato".

Deste modo, apesar de nesta matéria de gestão e representação existirem algumas disposições supletivas, poder-se-á dizer, como no Acordão já citado, que "a lei (art°. 252° do CSC) quer, no entanto, imperativamente que a administração e representação das sociedades por quotas seja entregue a um ou mais gerentes - devendo os membros de administração serem assim apelidados".

Foi, portanto, correcta a designação de "gerência" (e não de "administração") dada pela Conservatória na inscrição de nomeação ora em causa.

8 - Afirma-se no despacho recorrido, que a delegação dos poderes de gestão corrente não está prevista na sociedade por quotas. Embora possamos concordar com a afirmação, não parece, todavia, que a lei proíba a nomeação de um ou mais gerentes-delegados.

Nomeadamente, o nº 2 do artº 261º permite que os gerentes actuem, por delegação, em determinadas espécies de negócios e que nessas matérias vinculem a sociedade se a delegação expressamente lho consentir. Admite-se, portanto, a divisão de pelouros ou de áreas de competência entre os gerentes (cf. ILÍDIO DUARTE RODRIGUES, op. cit., pág. 52). "Nada impede", (reconhecem FERRER CORREIA, VASCO XAVIER, MARIA ÂNGELA COELHO e ANTÓNIO CAEIRO) que os gerentes, agindo em conjunto, "procedam a uma divisão das suas tarefas" ("Sociedades por Quotas de Responsabilidade Limitada", 2ª Redacção, pág. 99).

No entanto, a delegação apenas poderá abranger áreas específicas administrativas e nunca as da representação, ao contrário daquilo que acontece nas sociedades anónimas (cf. RAÚL VENTURA, op. cit., pág. 192 e segs.). O nº 3 do art° 261º considera nula qualquer disposição em contrário. O CSC não prevê que gerente-delegado

tenha a seu cargo toda a gestão corrente da sociedade, como o faz relativamente ao administrador-delegado no n° 3 do art° 407°.

O nomeado, exercerá apenas os poderes que, de acordo com o CSC, lhe é permitido exercer. Isto é: não pode ser um administrador-delegado (como se dirigisse uma sociedade anónima) nem deve ser assim designado, sob pena de com ele se poder confundir.

9 - Nestes termos, somos de parecer que o recurso não merece provimento.

Poder-se-ão, em síntese, formular as seguintes

Conclusões

I - A sociedade por quotas é administrada e representada por um ou mais gerentes.

II - Se o contrato social dispuser que um dos seus membros será administrador-delegado deve entender-se que tal designação não pode ser admitida a registo.

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

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

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

Proc. n° 90/91 R.P.4 – Sentença estrangeira. Revisão. Hipoteca judicial – Provisoriedade por natureza do registo respectivo.

1 - O presente recurso hierárquico é interposto pelo ..., PLC, do despacho de indeferimento da reclamação da decisão da Conservatória do Registo Predial de ... de recusar o registo de hipoteca judicial que a seu favor aquele tinha pedido, a coberto da ap. 03 de 30.07. 91, sobre o prédio da ficha n° 01000/081188 da freguesia de ..., com o fundamento de que esse acto não estava titulado nos documentos apresentados, visto a sentença produzida no Supremo Tribunal de Manchester não se mostrar revista e confirmada pelo Tribunal da Relação de ....

No despacho ora recorrido, a Conservatória limitou-se a invocar esse fundamento e a repetir as disposições legais que impõem a recusa - art°s 711° do C.Civil e 61°, n° 1, al) b), do CRP.

2 - Não se conformando com tal decisão, o beneficiário do registo alega que em 1990 intentou no referido tribunal, uma acção contra DSM e mulher KIM, pedindo a condenação destes a pagar-lhe a quantia de cerca de 110.000 libras esterlinas, incluindo juros de mora vencidos, e aí obtever a sentença de 8 de Janeiro de 1991 que condenou os réus no pedido.

Com vista a futura execução, a sociedade recorrente propôs acção especial de revisão de sentença estrangeira no Tribunal da Relação de ... (proc. ... da ... secção), que ainda corre termos.

Baseado nessa sentença, que a Conservatória veio a considerar não ter virtualidade para tanto, pediu o registo de hipoteca judicial sobre o prédio em questão pertencente aos réus.

Parece, porém, inquestionável que a sentença em causa titula, de facto, uma condenação, o que não deve confundir-se com a medida da eficácia jurídica de tal título perante as autoridades portuguesas.

Com efeito - pretende esclarecer o recorrente-, o problema não é já o de saber se determinado documento donde conste a sentença, relativamente ao qual não existam dúvidas sobre a sua autenticidade ou a inteligência do seu conteúdo, titula ou não certo facto, mas consiste,

antes, em saber se, e em que termos, tal título, designadamente quando provenha de entidades estrangeiras, é eficaz em Portugal.

Ora, se é certo que o art° 1094º, nº 1, do C.P.Civil dispõe que nenhuma decisão proferida por tribunal estrangeiro sobre direitos privados tem eficácia em Portugal sem estar revista e confirmada, a verdade é que ela não deixa, entretanto, de produzir certos efeitos jurídicos, podendo, desde logo, ser invocada em juízo como simples meio de prova - nº 2 da referida disposição legal.

Como tal, o regime jurídico de tal decisão, ainda não revista e confirmada, aproxima-se do valor de um acto anulável enquanto correr a acção destinada à sua revisão.

Não se trata, pois, de acto nulo, que, então sim, serviria de fundamento para a recusa do registo nos termos da al. d) do nº 1 do artº 69º do CRP.

Assim sendo, admissível é perante este código o requisitado registo de hipoteca judicial, que será de lavrar provisoriamente por natureza por interpretação extensiva do que dispõe a al. 1) do nº 1 do art° 92º do mesmo código com o fundamento de que não há razão para que não deva considerar-se incluída no espírito do legislador a possibilidade de registar uma hipoteca fundada numa sentença revidenda, quando ali expressamente se permite tal registo com base numa sentença de um tribunal nacional ainda não transitada em julgado.

É que, para estes efeitos, a confirmação da sentença estrangeira equivale ao seu trânsito em julgado na ordem jurídica nacional.

De resto, o art° 711º permite que uma sentença estrangeira fundamente uma hipoteca judicial e recusar tal registo provisório significaria "convidar" os proprietários à rápida alienação e delapidação do património, única garantia geral dos credores.

3 - Cumpre emitir parecer sobre o mérito do recurso, visto não existirem irregularidades que determinem o indeferimento liminar da petição.

4 - Como facilmente se constata, a questão que nos autos se levanta é a de saber se uma decisão proferida em tribunal estrangeiro constitui título para o registo de hipoteca, tal como está previsto no art° 710º do C.Civil.

Com efeito, aí se dispõe que "a sentença que condenar o devedor à realização de uma prestação em dinheiro ou outra coisa fungível é título bastante para o registo de hipoteca sobre quaisquer bens do obrigado, mesmo que não haja transitado em julgado".

E logo o art° 711° dá resposta àquela questão, precisando que "As sentenças dos tribunais estrangeiros, revistas e confirmadas em Portugal, podem titular o registo da hipoteca judicial, na medida em que a lei do país onde foram proferidas lhes reconheça igual valor".

Dois são, pois, os requisitos que a lei põe para que tais sentenças possam titular o registo em questão:

a)- que tenham sido revistas e confirmadas pelos tribunais portugueses, através do processo previsto nos art°s 1094° e seguintes do C.P.Civil;

b)- que tenham sido proferidas em país cuja lei reconheça igual valor.

E no caso dos autos o que é que se comprova? Apenas que foi proferida uma sentença condenatória por tribunal inglês e que foi intentada no Tribunal da Relação de ... a acção destinada a rever e confirmar essa decisão, sobre a qual não foi ainda proferida decisão de revisão e de confirmação.

Logo por aqui se verifica que não foi produzida qualquer prova no sentido de que a ordem jurídica vigente na Inglaterra reconhece às sentenças de condenação proferidas pelos seus tribunais o valor de título bastante para o registo de hipoteca. Esta deficiência motivaria apenas, porém, a provisoriedade por dúvidas deste registo.

Mas, por outro lado, também se evidencia que a sentença em causa não está ainda revista e confirmada. O que, por traduzir falta de título nos termos exigidos, constituirá já motivo de recusa (art° 69°, n° 1, al. b), do CRP), tal como foi invocado pela Conservatória recorrida.

5 - No entanto, o art° 710° não exige o trânsito em julgado da sentença para que ela seja título bastante para o registo. Ao invés, basta apenas que ela tenha sido proferida. E, em consonância, o artº 92º, nº 1, al l), do CRP prevê o registo da hipoteca judicial provisório por natureza

quando baseado em sentença ainda não transitada em julgado.

É aqui que o recorrente entende existir fundamento para a sua pretensão, alegando que, se assim é para as sentenças proferidas pelos tribunais portugueses, também assim não poderá deixar de ser para as sentenças estrangeiras. Para tanto, faz equivaler a confirmação destas ao trânsito em julgado na ordem jurídica nacional.

Com isto, quer o recorrente dizer que a sentença estrangeira que não foi ainda revista e confirmada pelos tribunais portugueses é, sentença para a nossa ordem jurídica, uma sentença ainda não transitada em julgado.

Esta é, porém, uma permissa que carece de demonstração e está ainda por demonstrar.

Com efeito, toda a sentença, mesmo a que ainda não transitou em julgado, é acto jurisdicional que fixa imperativamente o direito aplicável ao caso submetido ao julgamento do tribunal - para, em consonância com ele, emitir a decisão concreta do pleito, cujo sentido e alcance não poderá alterar ou modificar posteriormente - e a que, por isso, a lei liga determinados outros efeitos, ditos secundários.

É o caso da força executiva ou exequibilidade das sentenças condenatórias, ainda que pendentes de recurso com efeito meramente devolutivo - art° 47° do C.P.Civil.

E é também o que acontece com a circunstância de a sentença de condenação nos termos sobreditos, independentemente do seu trânsito em julgado, constituir título bastante para o registo da hipoteca.

Ponto é que a decisão respectiva seja efectivamente reconhecida como acto jurisdicional pela lei portuguesa.

Pois bem. Para esta, a sentença proferida por tribunal estrangeiro só tem eficácia em Portugal, só é título exequível e só é título constitutivo da hipoteca desde que revista e confirmada pelos tribunais portugueses competentes - art°s 1094°, n° 1, e 49°, n° 1, do CPC e 711° do C.Civil.

Significa isto que necessita de obter o exequatur destes tribunais para que a nossa ordem jurídica a reconheça como acto jurisdicional.

Ou, dizendo por outras palavras, é a decisão de confirmação ditada pelo tribunal português competente que confere à sentença estrangeira o valor e a eficácia próprios duma sentença.

Até lá, não existe acto jurisdicional e só como meio de prova, a apreciar juntamente com as demais que forem produzidas, poderá essa sentença ser invocada nos nossos tribunais - cfr. n° 2 do citado art° 1094º. Daí que nenhuma afinidade haja, ao contrário do que parece sugerir o recorrente, entre a eficácia constitutiva da hipoteca e o valor probatório aí concedido à sentença estrangeira.

6 - Mas - perguntar-se-á - como conjugar, então, o disposto no art° 710°, na parte em que este artigo não exige o trânsito em julgado para conferir à sentença o valor de título constitutivo da hipoteca, com a regra de que a sentença estrangeira só tem esse efeito depois de revista e confirmada?

Cremos que a resposta só pode ser a de que o art° 711° apenas exige que haja decisão de confirmação da sentença estrangeira e não também que essa decisão tenha transitado em julgado.

Enquanto isso não acontecer, tal sentença revista e confirmada servirá já de título para o registo de hipoteca, que nesse caso será provisório por natureza nos termos do art° 92°, n° 1, al. l), do CRP.

Caso paralelo se passa, aliás, no domínio da sua exequibilidade na medida em que se reconhece servir a sentença estrangeira de título executivo ainda que a sua confirmação esteja pendente de recurso meramente devolutivo - conf. art°s 47º, 49º, 1102° e 723º, todos do CPC (vd. , neste sentido, José Alberto dos Reis, in "Código do Processo Civil Anotado", vol. I, pag. 161).

Pelo que também por aqui não merece melhor acolhimento a argumentação aduzida pelo recorrente.

7 - Resta dizer que a orientação que perfilhamos era a que decorria já inequivocamente dos textos correspondentes do Código do Processo Civil de 1939 e teve no § 2° do art° 39° do Regulamento do Registo Comercial de 15 de Novembro de 1888 e, depois, no § 2° do art° 213° do Código do Registo Predial de 1929 as primeiras consagrações legais expressas, de que temos conhecimento.

8 - Em face do exposto, somos de parecer de que o presente recurso seja julgado improcedente e, em consequência, extraímos as seguintes

Conclusões

I - As sentenças proferidas por tribunais estrangeiros só depois de revistas e confirmadas constituem título bastante para o registo de hipoteca (judicial).

II - Esse registo será provisório por natureza nos termos do art° 92°, n° 1, al. l), do CRP quando, proferida a decisão da confirmação, não tenha ela transitado ainda em julgado.

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

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

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

Proc. nº 91/91 R.P.4 – Arrematação judicial de direito indiviso – Registo – Insuficiência do título.

1. JCDL interpõe recurso hierárquico do despacho de indeferimento da reclamação contra a recusa do registo pedido na ... Conservatória do Registo Predial da ..., a coberto da apresentação n° 7 de 21/5/1991.

O registo, de aquisição por arrematação, foi recusado, nos termos dos artigos 69°, n° 1, alínea b), e 68° do Código do Registo Predial, por o facto não estar titulado nos documentos apresentados: na verdade, o pedido referia-se à aquisição da totalidade da fracção autónoma da letra I do prédio n° 00234/200489-..., mas o auto de arrematação mencionava como bem arrematado o "direito ao bem indiviso do executado", sem indicar qual a respectiva parte alíquota, sendo que o bem arrematado correspondia a metade da fracção e que a rectificação do auto, embora ordenada pelo Juiz, não se mostrava efectuada.

2. Na petição da reclamação o interessado alegou que, aquando da venda em hasta pública, nenhuma razão tinha para duvidar da legalidade de todo o processo de execução e da validade da venda e que, além disso, não ignorava que o executado era comproprietário de metade da fracção, tendo a arrematação apenas essa metade por objecto.

Que embora se possa dizer que o auto de arrematação não teve a redacção mais adequada, não passa, contudo, de uma redacção menos feliz, já que ressalta com clareza, do confronto do auto com a inscrição de propriedade em vigor, que o bem arrematado foi metade indivisa da fracção, que era o que o executado tinha registado a seu favor.

Acresce que, ao abrigo do disposto no artigo 824° do Código do Processo Civil, pode ser penhorado o direito do executado relativo a uma universalidade indivisa ou a outros bens indivisos, sendo esta a expressão que no auto se usou.

Que as eventuais deficiências dos títulos devem ser supridas com base nos documentos apresentados ou já existentes na Conservatória,

não se devendo dificultar com exigências estritamente formais o processo de registo, que o legislador pretendeu simplificar, pelo que deve ser lavrado o registo recusado.

3. A Sra. Conservadora manteve a sua decisão, por entender que o auto de arrematação terá de indicar expressamente a parte determinada objecto da arrematação, pois não se está em face de "um direito" indeterminado, mas de uma parte específica (1/2), se bem que indivisa.

4. Na petição de recurso o interessado reproduziu os argumentos já deduzidos e acrescentou que não teve, nem podia ter, qualquer intervenção no processo de execução, sendo totalmente alheio a qualquer erro de identificação do imóvel, não podendo, por isso, ser penalizado por não ter sido observado o artigo 837°, n° 6, do Código do Processo Civil.

Aliás, conhecedor da posição da Conservatória, o Juiz recusou-se a rectificar o título da arrematação, e assim, a ser mantida a recusa do registo, não poderá o recorrente registar em seu nome um bem que adquiriu de boa fé em processo judicial.

O desfasamento entre o pedido, referente a toda a fracção, e o bem efectivamente arrematado, apenas metade da fracção, deve-se a equívoco no preenchimento do impresso requisição (impressos nem sempre concebidos da forma mais inteligente), mas como o registo é efectuado com base nos documentos que se juntam com o pedido, qualquer dúvida deve ser removida em face deles.

5. Cumpre decidir.

O artigo 68° do Código do Registo Predial exige que o conservador faça a apreciação da viabilidade do pedido de registo em face dos documentos apresentados e o artigo 43° determina que só podem ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem.

Ora o título apresentado provava a arrematação, em processo de execução de 1988, do "direito ao bem indiviso dos executados da fracção autónoma" em questão.

Com essa expressão não se podia saber se o direito do executado era ou não um direito determinado e, se determinado, qual a parte alíquota arrematada, se 1/2, que era o que o executado tinha registado a seu favor, se qualquer outra parte alíquota, maior ou menor, pois posteriormente ao registo de aquisição em vigor, datado de 1978, poderia o executado ter adquirido mais outras partes na fracção autónoma ou, pelo contrário, ter alienado parte da parte alíquota que já se encontrava registada a seu favor.

É certo que o conhecimento de sisa mostrava que a sisa fora paga com referência ao "direito ao bem indiviso" do executado, dizendo que estava em compropriedade com outrém (que era o outro titular da inscrição de propriedade em vigor), pelo que não podia tratar-se de direito não determinado, mas como não indicava as partes determinadas de nenhum deles, continuava a ignorar-se qual a parte determinada adquirida.

Na verdade, não sendo o registo obrigatório, nada provava que a propriedade do executado, na data da arrematação, se mantivesse nos precisos termos em que o registo a revelava.

Referindo-se o título ao direito ao bem indiviso do executado, podia referir-se a mais ou a menos do que o direito que se encontrava registado a seu favor, pelo que não procede o argumento do recorrente ao afirmar que o direito a registar ressaltava com clareza da conjugação do auto de arrematação com o teor da inscrição de propriedade em vigor.

Era necessário que esse direito se encontrasse determinado no título.

6. Por outro lado, não se prova nos autos a realidade da afirmação do recorrente de que o Juiz do processo se recusou a rectificar o auto de arrematação.

Prova-se antes que o Juiz deferiu o requerimento para que fosse passada certidão comprovativa de o arrematante ter adquirido metade indivisa da fracção, necessária por a Conservatória do Registo Predial competente pretender ver referido no auto de arrematação que

fora arrematada "metade indivisa da fracção" em vez do "direito ao bem indiviso", como o auto referia.

Efectivamente, o Juiz ordenou a passagem de nova certidão, "uma vez que o Conservador tem toda a razão na exigência técnica que faz".

Parece que a secretaria não se apercebeu do sentido e alcance do despacho do Juiz e o escrivão limitou-se a passar nova certidão do auto de arrematação, nos termos em que se encontrava, e também do conhecimento de sisa e do citado requerimento e respectivo despacho, sem afinal esclarecer qual o objecto da arrematação.

Terá, pois, o interessado que aguardar que seja passada outra certidão, de acordo com o que foi ordenado pelo Juiz, para instrução de novo pedido de registo.

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

Conclusão

Não é suficiente para o registo de aquisição por arrematação judicial de um direito (indiviso) sobre determinado prédio ou fracção autónoma o título que identificar o objecto da aquisição como "o direito ao bem indiviso" do executado, sem o especificar.

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

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 13.03.1992.