BOLETIM

DOS REGISTOS E DO NOTARIADO

Julho 7/2003

II Caderno



PARECERES DO CONSELHO TÉCNICO

Proc. nº R.P. 349/2002 DSJ-CT	**- Registo de aquisição "mortis causa" de prédios omissos pedido por quem se arroga único interessado na herança por ter adquirido todos os quinhões hereditários - A declaração prevista no artº 49º CRP: eventual exigência de intervenção de um herdeiro - Alcance do disposto no artº 153º, nº 2 do CRP.**	**2**
Proc. nº R.P. 50/2003 DSJ-CT	**- Registo de aquisição por arrematação judicial, pedido sobre descrição inutilizada por duplicação.**	**6**
Proc. nº C.P. 84/2002 DSJ-CT	**- Expropriação por utilidade pública - Registo de aquisição a favor da entidade expropriante - Emolumentos.**	**14**
Proc. nº R. Co. 201/2002 DSJ-CT	**- Nomeação de gerentes - Registo - Deliberação da assembleia geral - - Destituição tácita dos anteriores gerentes.**	**20**
Proc. nº 28/91 R.C.3	**- Alteração do regime de bens convencionado ou legalmente fixado. Sentença homologatória de partilha em inventário requerido na sequência de pedido de separação de meação.**	**24**
Proc. nº 105/91 R.P.4	**- Acção. Natureza real. Qualificação do pedido. Registo de acção de declaração de nulidade ou anulação sobre parcela de prédio descrito. Desanexação de prédio em virtude de acção de reivindicação. Desanexação de prédio por efeito de registo provisório.**	**27**
Proc. nº 106/91 R.P.4	**- Registo de penhora. Intervenção do titular inscrito.**	**31**
Proc. nº 107/91 R.P.4	**- Emolumentos. Redução nos termos do nº 2 do artigo 152º do Código do Registo Predial. Habitação de custos controlados. Meio probatório.**	**35**
Proc. nº 16/89 Not.2	**- Quotas. Unificação. Valor do acto.**	**38**

Proc. nº R.P. 349/2002 DSJ-CT - Registo de aquisição "mortis causa" de prédios omissos pedido por quem se arroga único interessado na herança por ter adquirido todos os quinhões hereditários – A declaração prevista no artº 49º CRP: eventual exigência de intervenção de um herdeiro – Alcance do disposto no artº 153º nº 2 do CRP.

1. JG, identificado nos autos, vem interpôr recurso hierárquico da recusa oposta à Ap. 06 de 10 de Outubro de 2002, pela Conservatória do Registo Predial de ..., apresentação esta que tinha por objecto o pedido de registo a seu favor de vários prédios omissos, por sucessão "mortis causa" de JC, e enquanto adquirente dos "quinhões hereditários" dos seus herdeiros.

2. A recusa do pedido de registo fundamentou-se, em resumo, no seguinte:

a)- Não existe título para o registo, por falta de prova que os prédios fazem parte da herança de JC. A declaração respectiva (artº 49º) é feita pelo requisitante, o qual não é herdeiro, apenas comprador dos quinhões hereditários, pelo que deveria completar a prova dessa integração dos prédios na herança de JC por "documento idóneo", mormente a relação fiscal de bens.

b)- Por outro lado, e se os antepossuidores eram AM e JI, e, aliás, a escritura de compra e venda dos quinhões hereditários menciona que são também transmitidos os quinhões que os cedentes tinham na herança daqueles, trata-se de uma herança ainda não partilhada, pois existem mais herdeiros que o falecido JC, e, assim sendo, deverá ser explicado como é que esses prédios vieram a fazer parte do património deste.

3. Inconformado, e em petição de recurso, alega JG que, por virtude da compra dos quinhões hereditários que fez aos herdeiros de JC, passou a ser o único interessado na herança aberta por óbito deste, o que lhe permite prestar a declaração prevista no artº 49º, não pedindo a lei mais qualquer prova complementar, pelo que não devia ter sido exigida pela Conservatória.

Nem, aliás, impõe o artº 49º referido que qualquer herdeiro, sendo "terceiro" neste caso, venha corroborar essa declaração quando ele, recorrente, é o único interessado nessa herança. E, ainda, nem sequer necessita de qualquer documento fiscal para suportar o pedido. Primeiro, porque tais documentos previstos no artº 72º CRP têm de ser vistos "*dentro de uma lógica meramente fiscal"*. E, depois, porque há muito decorreu o prazo de prescrição do imposto sucessório, pelo que não tem, sequer, que apresentar a respectiva certidão.

Acresce que o senhor Conservador estará "misturando" as heranças, que são autónomas, de AM, JI e JC, pois que, para o pedido que faz, só é relevante o acervo hereditário deste último, não tendo de demonstrar por que modo ele adquiriu os prédios, uma vez que a lei a isso não obriga, nem é legítimo concluir que tais prédios pertenceriam ao acervo das três heranças apenas porque na escritura de venda dos quinhões hereditários comprou quinhões que pertenciam a todas elas.

Por tudo isso, o senhor Conservador excedeu o poder de qualificação previsto no artº 68º CRP, pois que só pode recusar o pedido de registo nos casos previstos no artº 69º.

4. Sustentando a recusa, numa extensa exposição, o senhor Conservador recorrido vem contrapôr, em síntese, o seguinte:

Já em 8 de Fevereiro de 2002 o recorrente tinha intentado o mesmo pedido de registo, mas agora fundamentado numa outra escritura, muito mais antiga, na qual se cumulavam as habilitações de JI, sua mulher AM, e seu genro JC, sendo herdeiros não apenas a MA (agora viuva de JC) e seus filhos, mas também dois outros irmãos da MA. E juntou-se, igualmente, a certidão da escritura de compra e venda dos quinhões hereditários que a referida MA e seus filhos tinham nessas heranças todas.

O requisitante desistiu desse pedido em 25 de Março de 2002, mas a Conservatória, ao

proceder à devolução dos documentos, fotocopiou e guardou as escrituras.

Mais tarde foi feito novo pedido de registo (que dá origem ao presente recurso), exactamente nos mesmos moldes, mas agora instruído com uma nova escritura de habilitação, só por morte de JC, juntando-se de novo a escritura de compra de quinhões hereditários já acima referida.

Ora, o motivo da recusa tem a ver com o facto da existência de mais herdeiros, pelo que o JC não poderia ter como seu todo o acervo dessas heranças. E, se o tivesse adquirido, por qualquer forma, teria de fazer disso prova documental, mesmo se por usucapião, como alega o recorrente. Por outro lado, a MA (viuva de JC) não alienou a sua meação: apenas foram cedidos os quinhões hereditários.

Se assim é, a recusa impunha-se por ser insuficiente o título , o que gera nulidade nos termos do artº 16º alª b) CRP.

Acresce que a Conservatória não exigiu prova fiscal do que se pretendia registar, apenas sugeriu tal facto, para averiguar da existência de tais bens no património de JC, o que não foi atendido pelo apresentante. Não houve violação do princípio da legalidade, já que o Conservador não fez uso das informações recolhidas junto da Repartição de Finanças, oficiosa e informalmente.

Nestas condições, interroga o Senhor Conservador, dirigindo-se ao Senhor Director Geral, como deverá actuar uma Conservatória, detentora de tais informações, quando "*tem conhecimento*" que o que se declara no pedido de registo não corresponde à verdade, isto na perspectiva de aplicação do artº 153º CRP.

No que concerne, finalmente, à aplicação do artº 49º, entende o senhor Conservador imprescindível a corroboração por um herdeiro, até por força do concluído no Parecer do Proc. 12/86, uma vez que os cessionários nunca terão a qualidade de herdeiros, já que,"ex-vi "do artº 2128º CC, "*sucedem apenas nos encargos"*.

Mesmo assim, continua o senhor Conservador recorrido, nunca se pretendeu retirar legitimidade registral ao requisitante, apenas se entende que, nos casos como o presente, e encontrando-se os prédios omissos no registo, deve ser feita prova adicional da sua pertença ao acervo da herança: ou declaração do herdeiro, ou certidão fiscal. A serem lavrados os registos com a prova documental efectivamente produzida pelo cessionário dos quinhões hereditários, seriam eles nulos.

5. O processo é o próprio e tempestivamente interposto, as partes legítimas, e não existem questões prejudiciais. Emitir-se-á parecer.

6. A problemática discutida nestes autos suscita algumas questões interessantes. Mas, antes do mais, revejamos a factualidade que lhe deu lugar, através dos elementos autuados:

Tal como refere o senhor Conservador recorrido, já fora intentado antes o pedido de registo desses prédios a favor do recorrente, pela ap.01/080202, tendo, então, sido juntas uma escritura (será, certamente, a habilitação de herdeiros, embora não se diga nada) lavrada em 06/06/66 no Cartório Notarial de ..., a certidão de uma escritura lavrada no mesmo Cartório em 12/09/80 (de que não se identifica também a espécie mas que, pela data, fls e livro se vê corresponder à escritura de venda de quinhões hereditários junta aos autos), para além dos documentos matriciais. Em declaração no verso da requisição, refere o apresentante JG que os prédios que ali descreve, como omissos no registo, faziam parte da herança iliquida e indivisa "*aberta por óbito de JC*",de que ele, JG, é o único interessado, tendo sido antepossuidores AM e JI.

Mais declara que, em relação a dois desses prédios, dos quais só pretende registar metade, são comproprietários "*RI e LC, casados"*.

Facto é que o requisitante desistiu desse pedido de registo, subscrevendo a respectiva declaração, "nos termos do artigo 74º do Código do Registo Predial", em 25 de Março de 2002. Não consta da economia dos autos qual a razão que o motivou nesse sentido.

Em 10 de Outubro de 2002, pela Ap.06, requisita o apresentante JG, de novo, o registo de aquisição sobre os mesmos prédios, e praticamente nos mesmos moldes. Nesta ocasião, e para além da escritura de compra de quinhões hereditários já identificada, junta uma outra escritura de habilitação, lavrada em 25/09/02 no Cartório de ..., por morte de JC. A declaração que subscreve no verso da requisição é praticamente igual à que tinha prestado aquando da apresentação de cujo pedido desistira anteriormente.

Foi da recusa oposta a este pedido que nasceu o recurso em análise.

7. Deve adiantar-se que o pedido de registo em questão, tal como é formulado e titulado, não tem viabilidade.

Com efeito, se, como pretende o recorrente, os prédios omissos a registar pertenceram à herança aberta por morte de JC, ele não é o único interessado nessa herança, ou, se quisermos, será o único interessado nessa herança, em sentido estrito, mas não é o único interessado na sucessão de JC.

Com efeito, este foi casado com a MA no regime da comunhão geral e, portanto, o cônjuge mulher, se não é herdeira à face da legislação aplicável à sucessão (Código Civil de 1867), uma vez que preterida por outra classe preferencial de sucessíveis – os filhos – é, claramente, meeira nesses bens, fosse qual fosse a forma como foram parar ao casal. Ora, em documento algum destes autos consta a eventual cessão dessa meação da MA, pelo que ela não pode ser afastada do pedido. O que se junta é uma escritura de venda de quinhão hereditário, coisa que ela não tinha nessa herança.

Assim sendo, o recorrente deveria ter pedido o registo a favor dele próprio, na qualidade de cessionário dos quinhões hereditários de todos os herdeiros, e a favor da MA, como meeira, em comum e sem determinação de parte ou direito.

Tal como pedido o registo, apenas a favor do recorrente, e sem ter sido junto título da cessão da meação, verifica-se inexistência de título suficiente para suportar o pedido, o que é motivo de recusa nos termos do artº 69º nº 1 alª b) do Códº Regº Predial.

Para que o recorrente se possa arrogar como o único interessado dessa sucessão, é necessário que a parte que constitua a meação da MA seja, ela própria, quinhão hereditário de herança anterior. Só assim se pode considerar transmitida através da escritura de venda de quinhões hereditários apresentada. No entanto, seria necessário instruir o pedido com as habilitações de herdeiros dos autores dessa sucessão ou sucessões, e não apenas do JC. A falta deste documento constitui também insuficiência de título sancionada com a recusa do pedido ao abrigo da disposição supra citada.

8.Outra questão levantada prende-se com a já muito debatida interpretação a dar ao disposto no artº 49º do Cód.Reg.Pred., e ganha especial relevo, nesta ocasião, devido ao facto de não ser já obrigatória a apresentação da certidão fiscal dos impostos sucessórios, por prescrição dos respectivos prazos.

E a questão que se coloca é a seguinte: sendo certo que qualquer herdeiro, ou único herdeiro, pode prestar essa declaração, identificando os prédios como fazendo parte da herança, será que ela pode ser prestada por quem não é herdeiro, mas tenha adquirido todos os quinhões hereditários, ficando único interessado na herança ?

Julgamos que a resposta não poderá deixar de ser afirmativa. Aquele que adquire a totalidade dos quinhões hereditários não ganha a qualidade de herdeiro, é claro, mas coloca-se na posição dos cedentes. Não nos parece, realmente, que a interpretação a dar ao artº 2128º do Código Civil possa ser tão redutora como o implica a afirmação feita pelo senhor Conservador recorrido que "*os cessionários sucedem apenas nos encargos* " da herança. Entendemos que esta disposição significa que, existindo encargos da herança, quem adquire a posição do herdeiro não adquire só os benefícios, mas é também responsável, nessa medida, pelos

encargos. Mas o cessionário adquire, também, a posição activa que o herdeiro cedente tinha, exactamente como qualquer outro negócio jurídico, com algumas excepções (cfr. artºs 2124º e 2125º do Cod. Civil).

Em reforço desta posição veja-se, por exº, OLIVEIRA ASCENSÃO (Direito Civil-Sucessões, 4ª Ed., Coimbra Editora, pp.498 e seg.) quando, ao tentar definir o estatuto do adquirente e considerando que não se trata de um herdeiro, porquanto não recebe os "*elementos e poderes pessoais*" inerentes à qualidade de herdeiro vem afirmar que "*o adquirente tem porém, em princípio, todos os poderes de defesa da sua posição que caberiam ao alienante. Veremos, nomeadamente, que pode requerer o inventário e intervir neste como parte principal ",* o que só se pode admitir se o cessionário fôr titular activo dos direitos que adquiriu, sobre os bens, como o era o cedente. E, mais à frente, comentando o normativo do artº 2128º, explica que "*o herdeiro, dada a sua posição pessoal, continua vinculado pelos encargos, mas os bens mantém a responsabilidade, não se podendo, por negócio jurídico, desafectá-los*" E se o alienante responde por esses encargos "*tem, porém, nos termos do artº 2128º, direito ao reembolso total do que houver assim dispendido*".

Consideramos, portanto, o cessionário investido na posição activa sobre o prédio exactamente como o estava o cedente. Pode, inclusivamente, identificar os prédios a registar, como este o pode fazer (cfr. Parecer firmado no Pº 53/86, BRN Setº 1987). E, se assim é, e na hipótese extrema de se tornar o único interessado na herança, não nos parece lícito exigir que a declaração do artº 49º seja prestada, necessariamente, por um herdeiro, até porque pode muito bem suceder que os alienantes já tenham desaparecido. Não nos parece possível impedir, desta forma, o acesso ao registo, por muito facilitadora que possa parecer esta admissibilidade. Aliás, deve notar-se que, por um lado, a própria norma do artº 49º não impõe que a declaração seja feita por herdeiro (embora se o possa presumir) e, por outro lado, os problemas suscitados nos Pareceres 12/86 e 83/93 (BRN 11/2001) – entre outros - não contemplavam directamente esta questão da inexistência de herdeiros, pelo que não nos impressiona o facto de serem trazidos à colação como justificativos da exigência de intervenção destes, tal como afirma o senhor Conservador recorrido, ao considerar que a declaração do artº 49º se aplica aos registos em comum e sem determinação de parte ou direito a favor dos herdeiros sendo que "*pelo Parecer 12/86... tal doutrina foi estendida ao herdeiro universal – mas sempre um herdeiro*."

9. Abordemos, então, a questão colocada pelo senhor Conservador recorrido a propósito do âmbito de aplicação do artº 153º do Cód. Reg. Predial, e sua difícil justaposição com o comando do artº 68º.

A nosso ver, a imposição primeira cometida ao Conservador do Registo Predial é a obediência estrita ao artº 68º do Código, pois aí se fundamenta mas se delimita toda a complexidade do poder de qualificação. E, se nessa disposição se refere expressamente que o Conservador só se poderá socorrer das "disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores"(sublinhados nossos),- sem esquecer o recurso a documentos já arquivados previsto no artº 73º nº 1 - é evidente que nunca poderá trazer à colação, na apreciação do pedido, factos de que tenha conhecimento pessoal. E este conhecimento extra-processual tanto poderá ter origem no facto de o Conservador conhecer, materialmente, que o prédio não existe tal como descrito, por exemplo, porque lá passa todos os dias, como saber, por documentos obtidos oficiosa e informalmente, que aquilo que se pretende registar não é exacto. Nesta última hipótese se inclui o facto, revelado nos autos, de a Conservatória ter fotocopiado uma escritura de habilitação cujo original devolveu ao apresentante, a seu pedido, aquando da desistência da Ap.01/08022002. É que essa escritura não deveria ter sido copiada e guardada, uma vez que se trata de documento existente em arquivo público e a lei determina a sua devolução (cfr. artºs 26º e 27º CRP). O conhecimento de factos que essa escritura eventualmente contivesse que contra-riassem o pedido de registo posteriormente apresentado, ou que fizessem presumir a existência

neste de falsas declarações é, por isso, pessoal e oficioso, não podendo influir na qualificação deste pedido de registo.

Então, para que serve o artigo 153º do Código? Em nosso entender tem, para já, a importância de prever, expressamente, a sujeição a responsabilidade civil e criminal de quem fizer registar actos ou prestar declarações no registo, uns e outros feridos de falsidade. Mas terão de ser os eventuais prejudicados com essa actuação a intentar o correspondente procedimento, seguindo os meios comuns dos respectivos processos. Ainda assim, pensamos que o Conservador poderá e deverá desencadear o procedimento criminal, com a respectiva participação ao Ministério Público, sempre que, através de documentos que tenha em arquivo por nele deverem constar, se aperceba de falsidade que cause evidente e comprovado prejuízo ao Estado.

10. Pelo que acima se expôs, somos de parecer que o recurso não merece provimento, e extraem-se as seguintes

Conclusões

I - O cessionário de todos os quinhões hereditários de uma sucessão tem legitimidade para pedir, a seu favor, e como único interessado, o registo dos prédios que façam parte dessa herança, prestando as declarações necessárias para sua completa identificação, bem como a prevista no artº 49º do Código do Registo Predial.

II – Para isso, deverão ser apresentados todos os títulos que provem, sem margem para dúvidas, não só a sucessão ou sucessões em questão, mas igualmente a transmissão, a seu favor, de todos os quinhões hereditários.

III – Na qualificação de um pedido de registo, o Conservador deve estrita obediência ao artº 68º do Código do Registo Predial, não podendo socorrer-se de elementos de que tenha conhecimento pessoal e informal, ainda que contraditórios com o titulado ou declarado no pedido de registo que está a analisar.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 01.07.2003.

Luís Carlos Calado de Avelar Nobre, 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 01.07.2003.

Proc. nº R.P. 50/2003 DSJ-CT – Registo de aquisição por arrematação judicial, pedido sobre descrição inutilizada por duplicação.

Registo a qualificar: Aquisição a favor da recorrente do prédio descrito sob o nº 44 043, requisitado pela Ap. 02, de 14 de Novembro de 2002.

Relatório:

1- Na Conservatória recorrida foram abertas as descrições 44 043 e 43 715, da freguesia de ... .

Da primeira foi titular inscrito MLMR (insc. nº 14 507). Em 22 de Maio de 1984 foi registada hipoteca voluntária a favor da ... (insc. nº 10 717), tendo nessa data sido averbado à descrição que o prédio estava inscrito na matriz sob os artigos (urbanos) 358, 359 e 360. Em 5 de Novembro de 1986 foi averbado à descrição que o prédio era urbano, sito no ..., com a superfície coberta de

268m2 e quintal com 2 840m2. Em 25 de Novembro de 1988 foi registada penhora a favor da ora recorrente (insc. nº 8715). Em 12 de Janeiro de 1990 foi inutilizada a descrição, por duplicação com a descrição nº 43 715 "que ficou a ser a subsistente". Nesta mesma data foi cancelada a já citada inscrição de aquisição nº 14 507.

Da segunda – descrição nº 43 715 – é titular inscrito JR, por força da inscrição nº 14 866, lavrada em 28 de Janeiro de 1985, tendo nessa data sido averbada à descrição que o prédio estava inscrito na matriz sob os artigos (urbanos) 358, 359 e 360, com a superfície coberta de 268m2 e quintal com a área de 2 840m2. Em 12 de Janeiro de 1990 foi anotada a duplicação com a descrição nº 44 043, que foi inutilizada, ficando a subsistir a descrição nº 43 715. Nesta mesma data (12.01.90) foi este prédio extractado na ficha nº 00451/900112, da freguesia da ..., com reprodução **a)** da inscrição de aquisição a favor de JR (citada inscrição nº 14 866), e **b)** da inscrição de penhora sobre o prédio descrito sob o nº 44 043, a favor da ora recorrente (citada inscrição nº 8 715). Em 29 de Abril de 1991 foi registada nesta ficha nº 451 – ..., provisoriamente por dúvidas, o facto aquisitivo objecto imediato do registo cuja qualificação constitui o mérito do presente recurso, tendo aquele registo entretanto caducado.

2- O título base do registo requisitado – aquisição do prédio descrito sob o nº 44 043 a favor da recorrente – é uma certidão extraída da execução hipotecária ordinária nº 78/85, da ... Secção do ... Juízo Cível da Comarca de ..., onde aquele prédio foi arrematado em 30 de Novembro de 1989 pela ora recorrente.

Consta do auto de arrematação ter sido formulado protesto nos termos do disposto no art. 910º, nº 1, do C.P.C., por JR. E, na verdade, este intentou contra a arrematante e ora recorrente a acção ordinária nº 1/90, do Tribunal Judicial de ..., onde formulou os pedidos de **a)** condenação da ré a reconhecer que o prédio nomeado à penhora, posto em praça e arrematado é propriedade do A., **b)** abstenção da ré de perturbar o direito de propriedade do A., e **c)** ordenação do cancelamento da descrição nº 44 043.

Através desta acção ficamos a saber (cfr. art.s 57º e 58º da petição inicial) que o título para o cancelamento da já citada inscrição de aquisição nº 14 507 terá sido a sentença homologatória da transacção (de 6 de Junho de 1989, Pº 60/B/86, do Tribunal Judicial de ... – cfr. doc. de fls 11) efectuada nos autos de embargos de terceiro deduzidos pelo autor JR contra a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de ... (exequente – embargada) e a já identificada MLMR (titular inscrita e executada) na execução nº 6/86 (ou 60/86?), nos termos da qual **a)** embargante, embargada e executada aceitaram que o prédio penhorado, descrito sob o nº 44 043 e inscrito sob os artigos 358, 359 e 360, coincide fisicamente com o prédio descrito sob o nº 43 715, do qual figura como dono inscrito o embargante JR, **b)** embargada e executada reconheceram que o prédio descrito sob o nº 43 715 veio à posse e propriedade do embargante por contratos que asseguram o trato sucessivo e consequentemente o direito de propriedade do embargante sobre tal prédio, pelo que acordam no levantamento da penhora, e **c)** embargada e executada acordaram, por isso, que a descrição do prédio nº 44 043 e respectiva inscrição a favor da executada deveriam ser canceladas.

A acção foi julgada improcedente e a ré absolvida do pedido na Primeira Instância, na Relação e no Supremo. Com interesse na economia do parecer, refere-se que o Tribunal Judicial de ... sustentou que «a presunção registral actua apenas no sentido de que o direito existe (o direito registado), emerge do facto inscrito e pertence ao titular inscrito» e que «os dois registos coexistem – o 43 715 e o 44 043 - contendo ambos aquela presunção e não se confundindo porque se originaram em factos inscritos diferentes». No Tribunal da Relação do ... afirmou-se que «(...) embora se tenha por assente que o recorrente é dono do prédio descrito no Registo Predial de ... sob o nº 43 715, como não se demonstrou que aquele imóvel identificado na dita escritura de divisão sob o nº 2 é o abrangido por essa descrição nº 43 715, não se pode reconhecer ao autor a arrogada propriedade deste, como não se pode considerar haver duplicação quanto à descrição 44 043» (sublinhado nosso). E no Supremo Tribunal de Justiça escreveu-se: «É que não existe, face à prova produzida, nenhuma sobreposição fáctica, iniludível e inequívoca entre o prédio nomeado à penhora na execução hipotecária

movida a LMR e o prédio de cuja propriedade o recorrente se arroga, não obstante existirem algumas semelhanças»; «o registo predial constitui presunção de propriedade, mas, esta presunção, no entanto, só funciona em relação "àquele prédio", não abrangendo os seus limites e demais características, nomeadamente, como sucede no presente caso, quando existam dúvidas, de índole factual, que tornem remota a hipótese de se tratar do mesmo prédio»; e «assim, porque o A. não provou a aquisição originária e tampouco provou que a presunção de propriedade de que goza se reporta ao prédio penhorado (descrição nº 44 043) (note-se que a descrição do prédio do A. tem o nº 43 715) ... criou-se uma situação de dúvida irredutível, um "*non liquet*", que tem de ser resolvido contra quem detinha o ónus da prova, ou seja, o A. recorrente».

3- O registo foi recusado [art.s 86º, 42º, 1 e 5, 60º, 61º, nº 1, d), e 2, 6º, nº 1, e 69º, nº 1, d), do C.R.P.], porque a descrição nº 44 043 "não existe". Alega-se que o registo deveria ter sido pedido sobre o prédio da ficha nº 451 – ... e que "a anotação no Livro Diário é um dos requisitos indispensáveis de qualquer acto de registo, pois nele assenta o princípio da prioridade. Daí que a recusa seja desde logo um facto incontornável».

Finalmente, o despacho de qualificação refere como motivo de dúvida (art.s 34º, 68º e 70º, C.R.P.) o prédio (da ficha nº 451 – ...) estar inscrito a favor de pessoa diversa do executado/transmitente.

4- Na petição de recurso hierárquico, cujos termos aqui se dão por integralmente reproduzidos, alega-se basicamente o seguinte:

a) A aquisição é consequência da penhora anteriormente registada, que, embora caduca, produziu seus efeitos;

b) A inutilização da descrição nº 44 043 é ineficaz em relação à exequente/arrematante CEMG – art. 819º, C.C.;

c) Não se percebe como podem os serviços técnicos da Conservatória recorrida fazer uma declaração de duplicação de dois prédios com titularidades diferentes, e com uma inscrição de penhora subsistente;

d) Não podiam as regras da prioridade impor a inutilização da descrição mais recente (a descrição 44 043) definindo, assim, que direito deve prevalecer, sendo certo que é aos tribunais que cabe definir o melhor direito;

e) Não se entende, pois, a dualidade de critérios dos serviços da Conservatória recorrida, que com base no duvidoso critério da semelhança e nas regras da prioridade declararam inutilizada a descrição 44 043 por duplicação com a 43 715 e atribuiram a um dos titulares dos prédios um direito de propriedade unitário;

f) A advertência da Senhora Conservadora parte do pressuposto de que a realidade tabular não oferece dúvidas e não tem em conta os títulos oferecidos;

g) Na acção de reivindicação 1/90 verifica-se que o autor não demonstrou que o imóvel 44 043 é sua propriedade nem se considerou haver duplicação de descrições;

h) O registo mostra-se desconforme em consequência de anomalia produzida pelos serviços.

Finalmente, o recorrente pede "a rectificação oficiosa da irregularidade verificada no registo (...) por forma a permitir o ingresso definitivo do registo (...), sob pena de lhe causar prejuízos irreparáveis por um erro para o qual não contribuiu".

5- No despacho de sustentação, cujos termos também aqui se dão por reproduzidos, alega a Senhora Conservadora que:

a) O procedimento em caso de duplicação de descrições está previsto no Código e foi efectuado em conformidade com as suas regras;

b) O registo da penhora caducou pelo que deixou de produzir efeitos, designadamente "o de uma eventual garantia de preferência sobre um outro direito registado posteriormente, nos termos do art. 34º, nº 2, do C.R.P.»;

c) Não se verificou a intervenção do titular inscrito do prédio da ficha 451 – ... no processo de execução em que a CEMG arrematou o prédio;

d) Não se pode ignorar o cancelamento da inscrição de aquisição 14 507, que incidia sobre o

prédio 44 043, e a inutilização desta descrição, com base na sentença proferida em 6 de Junho de 1989 no processo 60-B/86;

e) Com base nos documentos existentes na Conservatória e nos registos efectuados o Conservador não tem motivos para crer na existência no caso concreto de registos inexactos ou indevidamente lavrados que devam ser rectificados por sua iniciativa.

Fundamentação:

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

Cumpre emitir parecer.

7- A matéria da duplicação de descrições é complexa e demanda aprofundado tratamento que, por escassez de tempo, não cabe no âmbito deste parecer.

O Código do Registo Predial de 1984 dedica-lhe um único artigo – art. 86º -, com a seguinte redacção: «1- Quando se reconheça a duplicação de descrições, reproduzir-se-ão na ficha de uma delas os registos em vigor nas restantes fichas, cujas descrições se consideram inutilizadas. 2- Nas descrições inutilizadas e na subsistente far-se-ão as respectivas anotações com remissões recíprocas» [1].

Na economia do parecer, o que importa sublinhar é que de cada prédio é feita – deverá ser feita – uma descrição (art. 79º, nº 2, C.R.P.). O art. 221º do Código de 1929 era, a nosso ver, mais impressivo, ao declarar que «a descrição do mesmo prédio nunca se repetirá (...)».

O certo, porém, é que não raras vezes se repete a descrição do mesmo prédio, por inexactidão dos títulos e/ou erro dos serviços da conservatória que podem ter origem em várias causas. E, quando tal cenário se verifica, é a fiabilidade do sistema de registo que é posta em crise. Do registo derivam presunções, o registo estabelece prioridades (preferências e prevalências), e este universo jurídico entra em rota de colisão quando a repetição da descrição do mesmo prédio é acompanhada de situações jurídico-tabulares incompatíveis ou conflituantes.

7.1- Concretizando um pouco os efeitos da duplicação de descrições, diremos que a finalidade do registo predial é dar publicidade aos direitos inerentes aos prédios (art. 1º, C.R.P.) e, em obediência a tal finalidade, ele estabelece duas presunções (ilidíveis – cfr. art. 7º do C.R.P. e art. 350º, nº 2, do C.C.), a presunção não só de que o direito existe mas também a presunção de que pertence à pessoa em cujo nome esteja inscrito, nos precisos termos em que o registo o define. Nestas presunções consiste a chamada «fé pública do registo» [2]. Mas a finalidade do registo demanda ainda que os factos a ele sujeitos só produzam efeitos – só sejam oponíveis – contra terceiros depois da data do respectivo registo (cfr. art. 5º, nº 1, C.R.P.). Como ensina **Heinrich Ewald Hörster**[3] «esta solução compreende-se exactamente em atenção à finalidade do registo: como o registo se destina a dar publicidade aos direitos constituídos, resultantes dos factos jurídicos e inerentes aos objectos a que estes factos dizem respeito, antes do registo os terceiros não precisam de conhecer os factos; por isso, estes factos e os respectivos direitos deles resultantes apenas lhes são oponíveis depois do registo».

O nosso regime do registo distingue, pois, entre a eficácia *inter partes* e a oponibilidade dos factos jurídicos a terceiros. É nesta distinção e na aludida fé pública que radica a possibilidade da existência de situações em que uma pessoa «adquire direitos de quem carece de poderes para dispor deles ou, embora podendo, tinha a obrigação de não dispor». Ou seja, «o regime do registo pode conduzir a um resultado diferente da

[1] - O nº 1 tem a redacção do D.L. nº 533/99, de 11 de Dezembro. No Código de 1967 existia a norma do art. 159º, que apontava como fontes da duplicação a inexactidão dos títulos apresentados ou outra causa fortuita. A expressão "quando, por inexactidão dos títulos apresentados ou por outra causa fortuita (...)" já figurava no artigo 155º do Código de 1960 e no art. 221º do Código de 1929 (embora aqui não figurasse o adjectivo "fortuita").

[2] - Cfr. **Heinrich Ewald Hörster**, Efeitos do Registo – terceiros – aquisição «*a non domino*», *in* Revista de Direito e Economia, Ano VIII Nº 1 Janeiro-Junho 1982, pág. 120.

[3] - Obra e local citados.

regra de prioridade estabelecida no art. 407º (do C.C.), que é a regra do *prior tempore potior iure*».

Mas, e se houver duplicação de descrições do mesmo prédio? Se, por exemplo, o prédio **Y** tiver sido descrito sob o nº **100** de determinada freguesia para inscrever a aquisição a favor de **A** e, ulteriormente, for descrito o mesmo prédio sob o nº **200** da mesma freguesia para inscrever a penhora efectuada em execução movida contra **B** (não adquirente de **A**) e, sucessivamente, para inscrever a aquisição (naquela execução) a favor de **C**, à face do Registo de quem é o prédio, de **A** ou de **C** ?

Se, noutro exemplo, o prédio **X** tiver sido descrito sob o nº **101** de determinada freguesia para inscrever, sucessivamente, a aquisição a favor de **A** e a hipoteca voluntária a favor de **B**, mas no período que mediou entre aquelas (aquisição e hipoteca) o mesmo prédio for descrito sob o nº **201** da mesma freguesia para inscrever hipoteca judicial a favor de **C** para garantia de um crédito contra **A**, em face das tábuas qual a graduação destes dois créditos (de **B** e de **C**) numa eventual execução de **A**?

Estes são apenas dois exemplos de uma enorme mancha de hipóteses que se podem configurar em que o regime do registo – fundado na distinção entre eficácia *inter partes* e oponibilidade a terceiros [4] - e a fé pública registral ficam profundamente abalados, a tal ponto que **A.A. Lopes Cardoso** chamou à duplicação de descrições a «erva daninha do sistema de registo»[5].

Ainda na economia do parecer, o que verdadeiramente importa não é decidir o litígio ou conflito de direitos "instalado nas tábuas". Essa é matéria de intervenção judicial[6] para definir o melhor direito, ou seja, o direito que no conflito deve prevalecer ou ter prioridade.

Nem tão pouco interessa verdadeiramente explicitar as técnicas registrais que devem ser adoptadas não só para publicitar a duplicação de descrições [7]mas também para reflectir nas tábuas a regulação judicial ou extra-judicial do conflito.

O que na realidade está em tabela é saber como agir no período entre a tradução tabular da duplicação e da decisão do conflito de direitos. A pergunta que se coloca é esta: como qualificar os registos pedidos nesse entrementes? No primeiro exemplo acima dado, é possível registar definitivamente um facto aquisitivo em que é sujeito passivo **A** e também definitivamente uma hipoteca (ou uma aquisição) em que é causante **C**?

Do ponto de vista substantivo, não descortinamos argumentos que possam sustentar a proibição da disposição (transmissão ou oneração) dos direitos. Ainda que nos encontrássemos perante direitos litigiosos – e não nos encontramos (cfr. art. 579º, nº 3, C.C.) -, o nosso ordenamento não proíbe a transmissão de coisa ou direito em litígio[8].

Na perspectiva registral, a lei é omissa quanto a este ponto. Mas cremos que não pode deixar de defender-se uma resposta positiva, porquanto a recusa do registo dos factos enquanto o litígio não fosse solucionado criaria graves entraves ao comércio jurídico.

Do ponto de vista tabular, teremos assim estabelecido um duplo trato sucessivo de aquisições derivadas. Cada trato corre paralelamente ao outro enquanto um deles não for eliminado por prevalência do outro. As regras registrais da prioridade não funcionam, porque tais regras pressupõem unidade descritiva, ou seja, que todos os registos sejam lavrados na mesma ficha ou sobre a mesma descrição.

A fé pública fica profundamente abalada porque as tábuas publicitam duas presunções de titularidade antagónicas que se anulam, «retomando a realidade substantiva o seu predomínio»[9]. Digamos que o sistema de registo,

---

[4] - No 2º exemplo o registo tem eficácia constitutiva (cfr. art. 4º, nº 2, C.R.P).

[5]- Cfr. parecer emitido no Pº 6/94 R.P. 4 (ainda não publicado), pág. 7.

[6]- Não afastamos a possibilidade de acordo extra-judicial para resolver o conflito.

[7]- O art. 86º do Cód. do Registo Predial, com a última redacção já assinalada, não suscita, cremos, dúvidas de execução. De qualquer modo, voltaremos ao tema.

[8] - A substituição processual prevista no art. 271º do Cód. de Processo Civil constitui comprovação do que afirmamos no texto (cfr. **Paula Costa e Silva**, *in* A Transmissão da Coisa ou Direito em Litígio – Contributo para o Estudo da Substituição Processual, 1992, págs. 30/32 e 59 e segs.).

[9]- A expressão é de **Oliveira Ascensão**, *in* Direito Civil – Reais, 5ª ed., pág. 381. Cfr. ainda, sobre o tema, Acórdão do

nestas situações, só atrapalha. Mas mais perturbaria se, verificada a duplicação de descrições, o Registo adoptasse uma atitude reservada, recusando o ingresso tabular de qualquer facto enquanto a realidade substantiva não se impusesse[10].

7.2- A lei actual não define «duplicação de descrições». Mas pensamos que o legislador não quis inovar, pelo que podemos partir do conceito que nos é dado pelo direito pregresso. Duplicar será, assim, repetir a descrição de um prédio. Mas, verdadeiramente, que significa no contexto o verbo repetir? Concretamente, como se repete a descrição de um prédio?

A pergunta, a nosso ver, tem cabimento, porque, se bem atentarmos, o mesmo prédio pode surgir no sistema duplamente descrito por duas vias: a) abertura da descrição de um prédio já descrito; b) actualização da descrição de um prédio de tal forma que ele, até aí distinto, passa a corresponder a um prédio já descrito.

Relativamente à primeira via – que podemos designar de duplicação originária -, não temos dúvidas em sustentar que se deve aplicar pura e simplesmente a norma do art. 86º do C.R.P.: inutilizam-se as descrições duplicadas e reproduzem-se na ficha da descrição subsistente as inscrições em vigor naquelas descrições inutilizadas.

Relativamente à segunda via – que designaremos por duplicação superveniente -, já temos sérias reservas na aplicação da citada norma do art. 86º do C.R.P., sobretudo após a alteração legislativa que eliminou a figura da apensação de fichas. É que já **Catarino Nunes** sustentava que a descrição deve concentrar toda a história jurídica do prédio, sendo «precisamente neste pormenor que assenta a essência do sistema e aquilo que tem de brilhante e de seguro»[11]. Além disso, é bom não perder de vista que no direito pregresso a inutilização de descrições duplicadas com inscrições em vigor só com o acordo de todos os interessados podia efectuar-se.

Em face do exposto, propendemos para a solução da simples anotação, com remissões recíprocas, da duplicação superveniente de descrições.

8- O que ficou dito permite-nos, se bem ajuizamos, tomar posição no intrincado caso dos autos.

8.1- Tudo leva a crer que os prédios descritos sob os nºs 43 715 e 44 043 são, na realidade, prédios distintos e autónomos, cada um com a sua história jurídica.

Não sabemos o que terá levado à (aparente) duplicação superveniente, mas parece-nos evidente existir lapso dos serviços no averbamento de 22 de Janeiro de 1985 à descrição nº 43 715, porquanto desde 28 de Maio de 1984 já estavam averbados os artigos 358, 359 e 360 à descrição nº 44 043. De facto, tem sido entendimento deste Conselho[12] que a existência nas tábuas de prédio com o mesmo artigo matricial é fundamento para a recusa do registo nos termos requeridos.

Por outro lado, também temos dificuldade em compreender a qualificação do registo requisitado pela Ap. nº 3, de 12 de Janeiro de 1990. Pese embora não dispormos do respectivo título, parece de concluir que a inscrição de aquisição nº 14 507, a favor da executada ML, foi cancelada com base em sentença homologatória de transacção em que não interveio a exequente inscrita e ora recorrente, do que resulta, a nosso ver, a nulidade do averbamento de cancelamento (cfr. art. 16º, b), C.R.P.).

Finalmente, também é motivo de perplexidade o procedimento adoptado no tratamento da duplicação das descrições (nºs 43 715 e 44 043). Não por ter sido inutilizada a descrição 44 043. Mas porque apenas se reproduziu a inscrição de penhora nº 8 715, em vigor na descrição inutilizada, não tendo sido reproduzida a inscrição nº 11 642, a favor de LLSM, que foi repristinada com o cancelamento da já citada inscrição nº 14 507.

Supremo de 26 de Março de 1998, *in* CJS VI – I, págs. 148/150.

[10] - Cremos que a posição assumida no texto não se desvia da que foi sustentada no já citado parecer emitido no Pº 6/94 R.P. 4.

[11] - *In* Código do Registo Predial anotado, 1968, pág. 376.

[12] - Cfr. pareceres emitidos nos Pºs 171/99 e 21/2000 DSJ-CT.

8.2- Porém, o ponto está em saber como qualificar o registo requisitado pela Ap. 02, de 14 de Novembro de 2002.

No âmbito da qualificação deste registo, importa desde logo questionar se, afinal, existe duplicação da descrição do mesmo prédio. É que na citada acção nº 1/90, do Tribunal Judicial de ..., o autor protestante não logrou provar que as descrições nºs 43 715 e 44 043 identificam física, económica e fiscalmente o mesmo prédio. Ora, se nessa acção não resultou líquida a duplicação e, por isso, a ré foi absolvida do pedido, com que fundamento deverá persistir nas tábuas a duplicação, publicitando o Registo uma realidade que o interessado não conseguiu provar no Tribunal ? A nosso ver, não existe qualquer fundamento, pelo que, independentemente do desfecho do pedido de registo, dever-se-á oficiosamente «eliminar» a duplicação das referidas descrições nºs 43 715 e 44 043 [13].

Assente que as descrições nºs 43 715 e 44 043 identificam prédios semelhantes mas não comprovadamente o mesmo prédio, e renascida a descrição nº 44 043, o único obstáculo que descortinamos para o registo definitivo do facto é não estar o prédio já inscrito a favor da executada ML, por ter sido cancelada a inscrição nº 14 507. Mas não cremos que este seja um motivo sério para não acolher a pretensão da recorrente. É certo que o registo comprova o cancelamento daquela inscrição, como certo é que os factos comprovados pelo registo não podem sequer ser impugnados em juízo sem que seja pedido o cancelamento do registo (cfr. art. 8º, C.R.P.). No rigor dos princípios, portanto, haveria que intentar acção de declaração de nulidade do cancelamento do registo. Mas será razoável sobrecarregar o Tribunal e o Ministério Público (se aceitar o patrocínio) com esta acção, sabendo-se que o virtual interessado – o já identificado autor protestante JR, que peticionou o cancelamento – decaíu na acção de reivindicação e que foi ele que desencadeou a transacção com base na qual foi cancelado o registo, à revelia da ora recorrente com penhora inscrita a seu favor ? A nós afigura-se-nos que não seria nada razoável tal procedimento, pois só uma concepção ultra formalista do trato sucessivo constituiria seu suporte. O que, a nosso ver, importa reter é que o prédio teve aquisição inscrita a favor da executada e que o cancelamento deste registo não teve por base a falta ou a insuficiência do título, mas apenas uma transacção congeminada à revelia da ora recorrente. Pelo que o registo peticionado da aquisição não importa violação do trato sucessivo.

9- Nos termos expostos, somos de parecer que o recurso merece provimento, devendo **a)** dar-se sem efeito a duplicação das descrições nºs 43 715 e 44 043 e a inutilização da descrição nº 44 043, **b)** anotar-se a ambas as descrições a identidade de áreas e artigos da matriz, pelo que pode tratar-se do mesmo prédio, e **c)** inscrever-se definitivamente a aquisição a favor da ora recorrente do prédio descrito sob o nº 44 043 [14].

---

[13]- Como resulta do que já escrevemos, não se nos afigura inteiramente correcta, no caso, a inutilização das descrição nº 44 043, ainda que esta repetisse supervenientemente a descrição do prédio já descrito sob o nº 43 715. Mas é sabido que este Conselho tem formulado o entendimento de que, embora não figure no elenco das anotações previstas no Código, deverá anotar-se, com remissões recíprocas às respectivas descrições e com o devido realce, as semelhanças que sejam detectadas na identificação dos prédios e que possam indiciar tratar-se de descrições total ou parcialmente duplicadas. Cremos mesmo que esta publicidade, ainda que meramente enunciativa, é muito importante na função do Registo. Já escrevemos que o Código não trata expressamente a «duplicação parcial» - v.g. um prédio descrito estar compreendido na descrição de outro prédio, ou uma porção de terreno integrar a descrição de dois prédios -, mas que tais factos devem ser publicitados.
No caso dos autos parece-nos evidente que, apesar de ser dada sem efeito a duplicação e a inutilização da descrição nº 44 043, deverá manter-se a anotação das semelhanças (quanto às áreas e artigos matriciais) que oferecem as descrições nºs 43 715 e 44 043, que podem indiciar tratar-se do mesmo prédio.
Aliás, e como decorre do exposto no texto, e se bem atentarmos, os fins visados com a anotação proposta, no fundo, são os mesmos que se visariam com a inutilização de uma descrição e reprodução na ficha da outra das inscrições em vigor naquela. O que tão somente se pretende, a nível tabular, é alertar terceiros para a existência de um duplo trato sucessivo ou para a probabilidade dessa existência. Quanto ao mais, a realidade substantiva impõe-se à (abalada) fé pública.

[14] - Apenas mais uma nota para expressarmos a nossa perplexidade quanto à identificação matricial do prédio. Os artigos 358, 359 e 360 não têm por objecto, cada um deles,

Em consonância, firmam-se as seguintes

Conclusões

I - A repetição da descrição do mesmo prédio e a inscrição na nova descrição de factos jurídicos incompatíveis ou conflituantes com os que constituem objecto imediato dos registos que incidem sobre a descrição inicial implica o estabelecimento de um duplo trato sucessivo, cada um correndo paralelamente ao outro enquanto um deles não for eliminado por prevalência do outro.

II - Nesta eventualidade a fé pública – que se traduz na dupla presunção estabelecida no art. 7º do Cód. do Registo Predial – fica profundamente abalada, porquanto o Registo publicita duas presunções de titularidade antagónicas que se anulam, retomando a realidade substantiva o seu predomínio.

III - No entrementes – isto é, no período que medeia entra a tradução tabular da duplicação de descrições e da decisão (judicial ou extra-judicial) do conflito de direitos -, quer a lei substantiva quer a lei registral não impedem o registo definitivo de factos encadeados em cada um dos tratos sucessivos estabelecidos nas tábuas.

IV - O mesmo prédio pode surgir no sistema de registo duplamente descrito pela via da abertura de nova descrição (duplicação originária) ou pela via da actualização da descrição de um prédio que até aí era distinto, de tal forma que ele passa a corresponder a um prédio já descrito (duplicação superveniente).

V - À «duplicação superveniente» não deve ser aplicada a técnica enunciada no art. 86º do Cód. do Registo Predial, devendo antes aplicar-se a solução da simples anotação às descrições duplicadas, com remissões recíprocas.

VI - Não tendo sido dado como provado em acção judicial com pedido (implícito) de declaração da duplicação descritiva de determinado prédio que tal duplicação existe, dever-se-á oficiosamente dar sem efeito a notícia dessa duplicação que já havia sido levada às tábuas com a inutilização de uma das descrições, a qual, assim, renascerá.

VII - Não impede o registo definitivo de aquisição sobre a descrição renascida do prédio – que tem como causa a arrematação em execução movida contra o titular inscrito, com registo definitivo de penhora entretanto caducado – a circunstância de ter sido cancelado o registo de aquisição a favor da executada, não por falta ou insuficiência do título, mas porque, à revelia do exequente inscrito, foi transaccionado nos embargos de terceiro deduzidos noutra execução, entre executada, exequente e embargante, o cancelamento desse registo; a feitura daquele registo de aquisição não implica, assim, violação do trato sucessivo.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 01.07.2003.

João Guimarães Gomes de Bastos, relator, *Maria Raquel Sobral Alexandre* (com declaração de voto)*, Luís Carlos Calado de Avelar Nobre, Maria Eugénia Cruz Pires dos Reis Moreira* (subscrevendo a declaração de voto da vogal Dra. Raquel Alexandre)*, César Gomes.*

---

um prédio distinto mas fracções indivisas (4/6, 1/6 e 1/6, respectivamente) do mesmo prédio.

Na nossa opinião, futuros registos definitivos quer no prédio descrito sob o nº 43 715 quer no prédio descrito sob o nº 44 043 só serão viáveis com a prévia clarificação da respectiva situação matricial.

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 01.07.2003.

DECLARAÇÃO DE VOTO

Não acompanho o Parecer no que respeita à Conclusão III:

As presunções (*juris tantum*) são sempre meios de prova falíveis e precários cuja força persuasiva pode, por isso mesmo, ser afastada por simples contraprova (cfr: art. 350º, 2 C. Civil).

Constituindo o registo presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos dele constantes (art. 7ºCRP), a coexistência de duas presunções de titularidades diferentes do mesmo direito sobre o mesmo prédio, desvirtuam o princípio da verdade ou exactidão do assento e frustram o fundamento da presunção legal cuja justificação se radica na legitimação do titular do direito para o comércio (cfr: Catarino Nunes *in* Código do Registo Predial Anotado).

Invocando-se o senso comum em vez da ciência, a concretização em vez da abstracção e a tópica em vez da sistemática (cfr. Marcelo Rebelo de Sousa *in* Introdução ao Estudo do Direito), as duas presunções - que se contrariam mutuamente -, conduzem a informações, ambas autênticas, que constituem, cada uma por si só, a contra-prova da outra que, por isso, terá de ser posta em causa.

A qualificação do registo pedido no período compreendido entre a tradução tabular da duplicação e a decisão do conflito de direitos não poderá ser alheia à incoerência das titularidades publicitadas e fundamentará as dúvidas que, a este propósito, venham a ser suscitadas.

Tanto a remoção destas dúvidas como o prazo desta inscrição, justificam estudo autónomo e solução legislativa adequada.

Proc. nº C.P. 84/2002 DSJ-CT - Expropriação por utilidade pública – Registo de aquisição a favor da entidade expropriante – Emolumentos.

Consulentes: "ICOR – Instituto para a Construção Rodoviária" e "DREN – Direcção Regional de Educação do Norte".

1 – Na sequência de procedimentos de serviço adoptados pelas Conservatórias do Registo Predial de ... e de ..., a primeira remetente de variados ofícios a solicitar o pagamento dos emolumentos respeitantes aos diversos registos de aquisição lavrados a favor do "ICOR – Instituto para a Construção Rodoviária" no âmbito de processos de expropriação e a segunda comunicando, pela mesma via, que a importância relativa ao custo de idêntico registo entrava em regra de custas, aquele Instituto veio consultar a Direcção Geral dos Registos e do Notariado sobre a interpretação a dar ao disposto no art.º 51.º, n.º 6, do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18/09.

Pretende, sobretudo, ser esclarecido sobre os pontos seguintes: que registo resulta da comunicação da adjudicação da propriedade, prevista nos citados n.º e art.º do Código das Expropriações, e de que forma devem ser pagos os

emolumentos eventualmente exigíveis.

Quanto ao primeiro ponto, entende que o registo lavrado na sequência daquela comunicação não deve ser efectuado a seu favor, já que não é beneficiário da expropriação em nome próprio, mas mero agente da administração que tem como atribuição, entre outras, promover a expropriação de imóveis e direitos indispensáveis à execução de empreendimentos rodoviários da sua responsabilidade; além de que, a seu ver, pertencendo as estradas ao domínio público, os terrenos expropriados para esse fim, pela sua afectação àquele domínio, não são, em si, objecto de registo predial.

Relativamente ao segundo, prevenindo a eventualidade de se entender que há lugar a registo

e, em consequência, serem devidos emolumentos, deseja ser esclarecido sobre o momento e a forma do seu pagamento, já que *apesar de estarmos na presença de registos oficiosos a efectuar no âmbito de processos judiciais e, consequentemente no âmbito do n.º 2, do art.º 150.º, do Código do Registo Predial, estamos perante processos de expropriação em que pode não existir recurso da decisão arbitral (cfr. art.º 52.º, 2, do CE e artigos 3.º, alínea g) e 51.º, ambos do CCJ).*

2 – Ouvida sobre o assunto, a solicitação da Direcção dos Serviços Jurídicos, a Sr.ª Conservadora da Conservatória dos Registos Civil e Predial de ... pronunciou-se no sentido de que o acto de expropriação está sujeito a registo – invocando a seu favor a doutrina veiculada pelos Pareceres proferidos nos Processos 93/96, RP4 e CP 23/01, DSJ-CT – e quanto aos emolumentos que são devidos, ou entram, como preparo, aquando do pedido de registo, ou terão de entrar em regra de custas, a pagar com aquelas a que haja lugar (art.º 150.º, n.º 2, do Código do Registo Predial).

3 – Sobre a questão em apreço foi elaborado, pela Direcção dos Serviços Jurídicos, douto e aprofundado parecer, cujas conclusões, que aqui damos por reproduzidas, vão, de algum modo, no sentido propugnado pela referida Sr.ª Conservadora.

4 – Entendeu-se superiormente ouvir também sobre o assunto o Conselho Técnico, pelo que o Ex.mo Sr. Director Geral dos Registos e do Notariado determinou a remessa dos autos a este órgão colegial.

5 – Ao processo em causa foi posteriormente apenso um ofício da Direcção Regional da Educação do Norte, abreviadamente, DREN, que pretende saber se, face à alteração de legislação, se terá de proceder ao pagamento dos registos a favor do Estado, bem como das certidões e fotocópias não certificadas que tenha necessidade de requerer para instruir os processos de expropriação em que, por força das suas atribuições, aquela Direcção se veja envolvida.

Chama a atenção para o facto de – tratando-se, embora, de terrenos expropriados por aqueles Serviços – quando é o tribunal a requerer o respectivo registo, o mesmo tem sido efectuado gratuitamente, o que não vem ocorrendo quando são os seus próprios Serviços a requisitá-lo ou a pedir certidões ou fotocópias não certificadas, situações em que lhes tem sido exigido o pagamento dos respectivos emolumentos; também as notas de registo relativas aos registos efectuados não têm sido tributadas para entrar em regra de custas.

E sustenta que, a entender-se que as certidões são pagas – tendo os processos de expropriação litigiosa uma fase administrativa que corresponde à 1.ª jurisdição e duas fases judiciais (o recurso da decisão arbitral na 1.ª instância e o recurso da sentença de 1.ª instância para o Tribunal da Relação em última instância) –, deverão as mesmas entrar em regra de custas, já que se destinam à instrução do processo de expropriação.

6 – Perante o que acabámos de expor, são, pois, essencialmente três as questões a que cumpre dar resposta e que passamos a enunciar e desenvolver nas subdivisões seguintes.

6.1 – O registo de aquisição de bens imóveis obtidos por expropriação por utilidade pública – em virtude, portanto, da utilidade pública compreendida nas atribuições, fins ou objecto da entidade expropriante – considerando o disposto no art.º 51.º, n.º 6, do Código das Expropriações, deverá ser efectuado a favor do "ICOR – Instituto para a Construção Rodoviária" – que actualmente e por força do Dec.-Lei n.º 227/2002, de 30/10, foi integrado, por fusão, no "IEP – Instituto das Estradas de Portugal", o qual assumiu as suas atribuições (arts. 1.º, n.º2 e 3.º, daquele decreto) – , ou do próprio Estado, já que, em última análise, ingressarão no domínio patrimonial deste?

O "ICOR", conforme resulta do art.º 1.º do Dec.-Lei n.º 237/99, de 25/06, era um instituto público dotado de personalidade jurídica, autonomia administrativa e financeira e património próprio, incumbindo-lhe promover, junto das conservatórias competentes, nos termos do art.º 2.º, n.º 7, do mesmo diploma, o registo dos direitos e bens que lhe pertenciam e que a ele se

encontravam sujeitos. E, segundo o n.º 4, do citado art.º 2.º, o seu património inicial era constituído por todos os bens e direitos de que a "JAE Construção, S.A." era titular e ainda por outros que lhe fossem atribuídos por despacho conjunto dos Ministros das Finanças e da tutela, sob proposta do "IEP". Também, para o exercício das suas funções, de acordo com o art.º 5.º, n.º 3, alínea a), detinha poderes, prerrogativas e obrigações conferidos ao Estado pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis quanto a processos de expropriação nos termos previstos no respectivo código.

Nesta conjuntura, sustentava o "ICOR", na exposição remetida à Direcção Geral dos Registos e do Notariado, que não era beneficiário da expropriação em nome próprio, mas mero agente da administração, incumbido de exercer os poderes e deveres legais decorrentes da transferência dos bens expropriados, pelo que não estaria em causa um registo de aquisição a seu favor. Os bens imóveis expropriados destinam-se a integrar a rede viária nacional, pertencendo as estradas, por força do disposto no art. 84.º, alínea d), da Constituição da República, ao domínio público. Partindo, assim, do princípio de que se trata de bens originariamente públicos e, como tais, inalienáveis em virtude da sua afectação à utilidade pública, estão, em consequência, fora do comércio jurídico; pelo que o dito Instituto concluía que os bens expropriados, destinando-se à construção de estradas, integram-se no domínio público – o que decorre logo da declaração de utilidade pública e da sua adjudicação à expropriante livre de ónus ou encargos – não sendo, por isso, objecto do registo predial, que só é possível tratando-se de bens do domínio privado.

Parece, todavia, ser entendimento pacífico que o acto de expropriação é acto sujeito a registo, uma vez que transfere para o Estado (ou autarquia) o domínio privado dos imóveis expropriados.[1] Uma coisa é a aquisição, por expropriação, de coisas imóveis pertença de particulares e, enquanto tais, integradas no domínio privado e, outra, a sua afectação a fins de utilidade pública,[2] o que significa que o Estado, ao adquirir esses bens pelo referido meio, os faz ingressar no respectivo domínio privado. Daí a sua óbvia sujeição a registo, como decorre do art.º 51.º, n.º6, C.E..

Historicamente, e por tradição, parece ter sido sempre aceite entre nós a conceptualização de que o Estado é ou pode ser sujeito de direito privado, agindo, enquanto pessoa colectiva, como qualquer particular, despido dos seus poderes de autoridade. Já na vigência do Código Civil de Seabra, o art.º 382.º, § único, prescrevia que o Estado, os municípios e as paróquias, considerados como pessoas morais, eram capazes de propriedade privada, e a doutrina coeva também explicava que havia bens do Estado patrimoniais, de sua propriedade particular.

Sendo o Estado sujeito de direito privado, poderá actuar como qualquer pessoa, sem poderes de autoridade, ou *"ius imperii*, adquirindo diversos direitos reais e compondo, com eles, um património de tipo privado, equivalendo o seu domínio privado a esse património.[3]

OLIVEIRA ASCENSÃO [4] vai mais longe quando refere: "Uma estrada, uma vala, um curso de água, tanto podem ser públicos como particulares. Decisiva não é apenas a caracterização económico-social das coisas, mas sim o regime jurídico a que essas coisas estiverem sujeitas. Se a diferença se encontra nos regimes jurídicos, a classificação não respeita afinal às coisas, mas aos direitos reais de que estas são objecto".

E a propósito do art.º 1304.º, do Código Civil, que, sob a epígrafe "Domínio do Estado e de outras pessoas colectivas públicas" dispõe que *o domínio das coisas pertencentes ao Estado ou a quaisquer outras pessoas colectivas públicas está igualmente sujeito às disposições deste Código em tudo o que não for especialmente regulado e não contrarie a natureza própria daquele domínio*, refere que tal preceito suscita numerosas dificuldades. Parece que se tem em vista, quer o chamado domínio público, quer o chamado

---

[1] **P. CP 23/2001, DSJ-CT,** *in* ***B.R.N. II, n.º 9/2001.***

[2] **Catarino Nunes,** *in* ***"Código do Registo Predial Anotado"*** , edição 1967, págs. 14 e 15.

[3] **António Menezes Cordeiro,** *in "**Tratado de Direito Civil Português**", Parte Geral, Tomo II, **Coisas**,* 2.ª edição, 2002, pág. 45 e segs.

[4] *In "**Direito Civil – Reais**",* 5.ª edição, págs. 168/170.

domínio privado. [5] "A ressalva de tudo o que não for particularmente regulado permite que se mantenham em vigor, quer o regime constitutivo do domínio público, quer as disposições especiais reguladoras do Estado e de outros entes públicos.(...). O domínio público é simplesmente um regime jurídico particular a que ficam sujeitas coisas que estão na titularidade (é inútil especificar *privada*) dos entes públicos. Esta é a concepção corrente na Alemanha; e embora se choque com as concepções vigentes nos países latinos, parece-nos corresponder também à nossa situação legislativa. Aponta neste sentido o art.º 1304.º referido. Isto significa que nada tenha de estranho a existência de direitos reais privados sobre coisas do domínio público que são frequentemente admitidos entre nós".

Reforçando a ideia exposta e também no sentido de que o registo deve ser efectuado a favor, actualmente, do "IEP", vejamos (passe a inversão da ordem legal) o que os artigos 5.º, n.º 1, e 4.º, n.º2, alínea b) e n.º 3, do citado Dec.-Lei n.º 227/2002, respectivamente, dispõem:

Artigo 5.º
Domínio público

1 – As infra-estruturas rodoviárias nacionais integram o domínio público rodoviário do Estado com a recepção provisória da obra. (Sublinhado nosso).

Artigo 4.º
Património

1 – (...)

2 – Transitam para o património autónomo do IEP:

(...)

Os bens do domínio privado do Estado adquiridos em resultado de processo expropriativo cuja entidade expropriante tenha sido a extinta Junta Autónoma de Estradas, o IEP, o ICOR, o ICERR. ou as entidades concessionárias de infra-estruturas rodoviárias;

(...)

3 – Ingressam no património autónomo do IEP. os bens imóveis cuja aquisição resulte de processo expropriativo em que a entidade expropriante seja o IEP ou a entidade concessionária de infra-estruturas rodoviárias.

4 – (...).

5 – (...).

6 – (...). (Sublinhados nossos).

Abrimos aqui um parêntesis para dizer que, no respeitante à outra consulente, a " DREN – Direcção Regional de Educação do Norte" (criada pelo art.º 27.º, n.º 1, alínea a), do Dec.-Lei n.º 3/87, de 3/01, como um serviço regional do Ministério da Educação, dotado de autonomia administrativa, que, a nível regional, assegura a orientação, coordenação e apoio nos estabelecimentos de educação e ensino não superior: art.º 1.º, Dec.-Lei n.º 141/93, de 26/04), inserindo-se, nas suas atribuições, a construção de escolas do ensino básico, a mesma conduz processos de aquisição de terrenos a cujo registo a favor do Estado tem de proceder, mormente quando essa aquisição resulta de expropriação. E não põe em causa se ela está ou não sujeita a registo; antes, partindo do princípio de que está, limita-se a manifestar estranheza pelo facto de, consoante o requisitante – o Tribunal ou os seus Serviços (dela, DREN) – os registos serem ou não efectuados gratuitamente.

6.2 – Face ao actual Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado, aprovado pelo Dec.-Lei n.º 322-A/2001, de 14/12, são ou não devidos emolumentos pelo registo requisitado nos termos referidos no ponto anterior? E pelas certidões e fotocópias não certificadas pedidas para efeito da instrução dos respectivos processos de expropriação?

Vejamos, então, o que a propósito decorre daquele Dec.-Lei e do Regulamento por ele aprovado. Do primeiro, salientamos apenas o disposto no seu art.º 2.º, n.º 1, alínea e), que veio revogar todas as normas que contenham isenções ou reduções emolumentares relativamente a actos praticados nos serviços dos registos e do notariado. Do segundo, ou seja, do Regulamento, respigamos, com interesse para o caso, os artigos 1.º, 2.º,4.º e 9.º. Assim:

[5] No mesmo sentido, **Pires de Lima e Antunes Varela,** *in "**Código Civil Anotado**",* vol. III, edição de 1987, pág. 89.

Artigo 1.º
Tributação emolumentar

1 – Os actos praticados nos serviços dos registos e do notariado estão sujeitos a tributação emolumentar, nos termos fixados na tabela anexa, sem prejuízo dos casos de gratuitidade, isenção ou redução previstos no presente diploma.

2 – As isenções e reduções emolumentares estabelecidas na lei não abrangem a participação emolumentar e os emolumentos pessoais devidos aos conservadores, notários e oficiais dos registos e do notariado pela sua intervenção nos actos.

Artigo 2.º
Incidência subjectiva

Estão sujeitos a tributação emolumentar o Estado, as Regiões Autónomas, as autarquias locais, os fundos e serviços autónomos e as entidades que integrem o sector empresarial do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, bem como as pessoas singulares ou colectivas de direito privado, independentemente da forma jurídica de que se revistam. (Sublinhado nosso).

Artigo 4.º
Isenções e reduções emolumentares

(Dispensamo-nos de transcrever o respectivo texto, dado não se incluírem nele quaisquer isenções ou reduções relativas aos actos de que nos ocupamos).

Artigo 9.º
Emolumentos pessoais

Para além dos emolumentos devidos pela prática dos actos, os conservadores e notários podem ainda cobrar emolumentos pessoais destinados a remunerar o seu estudo e preparação, em função do grau de complexidade, bem como a realização de actos fora das instalações do serviço ou fora das horas regulamentares.

O conteúdo conjugado dos preceitos legais aplicáveis a cuja transcrição procedemos permite-nos concluir que ***estão sujeitos ao pagamento de emolumentos, neles se incluindo, quando for o caso, os pessoais, todos os actos efectuados nos serviços de registo predial*** (não abrangidos nas isenções previstas no art.º 4.º) ***ainda que praticados pelo Estado***, as Regiões Autónomas, as autarquias locais, ***os fundos e serviços autónomos que integrem o sector empresarial do Estado***, daquelas Regiões e autarquias, bem como das pessoas singulares e colectivas de direito privado, seja qual for a forma que revistam.

Donde resulta que a resposta à questão equacionada terá que ser inevitavelmente afirmativa, revelando-se indiferente que o registo seja efectuado directamente a favor do Estado ou da entidade – instituto público, autarquia local, fundo ou serviço autónomo que integre o seu sector empresarial – que, em razão das inerentes atribuições legais, interveio no processo como expropriante.

6.3 – Tendo-se respondido afirmativamente às interrogações formuladas nos dois pontos anteriores, cumpre agora formular a terceira e última, em ordem a resolvê-la.

Devem ser exigidos preparos relativos aos emolumentos a cobrar (art.º 151.º, n.º 1, do Cód. do Registo Predial) ou têm as respectivas quantias de entrar em regra de custas de processo, sendo pagas com as custas a que haja eventualmente lugar (art.º 150.º, n.º2, do mesmo Código)?

Analisemos então, ainda que de modo superficial, o que o Código das Custas Judiciais aprovado pelo Dec.-Lei n.º224-A/96, de 23/11 e alterado pelos Decretos-Leis n.º 320-B/2000, de 15/12 e n.º 323/01, de 17/12, estatui e possa vir a ter reflexos no assunto de que tratamos.

Como sabemos e vem salientado no preâmbulo do Dec.-Lei primeiramente citado, as custas devem ser suportadas por quem ficou vencido na lide, ou seja, mais precisamente e na expressão do Código de Processo Civil – que traduz uma regra geral – , pela parte que a elas houver dado causa, resultando, em consequência, a responsabilidade pelas custas de uma condenação com trânsito em julgado ou de uma sucumbência definitiva; e são elaboradas num único tribunal, aquele que funciona em 1.ª instância, e somente após o trânsito em julgado da decisão final, ficando, assim, os tribunais superiores, em princípio, libertos dessa actividade, bem como o tribunal que serviu de 1.ª instância nos casos de subida dos autos em virtude da interposição de recurso.

Resulta também do art.º 1.º do Código em apreço que as custas compreendem a taxa de justiça e os encargos, estando a elas sujeitos todos os processos, salvo o caso de serem isentos por lei. Prevêem-se, assim, nos artigos 2.º e 3.º isenções subjectivas e objectivas, respectivamente; dentre as primeiras, logo na alínea a) do art.º2.º, sobressai o Estado, incluindo os seus serviços e organismos, ainda que personalizados; e quanto às segundas, prevê-se na alínea g) do art.º 3.º não haver lugar a custas na fase arbitral dos processos de expropriação por utilidade pública, sem prejuízo do disposto no n.º 3, nos termos do qual os encargos com a remuneração e transporte dos árbitros e com a deslocação do tribunal são suportados pelo expropriante, ainda que se trate de entidade isenta de custas.

Considerando, pois, a natureza específica do processo de expropriação por utilidade pública, repartido, conforme tem vindo a ser sustentado, por duas fases: – uma, administrativa, em que se insere o acto essencial da expropriação e visa o acordo das partes ou a fixação da indemnização por arbitragem; outra, judicial, que se inicia com o recurso da decisão arbitral e tem por objectivo final a fixação, com observância do contraditório, da justa indemnização – , o acto de aquisição a favor da entidade expropriante a que se reporta o art.º 51.º, n.º 6, do Cód. das Expropriações, insere-se, como decorre, na primeira daquelas fases, ou seja, na fase arbitral. Sendo assim, estará, portanto, isento de custas, já que os encargos emolumentares não se mostram incluídos nas despesas excepcionadas no referido n.º 3 do art.º 3.º do C.C.J.

Todavia, quando seja interposto recurso da decisão arbitral, o processo expropriatório transita para a dita fase judicial, abrindo-se, deste modo, a possibilidade de contabilizar as custas do processo, como resulta do disposto nos artigos 50.º e segs., do Código das Custas Judiciais. Acontece, porém, que, se forem o Estado ou os seus serviços a decaírem na lide por força de condenação transitada em julgado, estando eles, consoante vimos, isentos de custas, não haverá possibilidade de, por essa via, obter a cobrança dos emolumentos devidos em razão do citado art.º 2.º do Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado. Note-se que, verificada a situação prevista no n.º 4 do referido art.º 3.º do C.C.J. – *"Quando o expropriado vencido no recurso seja isento de custas, suportará o expropriante, ainda que goze daquela isenção, os encargos respectivos"*. – poderão o Estado ou os seus serviços ter de satisfazer aquelas importâncias. (O mesmo se diga, naturalmente, quando o vencido seja um particular que terá, por força da lei, de suportar as custas devidas).

Sendo, pois, requisitante dos actos de registo, bem como das certidões ou fotocópias não certificadas a entidade expropriante, deverá ser-lhe cobrado, a título de preparo, o respectivo emolumento (art.º 151.º, n.º 1, C. R. Predial).

Caso seja o tribunal a requerer os referidos actos, deverá a conta apurada entrar em regra de custas – mesmo que o registo seja oficioso, como sucede na hipótese prevista no mencionado art.º 51.º, n.º 6, do C.E., já que, como repetidamente tem vindo a ser sustentado, *oficiosidade não significa gratuitidade ou isenção emolumentar* [6] – devendo, posteriormente, face à eventual informação da entidade judicial no sentido de não haver lugar a custas naquela situação específica, solicitar a quem beneficiou com a efectivação do acto registral, ou seja, o expropriante (cfr. art.º 70.º do Dec.-Lei n.º 519-F2/79, de 29/12), o pagamento do emolumento devido.

Do exposto, extraímos as seguintes

Conclusões

I – A aquisição de bens imóveis expropriados é acto sujeito a registo predial, já que a expropriação transfere para a entidade expropriante o domínio privado dos mesmos.

II – Os emolumentos relativos a actos de registo, certidões ou fotocópias não certificadas, requisitados pela entidade expropriante, devem ser satisfeitos pela própria, considerando que o Regulamento Emolumentar dos Registos e do

[6] Cfr., entre outros, os pareceres proferidos nos processos n.º 34/86-RP 3 e n.º 1/59-RP 94.

Notariado, aprovado pelo Dec.-Lei n.º 322-A/2001, de 14/12, não admite a existência de outras isenções emolumentares que não as que expressamente prevê e entre as quais não se inclui alguma concernente a actos integrados em processo de expropriação.

III – Quanto aos registos requeridos pelo tribunal competente, designadamente, o previsto no art.º 51.º, n.º 6, do Código das Expropriações, a respectiva conta de emolumentos deve entrar em regra de custas.

IV – Se o tribunal informar que, no caso concreto, não há lugar a custas, a conservatória onde foi efectuado o registo decorrente do acto expropriatório deverá solicitar o pagamento do respectivo emolumento à entidade expropriante, beneficiária daquele.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 01.07.2003.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 01.07.2003.

Proc. nº R. Co. 201/2002 DSJ-CT – Nomeação de gerentes – Registo – Deliberação da assembleia geral – Destituição tácita dos anteriores gerentes.

Registo a qualificar: ***nomeação de gerentes*** **("de nova gerência")** da ... sociedade matriculada sob o n.º 00074/660420 naquela Conservatória de ... dos sócios JMGL e JPLS

A – Relatório

1)- O título que serviu de base ao pedido de registo em causa foi uma fotocópia autenticada da acta n.º 43, de 16/03/2002, da qual consta que a gerência da sociedade passa a ser exercida apenas pelos sócios JMGL e JPLS.

2) - Por despacho de 30/07/2002 e notificado em 2/08/2002 o registo (ap. 14/20020725) foi lavrado provisoriamente por dúvidas porque do título apresentado (acta n.º 43) resulta ter sido deliberado que a gerência passasse a ser exercida apenas por JMGL e JPLS. Contudo, consta do registo que a gerência é exercida também por outros sócios (MD, J, A e JB) os quais nem renunciaram à gerência nem foram destituídos. Mencionam-se os artºs 257º e 258º do CSC, bem como os artºs 47º e 49º do CRC.

3) – Do referido despacho a Sociedade requerente deduziu a reclamação para a Srª Conservadora (ap. 07/20020819) na qual refere que o capital social era de 1.000.000$00 e tinha seis sócios. No entanto, após algumas *transmissões de quotas* passou a ser constituída apenas pelos seguintes sócios: 1) JMGL; 2) JPLS; e 3) AP. Em consequência da incorporação de reservas e da "redenominação do capital social e respectivas quotas" àqueles sócios ficaram, respectivamente, a pertencer: ao 1º - quatro quotas, sendo duas de 1.125,00 € (mil cento e vinte e cinco euros) e duas de 500,00 € (quinhentos euros); ao 2º - uma quota de 625,00 € (seiscentos e vinte e cinco euros) e ao 3º - uma quota de 1.125,00 € (mil cento e vinte e cinco euros).

Antes das citadas transmissões eram gerentes os três sócios que cederam as suas quotas, MDP, JP e JBP e ainda o sócio AP. Quando foi convocada a referida Assembleia Geral de 16/03/2002 a ordem de trabalhos consistiu também em "deliberar sobre a nova gerência da sociedade". É que os acima indicados dois primeiros sócios, JMGL e JPLS, que perfazem "uma maioria

absoluta do capital social de 77,50 % quiseram, obviamente, cometer à sociedade uma gerência da sua total confiança e por isso na convocatória se dizia "nova gerência". Mais argumentou que, apesar de, na acta, não terem utilizado a expressão "destituição" dos anteriores gerentes, o certo é que quiseram que a gerência passasse a ser exercida apenas pelos sócios nomeados (JM e JP). Isto é, "quiseram inequivocamente afastar todos os antigos sócios e substitui-los pelas duas pessoas referidas".

4) - A Srª Conservadora apreciou esta reclamação e, depois de a analisar, concluiu que a mesma era tempestiva, mas não continha razões bastantes para alterar a qualificação do pedido pelo que proferiu despacho de sustentação em 21/08/2002. Observou que "uma coisa é ser sócio de uma sociedade ou ter cedido a quota e outra, completamente diferente, é ser gerente da mesma e ter, ou não, renunciado à gerência e (ou) ser dela destituído".

Seguidamente, a Srª Conservadora coloca uma outra questão: a de o registo dever ser efectuado, excepto em caso de oficiosidade (que aqui não se põe), a pedido dos interessados e mediante prova documental bastante. Mais argumentou que não é possível considerar um registo tacitamente pedido ou lavrado ou pedido (artºs 28º e 32º; n.º1 do CRC).

Aduziu ainda, como consta do despacho de qualificação, que é contraditório sustentar que a gerência é exercida apenas pelos sócios J e J quando se verifica, à face dos registos anteriores, que há outros gerentes que continuam a ser publicitados como tal, mesmo "face a terceiros" e que é ainda incorrecto concluir que, quando um sócio apenas transmitiu a sua quota também terá renunciado à gerência. De resto, até pode deixar de ser sócio e, apesar disso, continuar como gerente, não podendo ser exonerado de forma "implícita". Fez constar ainda que os argumentos da requerente não são válidos, já que não se menciona se os novos sócios quiseram ou não afastar os anteriores gerentes que continuam, "como tais, a constar do registo". Também não se contesta que a destituição de gerentes seja livre. O que acontece é que não foi requerida a cessação de funções dos antigos gerentes nem resulta que, no caso, haja agora lugar à realização oficiosa desse registo. Por isso, deve manter-se a decisão.

5) - Não se conformando, a recorrente interpôs recurso hierárquico (ap. 18/20020905), e nas alegações que produziu, considera que a decisão da Conservatória não foi exacta. Aliás, já na reclamação se expôs o enquadramento que motivou a deliberação da sociedade a qual, juntamente com "a sua envolvente, deve ser necessariamente tida em conta".

O aviso convocatório da assembleia geral indicava que se iria "deliberar sobre a nova gerência da sociedade". Não se utilizou a palavra "destituição" já que isso era desnecessário, como ensina Raul Ventura ("Sociedade por Quotas", III vol. pág. 104 e segs.), pois os sócios "manifestaram inequivocamente a vontade de destituir os anteriores gerentes". Como (nessa obra) diz o mesmo Professor, a deliberação não tem, quanto ao conteúdo, especialidades.

Verifica-se ainda que "a destituição de gerentes em assembleia geral da respectiva sociedade é livre" como consta do Ac. do STJ de 18 de Junho de 1996 (in "Colectânea", 1996, Tomo II, pag. 155) e que a expressão que se usou na deliberação é clara no sentido de que os sócios pretenderam "inequivocamente afastar (destituir) todos os antigos gerentes e substituí-los pelas duas pessoas referidas".

Deve, por isso, ser dado provimento ao recurso e ordenada a conversão do registo em definitivo.

6)- Uma vez que o processo é o próprio, é tempestivo, as partes são legítimas e não havendo qualquer questão prévia ou prejudicial que obste à apreciação do mérito do recurso, cumpre agora emitir parecer.

B – Fundamentação

7) – Apesar da douta argumentação aduzida pela recorrente em todo o presente processo não podemos, contudo, deixar de dar razão à recorrida pelas razões que a seguir iremos tentar fundamentar. Senão vejamos.

Antes de mais, as razões morais e de consciência nem sempre são as que têm acolhimento jurídico. Nem têm que se invocar apenas os motivos éticos. É que, há sempre que ter em conta uma base normativa, do texto legal, e não se pode deixar de fazer "apelo franco" aos "critérios de carácter objectivo" (cfr. C.C. Anotado de Pires de Lima e Antunes Varela, vol. I, 4ª ed., pág. 59, em comentário ao n.º 2 do art.9º). Isto é igualmente válido para as porventura justificáveis intenções que não se traduziram em actos documentados.

Na verdade, a recorrente porventura não terá alcançado o sentido do despacho que vem impugnar: a cessação de funções dos gerentes é um acto sujeito a registo (al. m) do art. 3º do C.R.C.) e a transmissão de quotas é outro acto, diferente e independente daquela (al. c) do mesmo art. 3º). Outro problema levantado nesse despacho (e que não foi contestado) é o do registo ser lavrado a pedido dos interessados, salvo nos casos de oficiosidade previstos na lei.

Além disso, a registante confirma e insiste mesmo que, com a expressão utilizada - a gerência passar a ser exercida apenas pelos dois indicados sócios - pretendeu que o registo consignasse que os anteriores gerentes deixavam de exercer funções sendo certo que, contudo, nem juntou título que comprovasse a destituição dos gerentes já inscritos como tais (MDP, JP, AP e JBP) nem também requisitou o registo da cessação das suas funções de gerência.

Nestes termos, há uma flagrante contradição entre o que foi deliberado e se pretende ver inscrito e o que consta dos registos anteriores. De facto, para essa contradição desaparecer (e se fosse, afinal, ao encontro do que é pretendido pela sociedade) tornar-se-ia indispensável que antes de ser requerida a nomeação da nova gerência se promovesse a destituição da anterior.

Ora esse pedido de registo não foi feito, nem há lugar à sua realização oficiosa. Mesmo que agora se tratasse (e não é o caso) de algum pedido de transmissão de quota (e pudesse colocar-se, então, a eventual aplicabilidade do art. 67º do CRC) ainda assim restaria saber se do título aquisitivo dessa quota constava a renúncia à gerência do cedente.

8) - Em suma: ou há lugar a um pedido expresso de registo ou à sua realização oficiosa, esta apenas se verifica nos casos previstos na lei. Não existe a situação aleatória (não formulada) de um pedido tácito, que não deva ser lavrado oficiosamente nem necessite de ser apresentado. Isso poderia até dar azo às mais incertas ocorrências, contradizendo frontalmente o princípio da instância consagrado no art. 28º do C.R.C. - como, evidentemente, a própria recorrente não poderá deixar de reconhecer. E, esta seria já uma razão para a manifesta improcedência do recurso.

9) - Outra é ainda a questão de falta de título para o não requisitado registo da cessação de funções dos anteriores gerentes.

Não há dúvida de que a destituição dos gerentes, em princípio (não está aqui em causa o problema dos *designados no contrato*), é livre, como referem o Autor e o Acordão citados pela recorrente. Mas não é essa a questão. Ela é antes a da necessidade de tal destituição ser expressa e não apenas poder "deduzir-se", ainda que com grande probabilidade.

10) - Efectivamente, como a seguir à passagem citada diz *Raul Ventura* é "necessário que os sócios manifestem inequivocamente a vontade de destituir o gerente". Por isso, mostra-se indispensável que a própria expressão "destituir o gerente "F...", ou outra equivalente conste da acta que se pretenda juntar como documento bastante para titular o pedido do registo da cessação de funções desse gerente.

11) - Portanto: a destituição tem e deve ser clara e expressa. Expressa é, no título que temos de apreciar, o contrário de tácita, de simplesmente presumida. No contexto da acta é incompreensível que se ponha a questão desta titular qualquer destituição dos gerentes MDP, JP, AP e JBP, que nem sequer nela são mencionados, mesmo implicitamente.

12) - De resto, não está em causa a validade da deliberação, mas essencialmente os princípios da instância e da prova documental bastante para titular os registos da cessação de funções de

anteriores gerentes e da sociedade ser gerida apenas pelos que agora foram nomeados.

13-) Em face do exposto, somos de parecer que o recurso não merece provimento, em conformidade com as seguintes

Conclusões

I – As expressões utilizadas nos títulos que baseiam o pedido de registo não podem ser equívocas nem contraditórias com os registos anteriores, sobretudo pressupondo que se achem cancelados os registos das situações jurídicas que, nas tábuas, ainda permanecem.

II – Salvo nos casos legalmente previstos de oficiosidade, os registos só podem ser lavrados a pedido dos interessados, não sendo admissível pressupor que quando o requerente solicita determinado acto pretenderá, implícita e tacitamente, que sejam lavrados outros registos.
III – A renúncia ou a destituição de gerentes inscritos tem de ser expressa, não podendo ser deduzida da deliberação tomada em assembleia geral convocada para designar "nova gerência", onde se consignou que a gerência da sociedade passa a ser exercida apenas por determinados sócios, nada constando sobre a situação dos gerentes inscritos no registo comercial.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 01.07.2003.

José Ascenso Nunes Maia relator*, João Guimarães Gomes de Bastos, Ana Viriato Sommer Ribeiro* (com voto de vencida*), César Gomes.*

VOTO DE VENCIDA

Voto vencida porquanto muito embora acompanhe a fundamentação aduzida não subscrevo a solução proposta na medida em que condiciona a validade ou eficácia da deliberação da actual composição da gerência ao prévio registo da cessação de funções por destituição dos gerentes anteriormente inscritos.

Assim, na minha opinião o registo em causa deveria ser lavrado definitivamente, do que resultaria a consequência de que nas tábuas figurariam como gerentes não só os ora nomeados como ainda os anteriormente inscritos até que se concretizasse de forma expressa a cessação de funções destes últimos.

Este parecer mereceu despacho do Director-Geral de 01.07.2003 do seguinte teor:

"Acompanho integralmente a fundamentação aduzida no parecer do Conselho Técnico e até mesmo as respectivas conclusões, excepto na parte em que conclui pelo indeferimento do recurso e na medida em que condiciona o registo definitivo da designação dos novos gerentes ao registo prévio da cessação de funções dos anteriores gerentes.

A contradição entre o que foi deliberado e se pretende ver inscrito e o que consta dos registos anteriores apoia-se, afinal, no facto de na deliberação constar que a gerência passa a ser exercida *apenas* pelos gerentes nomeados e esse parece ser o motivo determinante da qualificação desfavorável. Todavia, faz-se notar que a expressão usada indicia em sede tabular a ocorrência de factos sujeitos a registo - cessação de funções dos gerentes anteriores - que não foram pedidos nem comprovados. Sem dúvida que o registo acolhe e publicita situações de exclusividade na gerência como a que se coloca no presente processo, mas na exacta medida em que os interessados cumpram a sua obrigação de registar os correspondentes factos. Haverá, assim, contradição ou divergência relevante para efeitos registrais, de tal sorte que o registo de designação fique dependente do registo de cessação de funções dos anteriores gerentes?

Cremos que não. A divergência situa-se em planos diferentes: um facto registado - a nomeação

de uns - e um facto suposto não registado - a cessação de funções de outros. A contradição não é intrinsecamente registral e por isso não se aceita que o juízo de legalidade seja tão abrangente que condicione o registo da nova designação a um suposto facto ou circunstância exterior ao próprio registo. Se das diversas manifestações do princípio do trato sucessivo não é possível extrair qualquer argumento, também não poderá ser o princípio da legalidade a colocar em crise a viabilidade do registo de um acto titulado em documento bastante, fornecendo razões que só o trato sucessivo poderia dar não tivesse o legislador cingido o seu âmbito de acção a inscrições modificativas da titularidade de quotas ou partes sociais e de direitos sobre elas - cfr. art.º 31.° do CRC.

A dinâmica do registo comercial exige, pois, o registo definitivo do acto de designação dos novos gerentes, mantendo-se em vigor o registo de designação dos anteriores cuja cessação de funções não foi pedida nem está comprovada nos documentos apresentados, ignorando-se até a causa do facto respectivo: renúncia ou destituição.

Em síntese, o registo definitivo da designação de gerentes lavrado com base em deliberação social da qual consta que a gerência passa a ser exercida *apenas* pelos nomeados, não está condicionado ao registo prévio da cessação de funções dos gerentes anteriores.

Em face do exposto dou provimento ao recurso."

Proc. nº 28/91 R.C.3 – Alteração do regime de bens convencionado ou legalmente fixado. Sentença homologatória de partilha em inventário requerido na sequência de pedido de separação de meação.

1. Na Conservatória do Registo Civil de ..., foi solicitado averbamento de alteração do regime de bens legalmente fixado, por separação judicial de meações dos cônjuges, ao assento de casamento nº 451, do ano de 1973, arquivado na mesma Conservatória.

Tal separação de meações foi obtida ao abrigo do artigo 825º, nº 3, do Código de Processo Civil, mediante sentença homologatória da partilha operada em inventário facultativo que correu seus termos na Comarca de ..., por apenso a acção de execução sumária.

O lançamento do averbamento da referida alteração do regime de bens legalmente fixado, suscitou dúvidas ao Sr. Conservador, que resumiu, com a colocação das questões seguintes:

- A separação de meações implica alteração do regime matrimonial de bens?

- Em caso afirmativo, tal alteração é susceptível de ser registada no registo civil?

- Sendo-o, qual o título que deve servir de base ao registo?

2. Expendendo doutrina apropriada, com citação de vários autores e pondo em destaque os preceitos legais tanto de natureza substantiva como adjectiva em que as questões postas se enquadram, o Sr. Conservador foi dando resposta a cada uma delas, em termos de concluir por considerar que a separação de meações constitui, de facto, alteração do regime matrimonial de bens admitida pelo artigo 1715°-, 1, d), do Código Civil, alteração essa sujeita a registo – artºs 1715º, 2, e 1711º, do Código Civil e 1º, 1, e) do Código do Registo Civil -, a efectuar por meio de averbamento, com base na sentença homologatória da partilha efectuada no processo de inventário – artº 86º, 1, a) do Código do Registo Civil (hoje, artº 69º, 1, a)).

3. Não se distancia da orientação doutrinária delineada, nem da fundamentação legal invocada nas soluções adiantadas pelo Sr. Conservador a douta informação prestada no processo pela ex-Técnica dos Serviços, de merecida lembrança, Drª Maria de Lourdes Leão Morgado que chega a opinar dever informar-se o consulente da conformidade verificada com as suas posições.

II

1. Pese embora a evolução que se vem operando na doutrina e na legislação de alguns países (França, Alemanha, Suíça e Itália, entre os principais), continua a ser ainda dominante e é o consagrado na nossa legislação, o princípio da imutabilidade das convenções antenupciais e, bem

assim, do regime supletivo que, na falta de convenção se aplica por determinação da lei.

É o que resulta do artigo 1714º do Código Civil, em cujo nº 1 se estabelece que "fora dos casos previstos na lei não é permitido alterar, depois da celebração do casamento, nem as convenções antenupciais nem os regimes de bens legalmente fixados".

O princípio enunciado não é, porém, absoluto, contemplando-se no artigo 1715° do Código Civil várias excepções, entre as quais se contam os diversos casos, previstos na lei, de separação de bens na vigência da sociedade conjugal e que são os de ausência (artºs 108º e 115º CC), falência (artº 1237º 1, b), CPC) ou insolvência (art° 1319° CPC) e execução movida contra um dos cônjuges por dívidas que não dê lugar à moratória do nº 1 do artº 1696º CC, que é o caso de que nos ocupamos.

É esta, sem dúvida, tal como as restantes, uma situação que implica a alteração do regime de bens convencionado ou legalmente fixado.

A separação de meações, resultante de uma acção executiva intentada contra algum dos cônjuges, sendo embora considerada pela doutrina uma separação não autónoma, de causa exterior em contraste com a separação de bens, essa, autónoma, nem por isso deixa de ser equiparada a esta, em termos de dar lugar à alteração do regime de bens, tal como é tratada, por igual, com os restantes casos de alteração, no artº 1715º do Código Civil (vide, também, o artigo 1770°).

2. Um outro princípio que rege as convenções antenupciais e que é extensivo às alterações do regime de bens convencionado ou legalmente fixado, é o da necessidade de registo, para alcançarem eficácia em relação a terceiros cujos interesses o registo visa, precisamente, acautelar.

A amplitude que se dá a este princípio por forma a abranger, como nos parece, o caso em exame da separação de meações, deriva, desde logo, de o nº 2 do artº 1715º do Código Civil considerar aplicável, sem quaisquer restrições, o disposto no artº 1711º do mesmo Código, que ao registo se refere. **E ubi lex non distinguit ...**

Por outro lado, tal exigência de registo resulta do disposto no artº 1º, 1, e), quer do Código do Registo Civil actual, quer do anterior, em termos de ser considerado, no citado preceito, como constituindo objecto do registo civil "as convenções antenupciais e as alterações do regime de bens convencionado ou legalmente fixado"; também, dos artºs 86º, 1, a) e 69º, 1, a), respectivamente, do anterior e do actual Código do Registo Civil, que estabelecem, com igual formulação, como devendo ser especialmente averbados ao assento de nascimento "a separação em qualquer das suas modalidades" e, ainda dos artºs 87°, 1, h) e 70º, 1, h), dos referidos Códigos, que mandam averbar aos assentos de casamento "as alterações ao regime de bens convencionado ou legalmente fixado".

Parece-nos, assim, comprovada a tese da necessidade do registo das alterações de regime de bens, no caso em exame e não lhe constitui, minimamente, obstáculo de aplicação o facto de, no Código do Registo Civil de 1978, com as alterações do Dec.-Lei nº 379/82, de 14 de Setembro, apenas se achar previsto modelo de averbamento a lavrar com base em escritura notarial.

Em primeiro lugar, precise-se que os modelos anexos ao Código estão longe de corresponder a todos os factos sujeitos a registo; em segundo lugar, repare-se que a observação 5ª aos Modelos de averbamentos expressamente estabelece que "o averbamento relativo a factos para os quais não se prescreva modelo especial deve obedecer, com as indispensáveis adaptações, ao modelo da espécie a que melhor se ajuste a natureza do facto que vai ser averbado".

Por último, em abono da posição defendida da obrigatoriedade do registo de **todas** as alterações ao regime de bens, faz-se notar que, a não ter o mesmo lugar, quer o registo de nascimento, quer o de casamento dos titulares das alterações, deixariam de estar conformes à realidade, o que, contrariando um princípio básico do registo civil, poderia constituir, eventualmente, motivo de ludíbrio de terceiros.

3. Parece-nos ter ficado evidenciado que o ingresso no registo civil das alterações ao regime de bens convencionado ou legalmente fixado se faz através do lançamento do competente averbamento.

Se a alteração for de natureza convencional, será a certidão da respectiva escritura o título bastante.

Se, pelo contrário, a alteração resultar de decisão judicial é óbvio que o documento base do averbamento será a certidão da sentença.

No primeiro caso, o averbamento terá lugar a requerimento dos interessados. No segundo, embora nada obste a que estes requeiram o averbamento, parece-nos ter aplicação o disposto no artigo 78º do Código do Registo Civil que impõe ao Tribunal o dever de comunicar à conservatória competente, por meio de certidão, a decisão proferida em acção respeitante a facto sujeito a registo.

No caso da separação de meações, tratando-se, como ficou referido, de uma espécie de "separação de bens não autónoma", o documento que servirá de base ao averbamento a lançar ao assento de casamento dos cônjuges, não poderá deixar de ser a sentença que homologar a partilha no inventário requerido na sequência do pedido de separação de meações e não este pedido, que pode ser, eventualmente, desatendido.

O modelo do averbamento, não previsto esquematicamente no Código, deverá ser adaptado ao mais próximo, ou seja, ao da simples separação de bens em termos a estes semelhantes: "Decretada a separação de meações por sentença de ... de ... de ... transitada em julgado em ... de ... de ..., proferida pelo Tribunal d ... ".

III

Face ao exposto, extraem-se as seguintes e breves conclusões:

I - A separação de meações requerida ao abrigo do disposto no artigo 825º do Código de Processo Civil implica, quando decretada por sentença judicial, alteração do regime de bens convencionado ou legalmente fixado.

II - Uma tal alteração constitui facto sujeito a registo nos termos legais, maxime, por aplicação do disposto nos artigos 1715º, 1711º e 1770º, do Código Civil e 1º, 1, e), do Código do Registo Civil.

III - O ingresso no registo civil do facto da alteração efectua-se por averbamento ao assento de casamento dos cônjuges, com base na sentença que homologar a partilha no inventário requerido na sequência do pedido de separação de meações, em conformidade com os artigos 70º 1, h) e 78º do Código do Registo Civil.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 25.10.1996

Manuel Cardoso Vilhena de Carvalho, relator*, Carlos Manuel Santana Vidigal, Odete de Almeida Pereira da Fonseca Jacinto.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 25.10.1996.

Proc. nº 105/91 R.P.4 – Acção. Natureza real. Qualificação do pedido. Registo de acção de declaração de nulidade ou anulação sobre parcela de prédio descrito. Desanexação de prédio em virtude de acção de reivindicação. Desanexação de prédio por efeito de registo provisório.

1 - JDR e RJMR interpõem recurso hierárquico do despacho de indeferimento da sua reclamação que oportunamente deduziram contra a recusa de remoção dos motivos de dúvidas que a Conservatória do Registo Predial de ... tinha oposto ao pedido de inscrição provisória de acção apresentado sob o n°- 70 em 06.06.91, a saber:

a) - falta de prova da inscrição matricial do prédio;

b) - insuficiente identificação dos autores por se não indicar nem o regime matrimonial de cada um deles, nem o nome do respectivo cônjuge; e

c) - falta de identificação, na petição inicial, do título através do qual se operou a transmissão, cuja nulidade se pretende ver declarada.

Com efeito, tendo a remoção sido pedida em 23.07.91 (ap. 19), recusou a referida Conservatória declarar as dúvidas removidas por considerar subsistir ainda o motivo que se indicou em último lugar.

Ao indeferir a reclamação entretanto interposta, a mesma Conservatória confere à recusa um duplo sentido:

- não é viável o registo de acção enquanto pedido de declaração de nulidade da adjudicação e respectiva escritura, porque prova se não faz da transmissão do prédio, visto os autores se limitarem, na petição, a declarar que a escritura não tinha sido celebrada na Câmara Municipal, desconhecendo onde e quando ela se efectuou;

- a acção de anulação de deliberação camarária não está sujeita a registo.

2 - Longa e repetitiva é, por seu turno, a petição dos recorrentes, que contestam essa decisão invocando fundamentalmente o registo, já efectuado, de outra acção - essa de reivindicação de parte da parcela de terreno entretanto arrematada em hasta pública - que já antes tinham proposto contra o Município de ..., e pedindo a sua revogação e substituição por outra que declare removidos todos os motivos das dúvidas.

Para tanto, faz a história dos factos alegados nas acções em causa, das circunstâncias que revestiram o registo da referida acção de reivindicação e destaca a impossibilidade de concretizar a escritura de venda daquela parcela de terreno, visto nela não ter intervindo e a câmara municipal lhe certificar apenas não ter sido celebrada nas suas notas privativas qualquer escritura relativa a essa venda.

3 - Dado que não se mostravam ainda junto aos autos, foram solicitados à Conservatória recorrida os documentos apresentados a instruir o registo recusado e, designadamente, o duplicado da petição inicial da acção submetida a registo.

4 - Cumpre emitir parecer.

5 - Nos termos daquela petição, os ora recorrentes demandam o Município de ... e a ..., Lda., pedindo a declaração de nulidade ou a anulação da adjudicação a esta sociedade dum lote de terreno com a área de 6470 m2, sito à ..., na ..., a destacar do prédio descrito na Conservatória recorrida sob o n° 13 350, a fls 161v do livro B-37 - por a ter comprado àquele Município em hasta pública realizada em 28.11.88 -, bem como da respectiva escritura pública que formalizou essa compra e venda, ignorando, porém, onde e quando foi ela celebrada.

Alegam para tanto, a par de irregularidades havidas nas sucessivas deliberações camarárias atinentes à alienação, que o lote de terreno engloba uma parcela com a área de 255,25 m2 de que o Município não pode dispôr por ser propriedade dos recorrentes que a adquiriram por usucapião e por acessão imobiliária industrial.

É, pois, inequívoca a pretensão dos autores de que se reconheça não ter havido transmissão do referido lote por efeito dos actos de alienação praticados pela Câmara Municipal de ... em virtude de estes enfermarem de vícios determinantes da sua nulidade ou, quando assim se não entenda, da sua anulabilidade - cfr, designadamente, o art° 892° do C.Civil.

Estamos, assim, perante uma acção de apreciação dos efeitos jurídicos de acto sujeito a registo predial (aquisição de imóvel) e, como tal, ela própria a registo sujeita por força do disposto na al. a) do n° 1 do art° 3° do CRP (vd., por todos e no domínio do CRP de 1967, Catarino Nunes, in "Código do Registo Predial Anotado", pag. 179).

Aceitando esta qualificação, a Conservatória efectuou o registo, opondo-lhe, porém, a dúvida de que a petição inicial não identifica a escritura pública que, nos termos alegados, terá sido celebrada para titular a compra e venda impugnada.

Todavia, no despacho de indeferimento da reclamação, a Conservatória a quo entende que a acção só poderia ter natureza real se prova houvesse da transmissão. A não fazer-se esta prova - como os autores deixam de fazer quando não identificam a escritura pública da compra e venda-, então a acção será de mera anulabilidade da deliberação camarária e, enquanto tal não é registável.

Esta argumentação não merece, no entanto, o nosso aplauso e contraria mesmo os efeitos que com a acção se pretende atingir.

Na verdade, se prova da transmissão fosse exigível ao autor - e a prova a produzir não teria necessariamente de acompanhar a petição da acção -, estaria ele logicamente impedido de pedir a declaração de nulidade do acto ou negócio jurídico na medida em que a nulidade obsta à produção de efeitos (jurídicos) dos actos por ela feridos. E a nulidade pode resultar quer da ilegitimidade invocada, quer, entre outros, de vício de forma que eventualmente venha a comprovar-se - vd. art°s 286° e 875° do C.Civil.

Significa isto que o conservador deverá ater-se, na qualificação da acção submetida a registo, ao pedido que na petição inicial se deduz, interpretado, é certo, de harmonia com a causa ou causas que se invocam para esse pedir. Mas não será já legítimo, evidentemente, fazer depender a sua sujeicão a registo da prova dos factos nela alegados e a produzir no seu decurso.

Essa é, sem dúvida, matéria a apreciar em sede de discussão e julgamento, nada tendo a ver com a qualificação do pedido no registo.

Daí que a exigência feita pela Conservatória a quo, no despacho dos motivos das dúvidas, não pode deixar de se relacionar com a identificação do próprio acto cuja validade é impugnada, considerando que ela deve ser feita por forma a não suscitar dúvidas quanto à relação jurídica controvertida - art° 16°, al. c), do CRP.

Acontece, porém, estar essa relação suficientemente especificada nos factos alegados, não se mostrando para tanto indispensável a indicação das circunstâncias de tempo e de modo da celebração da escritura.

Razão não assiste, por isso, à Conservatória recorrida na necessidade dessa indicação para a identificação do negócio jurídico impugnado e, como tal, imprescindível para o registo da acção em causa.

Sê-lo-ia, sim, se outros elementos não contivesse, como contém, a petição inicial. Forçoso é, porém, que os elementos identificadores da relação jurídica controvertida que nela efectivamente existem constem também do registo, o que não sucede por deficiente extractação do título.

Do mesmo passo, deverá o registo ser oficiosamente rectificado quanto ao pedido nele inscrito que é também de declaração de nulidade e não apenas de anulação dos actos processuais da alienação em causa, nos termos já atrás salientados.

6 - Não pode, no entanto, ficar por aqui a análise dos registos das acções a que atrás fizemos referência face às questões tabulares que se levantam sobre o modo de os efectuar e, designadamente, sobre que prédio devem eles incidir.

Trata-se de inscrições provisórias por natureza nos termos do art° 92°, n° 1, al. a). A primeira - considerando a ordem cronológica dos registos coincidente, aliás, com a da propositura das acções -, regista a acção de reivindicação da mencionada parcela de terreno com a área de 255,25 m2 intentada contra a Câmara Municipal de ... e a segunda inscreve a acção de declaração de nulidade ou de anulação da venda dum lote para construção que abarca a parcela de terreno reivindicada na primeira acção.

Para o registo daquela, a Conservatória desanexou do "prédio-mãe", lavrando o respectivo averbamento de desanexação, a parcela de terreno reivindicada, que, assim, passou a constituír tabularmente um prédio autónomo e distinto sobre o qual fez incidir a inscrição da acção de reivindicação.

Para o último, inscreveu a acção declarativa de nulidade sobre o prédio composto pelo lote de terreno alienado em hasta pública, que fora já anteriormente desanexado do mesmo "prédio-mãe" - como prédio distinto do anterior -, para lavrar, também provisoriamente por natureza nos termos da al. g) do n° 1 do citado art° 92°, o registo de aquisição a favor da sociedade ré na acção por compra ao Município de ... . Este registo tinha, aliás, já à data da inscrição provisória da acção a sua caducidade anotada por não ter sido oportunamente convertido.

De tudo isto se infere que, em qualquer dos casos, precipitada e errada se revela a tradução tabular (definitiva) de novas unidades prediais que na realidade não resultam dos actos submetidos a registo.

Se isso é particularmente evidente no primeiro caso, em que novo prédio só existirá se e quando houver decisão final favorável ao reivindicante, a verdade é que também no segundo o registo de aquisição não titulada antecipa ficticiamente uma realidade jurídica que só posteriormente, com a titulação do acto, será gerada. Daí que, também neste caso, será o ingresso da verificação desta condição - isto é, a titulação do acto - no registo que definitivamente implica a desanexação do prédio que só então se formou.

Até lá, o registo limitar-se-à a desenhar os contornos dessa futura realidade, definindo inequivocamente a relação jurídica a estabelecer a fim de lhe assegurar, desde a data do registo, os efeitos deste decorrentes. O que, demandando a abertura da ficha correspondente ao "novo" prédio, sobre o qual se inscreve o acto que determina essa abertura - no caso, a aquisição ainda não titulada -, apenas permite anotar na descrição do "prédio-mãe" a abertura da ficha para o efeito de lavrar a inscrição provisória.

É a doutrina que decorre da aplicação analógica do disposto no art° 80° do CRP quanto à recusa "tout court" no art° 80° do CRP, tal como é reconhecida por este Conselho. E, se porventura a inscrição não vier a ser convertida em definitiva no prazo que a lei para tal concede, então inutilizar-se-á a descrição assim aberta, anotando-se essa inutilização logo que se verifique a caducidade da inscrição - art° 87° do CRP.

7 - Pressuposto desta doutrina é, porém, que o acto submetido a registo implique necessariamente a formação de prédio autónomo e distinto daquele que se mostra descrito - donde se destaca.

Quando esse pressuposto se não verifique, isto é, quando o facto respeite a parte especificada, enquanto tal, de prédio já descrito, o registo incide sobre este prédio e não dá lugar a outra descrição por não estar em causa novo prédio. Neste caso, a inscrição deverá, logicamente, especificar a parte do prédio sobre que efectivamente recai - vd. art°181°, n° 1, al. g) - parte final, do CRP de 1967, cuja doutrina, embora nãoreproduzida no actual código, se mantém plenamente válida.

Exemplo clássico desta situação é o do usufruto que recaia sobre parte especificada dum prédio. O seu registo não implica a abertura de descrição predial, visto a instituição do usufruto, constituindo uma servidão pessoal, não interferir com o objecto mediato da propriedade. Mas é também, sem dúvida, o caso da acção declarativa de nulidade em análise no presente recurso.

Com efeito, o pedido que nela se deduz é o de se declarar (e, subsidiariamente, o de que se anule) a venda, por hasta pública, da parcela de terreno que entretanto se descrevera sob o n° 00727/070789 da freguesia da ... por força da inscrição de aquisição provisória, já caduca, aliás, quando foi pedido o registo da acção. Não faria, assim, sentido que, ao arrepio dessa pretensão, viesse o registo a publicitar uma nova unidade predial por efeito dum acto que a ele se apresenta como ineficaz.

Do mesmo modo, se nos afigura que a acção de reivindicação de parte de prédio descrito não determina, ela mesma, a abertura de nova descrição correspondente à parcela reivindicada e que o seu registo deve incidir sobre o prédio-mãe, isto é, sobre o prédio a lotear.

Na verdade, como já salientámos, essa parcela só passará a constituir um prédio autónomo por força da decisão de procedência da acção, - que desta se distingue como facto sujeito a registo. O que significa que com o registo de tal decisão descrever-se-á então, e só então, o novo prédio, que arrastará consigo a inscrição da acção, na mesma altura convertida, assim desonerando o "prédio-mãe".

Neste sentido, se pronunciou já este Conselho em parecer emitido no P° 88/88 R.P. 3.

E os factos trazidos ao nosso conhecimento no presente recurso tornam claro que outra não deve ser efectivamente a solução legal. De facto, ao fazer incidir o registo da acção de reivindicação sobre a parcela de terreno como prédio autónomo e distinto do prédio-mãe, tornou posssível a desanexação (posterior) de outra parcela de terreno sobre a qual se não pôs - nem tabularmente se poderia pôr, visto esse registo, tal como efectuado foi, não "onerar" o prédio-mãe comum às "duas" parcelas - a questão de saber se seria ela afectada pelo registo da acção de reivindicação anteriormente lavrado.

Questão esta que não poderia deixar, face aos princípios da prioridade de registo e da sua

oponibilidade a terceiros, de reflectir-se na inscrição de aquisição entretanto pedida. E que, no caso a que os autos se referem, teria mesmo impedido esse registo a favor de terceiro.

Temos, assim, que ainda neste caso se impõe lavrar o registo da acção sobre o prédio-mãe, enquanto acto que respeita a parte especificada desse prédio.

De tudo isto se infere que foram indevidamente lavrados ambos os registos das referidas acções por incidirem sobre partes especificadas do prédio que inclui as parcelas de terreno cuja aquisição se litiga e não, decididamente, sobre prédios autónomos correspondentes a essas parcelas.

8 - Urge, deste modo, proceder oficiosamente à rectificação desses registos por forma que:

a) a inscrição da acção de reivindicação da parcela de terreno com a área de 255,25 m2, registada sobre o prédio da ficha n° 00607/280688 da freguesia da ..., passe a incidir sobre o prédio donde essa parcela será destacada em caso de vencimento da acção, anotando-se aos registos indevidamente lavrados - averbamento de desanexação, descrição de prédio novo e inscrição da acção - a sua inutilização, bem como a indicação da ficha onde a inscrição foi transcrita;

b) nesta inscrição se mencione e indentifique a parcela reivindicada;

c) se anote à descrição do mesmo "prédio--mãe" a abertura da ficha do prédio n° 00727/070789 da citada freguesia para efeito da inscrição provisória de aquisição não titulada, em vez do averbamento de desanexação que indevidamente se lavrou e deverá ser inutilizado;

d) se inutilize também a descrição do referido prédio n° 00727/070789 na sequência da verificação da caducidade da inscrição (de aquisição) que determinou a sua abertura;

e) se transcreva para a ficha do "prédio-mãe" a inscrição da acção declarativa de nulidade que indevidamente se lançou na ficha do prédio cuja descrição se inutiliza nos termos da alínea anterior, nesta última se anotando também a inutilização do registo e a ficha onde este é transcrito;

f) se altere o pedido que se fez exarar nesta última inscrição de harmonia com o que efectivamente se formulou na acção, propondo-se a seguinte redacção:

"Pedido: declaração de nulidade ou anulação da venda dum lote de terreno com a área de 6470 m2, confrontando do norte com ...., do sul com lote A, do nascente com a referida rua e do poente com a ..., a desanexar deste prédio, efectuada em hasta pública pela Câmara Municipal de ... à ré "..., Lda.", a quem adjudicou definitivamente esse lote por deliberação de 09.12.88"

9 - Este Conselho é, pois, de parecer de que o presente recurso merece provimento, sem prejuízo das rectificações dos registos atrás mencionados nos seguintes termos que ficam expostos, e, em consonância, extrai as seguintes

Conclusões

I - Para a qualificação da natureza real da acção e da sua consequente sujeição a registo, deve o Conservador ater-se ao pedido formulado pelo autor, interpretando-o à luz da causa de pedir que invoca.

II - Excede os poderes de qualificação a apreciação da prova dos factos alegados na petição inicial, que será discutida e julgada nos termos da lei do processo civil.

III - É, assim, registável a acção em que se pede a declaração de nulidade ou a anulação da venda de imóvel em hasta pública efectuada por câmara municipal, com o fundamento, nomeadamente, em venda de coisa alheia e alegando os autores desconhecer quando e onde foi efectuada a respectiva escritura pública.

IV - O registo de tal acção, vise embora a venda de parcela integrada em prédio de maiores dimensões já descrito, não implica a abertura de nova ficha para descrever autonomamente essa parcela, incidindo, antes, sobre aquele prédio.

V - É, outrossim, o registo da decisão da procedência da acção de reivindicação - e não o registo da acção - que gera tabularmente a necessidade de descrição predial da parcela (reivindicada) a desanexar de prédio já descrito, levando consigo o registo daquela acção, então convertido em definitivo, que incidia sobre o "prédio-mãe".

VI - Sempre que o acto implique desanexação por recair sobre prédio autónomo e distinto do "prédio-mãe", a provisoriedade do seu registo apenas permite que essa desanexação seja anotada na descrição deste último prédio a aguardar a conversão em definitivo do mesmo registo - artºs 80°, n° 2 - parte final, e 87°, n° 2, d), do CRP.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 05.05.1992.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 07.05.1992.

Proc. nº 106/91 R.P.4 – Registo de penhora. Intervenção do titular inscrito.

1. O "..., S.A." interpõe recurso hierárquico do despacho de indeferimento da reclamação contra a recusa do pedido de remoção de dúvidas apresentado na Conservatória do Registo Predial do ... em 16/7/1991, sob o n° 4.

Trata-se do seguinte:

A coberto da apresentação n° 12 de 2/11/1990 foi pedido o registo de penhora provisório por natureza sobre a fracção autónoma
da letra F) do prédio n° 00740/040488 -..., que foi lavrado como tal - alínea n) do n° 1 do artigo 92° - e ainda por dúvidas.

Estas consistiam na divergência entre o regime de bens do casamento do executado mencionado na inscrição de aquisição a seu favor (comunhão de adquiridos) e o declarado e levado à inscrição da penhora (separação).

O pedido de remoção de dúvidas, de cuja recusa foi interposta a reclamação, foi instruído com a certidão do casamento do executado, que provava que o casamento fora contraido sob o regime imperativo da separação de bens. A recusa foi devida a manter-se a divergência, visto que na inscrição de aquisição permanecia o regime da comunhão de adquiridos.

Pela apresentação n° 7 de 7/8/1991 foi pedida a conversão em definitiva da referida inscrição de penhora, para o que se juntou certidão judicial, que para além de certificar o termo de penhora, certificava ainda que nos autos fora requerido o disposto no n° 2 do artigo 825° do Código do Processo Civil e que o cônjuge do executado fora citado.

A conversão foi recusada por a dúvida subsistir, pois que permanecia na inscrição de aquisição o regime da comunhão de adquiridos, tendo sido removida apenas a provisoriedade por natureza.

2. Inconformado o Banco reclamou, alegando:

A certidão de casamento do executado faz prova do regime de bens do seu casamento, removendo a dúvida sobre este.

Se o registo de aquisição a favor do executado está errado quanto a esse elemento, a Conservatória tem ao seu dispor os meios legais para a sua rectificação; o que não pode é, não removendo a dúvida, condenar o exequente à perda dos benefícios que o registo lhe confere,

sendo certo que o exequente se esforçou e conseguiu afastar a dúvida levantada.

Não se pode deixar caducar um registo por erros verificados em registos anteriores.

Visto que para o registo de penhora o exequente não pode contar com a colaboração do executado para ultrapassar os possíveis obstáculos, a lei confere a este registo um estatuto especial, para que o exequente não seja inibido de exercer o seu direito de crédito.

Conclui assim que o registo de penhora não está sujeito ao cumprimento do trato sucessivo, como resulta dos artigos 9° e 34° do Código do Registo Predial.

3. A Sra. Conservadora sustentou a recusa por se manter a divergência do regime de bens, afirmando:

Pela presunção que o registo confere, a fracção penhorada pertence a ambos os cônjuges, pois a inscrição de aquisição por compra os menciona como casados no regime da comunhão de adquiridos. Por isso a hipoteca que incide sobre a fracção autónoma penhorada foi constituida por ambos.

Fora a certidão de casamento, a Conservatória não possui documentos que provem que a fracção penhorada é apenas do executado marido, estando deste modo impossibilitada de agir nos termos do artigo 121° do Código do Registo Predial.

A oficiosidade é a excepção (artigo 41° do diploma), além do que a rectificação oficiosa pretendida pelo reclamante ofende o princípio que informa a lei de não prejudicar os direitos dos titulares inscritos.

A rectificação só será aceitável com o consentimento de todos ou mediante decisão judicial, podendo o reclamante promover a rectificação, nos termos do artigo 120° e seguintes do Código.

4. Na petição de recurso, o Banco alegou o seguinte:

Segundo o artigo 120° do Código do Registo Predial, os registos inexactos e os indevidamente lavrados devem ser rectificados por iniciativa do conservador, logo que tome conhecimento da irregularidade, ou a pedido de qualquer interessado.

Portanto, a Sra Conservadora não tem razão quando afirma que não poderia tomar a iniciativa da rectificação do registo de aquisição em vigor.

Contudo, não se mostra necessária essa rectificação prévia, porque o registo de penhora beneficia de um regime de excepção, não estando sujeito ao cumprimento do princípio do trato sucessivo, como resulta dos artigos 9° e 34° do mesmo Código.

De facto, se nem sequer é necessário que o prédio esteja inscrito previamente a favor do executado para que a penhora possa ser registada, como poderia a inscrição de aquisição a seu favor, por se mostrar errada quanto à menção do regime de bens do casamento, impedir o registo da penhora?

Acresce que a presunção derivada do registo é apenas uma presunção **juris tantum**, ilidível mediante prova em contrário, o que no caso aconteceu, pois que sendo o executado o comprador e estando casado na separação, o imóvel por ele adquirido não poderia ter outra natureza que não fosse a de bem próprio.

Porém, mesmo que, por mera hipótese, o imóvel fosse comum do casal, não constituiria isso impedimento ao registo da penhora, visto que, quando ainda se ignorava qual era o verdadeiro regime de bens do casamento do executado, foi requerida a citação do seu cônjuge para os efeitos do artigo 825°, n° 2, do Código do Processo Civil e, como não havia lugar a moratória, o imóvel comum podia ser imediatamente penhorado.

Assim, provando a certidão de casamento que o regime de bens é o da separação, o facto de constar da inscrição de aquisição um regime de comunhão não pode constituir obstáculo ao registo de penhora porque, mesmo que o imóvel fosse comum, a sua penhora seria possível.

Deve, pois, ser removida a dúvida, conver-tendo-se em definitiva a inscrição de penhora.

5. Cumpre emitir parecer.

A ideia de que o registo de penhora não está sujeito ao princípio do trato sucessivo não é de forma alguma confirmada pelo disposto nos artigos

9° e 34° do Código do Registo Predial, contrariamente ao que o recorrente defende. Na verdade:

O primeiro daqueles artigos refere-se aos títulos, não ao seu registo.

O segundo artigo estabelece o princípio do trato sucessivo, o n° 1, na modalidade da inscrição prévia, e o n° 2, na modalidade da continuidade das inscrições. A parte final deste n° 2 não faz mais do que aplicar o princípio, na modalidade da continuidade das inscrições, no caso especial de o registo ser consequência de outro facto anteriormente registado; o princípio só admite as excepções do artigo 35°, que não isentam a penhora do seu cumprimento.

Assim, o legislador permite que a penhora (e não só) de bens inscritos a favor de pessoa diversa do executado possa ser registada, mas apenas provisoriamente por sua natureza - artigo 92°, n° 2, alínea a) - , e prevê a possibilidade da conversão da sua inscrição em definitiva através de um meio especial de suprimento dos registos eventualmente em falta que visa obter a intervenção do titular inscrito.

Efectivamente:

Na inscrição de penhora, efectuada provisoriamente por natureza, é mencionado o nome, estado e residência do titular da inscrição de aquisição - artigo 95°, n° 1, alínea l) - , de forma a o juiz poder ordenar a sua citação para declarar se os bens lhe pertencem - artigo 119°, n° 1.

Se o titular inscrito declarar que os bens lhe não pertencem ou não fizer nenhuma declaração, o facto será comunicado à conservatória, que converterá em definitiva a inscrição de penhora - mesmo artigo, n° 3.

Se o titular inscrito declarar que os bens lhe pertencem, o juiz remeterá os interessados para os meios processuais comuns, facto que será anotado (com a indicação da data da notificação dessa declaração do titular inscrito) à inscrição de penhora - mesmo artigo, n° 4. Essa inscrição caduca após um ano de vigência se a acção declarativa competente não for proposta e registada dentro de 30 dias a contar da data daquela notificação - artigo 92°, n° 4.

O registo da acção declarativa na vigência da inscrição provisória de penhora é anotado nesta e prorroga o respectivo prazo até caducar ou ser cancelado o registo da acção e, no caso desta proceder, o interessado pode pedir a conversão da inscrição de penhora no prazo de 8 dias a contar do trânsito em julgado da decisão - mesmo artigo 119°, n°s 5 e 6.

Consegue-se por este modo obter a intervenção do titular inscrito.

A existência deste meio especial de suprimento confirma a ideia do recorrente de que o registo de penhora beneficia de um regime de excepção, estabelecido precisamente para evitar que o exequente, para conseguir o registo da penhora, dependa da colaboração do executado, que naturalmente se furtará a prestá-la, impedindo o exequente de beneficiar da segurança que o registo confere e eventualmente de ver satisfeito o seu direito de crédito.

6. O critério que parece ser o da Sra. Conservadora de que não é possível ao conservador promover a rectificação de registos deficientes se a rectificação puder vir a afectar os direitos dos titulares inscritos, não se justifica face às disposições legais que regulamentam a matéria.

De facto, a norma do artigo 120°, n° 1, do Código do Registo Predial, citada pelo recorrente, não distingue entre a rectificação poder ou não prejudicar direitos de titulares inscritos, ao estabelecer que os registos inexactos ou indevidamente lavrados devem ser rectificados por iniciativa do conservador, logo que tome conhecimento da irregularidade.

O próprio artigo 121° citado pela Sra. Conservadora, que trata da rectificação oficiosa da inexactidão proveniente da desconformidade do registo com o título, a fazer em face dos documentos que serviram de base ao registo rectificando, admite que essa rectificação se faça mesmo se puder prejudicar direitos de titulares inscritos, só exigindo nesse caso previamente o consentimento de todos eles ou decisão judicial.

Do mesmo modo, nada obsta a que também possa ser promovida oficiosamente pelo conservador, mesmo que envolva prejuizo para os titulares inscritos, a rectificação de inexactidão

do registo proveniente de deficiências dos títulos que não sejam causa de nulidade, a qual só pode ser efectuada com o consentimento de todos os interessados ou por decisão judicial (artigo 122°). A diferença não está na oficiosidade, mas no eventual prejuizo.

Neste sentido, Mouteira Guerreiro, in "A rectificação do registo", anexo ao "Boletim dos Registos e do Notariado", n° 6, Novembro 1985.

7. É entendimento deste Conselho Técnico (P° 85/91-R.P.4) que é de efectuar provisoriamente por natureza, nos termos da alínea a) do n° 2 do artigo 92° do Código do Registo Predial, o registo de penhora em que o estado civil do executado, proprietário inscrito do prédio penhorado, é diverso do que figura no registo de aquisição a seu favor. Isto porque o prédio está inscrito "a favor de pessoa diversa do executado", visto que a pessoa solteira, casada ou viúva já não é juridicamente a mesma.

Contudo, este entendimento não se pode estender ao caso dos autos, em que há divergência quanto à titularidade da fracção autónoma entre a inscrição de aquisição em vigor e a inscrição da penhora, sendo que pela primeira a fracção autónoma penhorada é do casal do executado, mas conformemente à segunda, é do executado marido apenas.

Na verdade, quando o estado civil do executado é diferente do estado civil com que é identificado no registo de aquisição a seu favor, verifica-se uma mudança de estado, que pode implicar transmissão da propriedade, circunstância em que o registo correspondente seria, em princípio, exigível.

Mas sendo, nessa hipótese, a penhora inscrita provisoriamente por natureza nos termos do artigo 92°, n° 2, alínea a), aplica-se-lhe o artigo 119° do diploma, que tem por objectivo o suprimento desse registo mediante o recurso à intervenção, que procura obter, do titular inscrito.

No caso dos autos não há nenhum registo em falta. O que acontece é que o registo de aquisição do imóvel a favor do executado se mostra inexacto.

Porém, para corrigir a inexactidão do registo existe o processo próprio, regulado nos artigos 120° e seguintes do Código do Registo Predial (artigo 18° do diploma).

8. O assento de casamento do executado – casamento celebrado em 1970 entre nubentes com menos de 50 anos, no estado civil de solteiro e viúvo, respectivamente -, embora incorrecto quanto à menção de uma das alíneas do artigo 1720° do Código Civil, que na redacção à data em vigor impunham que o casamento fosse contraído sob o regime da separação - mencionava as alineas b) e c) -, provava, contudo, que o regime de bens do casamento era o da separação.

Assim, a menção do regime de bens do executado na inscrição da penhora estava certa.

A remoção das dúvidas levantadas ao registo da penhora, relativas à divergência do regime de bens entre este e o registo de aquisição a favor do executado, depende da iniciativa do conservador, que, em simultâneo com a remoção das dúvidas, deve promover oficiosamente a rectificação da inscrição de aquisição, para isso convocando os interessados, nos termos do artigo 126° do Código do Registo Predial.

Agindo deste modo, ao mesmo tempo que satisfaz o pedido do Banco interessado, assegura a rectificação do registo de aquisição inexacto e não faz depender a vigência do registo da penhora e, por conseguinte, a segurança dos direitos do exequente, de uma rectificação que ele conservador pode e deve promover.

9. Parece-nos, por conseguinte, que o recurso merece provimento, devendo proceder-se à conversão e rectificação nos termos expostos, tudo se resumindo nas seguintes

Conclusões

I - Existindo sobre os bens registo de aquisição do direito de propriedade, é necessária a intervenção do respectivo titular para ser lavrada inscrição definitiva de penhora.

II - Para obter essa intervenção beneficia o registo de penhora de um regime de excepção

previsto no artigo 119°- do Código do Registo Predial.

III - Mas tratando-se de inexactidão nas menções constantes do registo a rectificação pode (deve) ser oficiosamente promovida pelo conservador, envolva ou não prejuizo de titulares inscritos.

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 07.04.1992.

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

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 10.04.1992.

Proc. n° 107/91 R.P.4 – Emolumentos. Redução nos termos do nº 2 do artigo 152º do Código do Registo Predial. Habitação de custos controlados. Meio probatório.

1 - JALC vem solicitar a restituição da importância de 9340$00 que diz ter sido cobrada a mais na Conservatória do Registo Predial de ... pelos actos que aí pediu em 3.SET.91 e a que couberam as apresentações n°s. 4 e 5.

Tratava-se dos registos provisórios de aquisição e de hipoteca da fracção "J" do prédio descrito naquela Conservatória sob o n° 01207/ /261190 - ..., que se alega ter sido construído no regime de custos controlados. Os emolumentos cobrados, respectivamente das quantias de 10618$00 e 12800$00, deveriam, pois, ter sido reduzidos a metade - motivo pelo qual deverá ser deferida a indicada restituição.

2 - Sobre o pedido, que o interessado dirigiu ao Exmo. Director-Geral e designou como reclamação, foi ouvido o Sr. Conservador, que proferiu um "despacho", como se de uma impugnação de conta se tratasse. Por assim o entender, observou que já tinha decorrido o respectivo prazo e que a reclamação lhe deveria ter sido dirigida e só depois de indeferida seria possível interpor o recurso hierárquico.

Quanto à redução dos emolumentos, afigura-se-lhe não ter sido feita prova bastante de que o acto respeita a prédio ou fracção em regime de habitação a custos controlados. Foi junta, com as requisições, uma declaração passada pela Cooperativa vendedora e agora, com a reclamação, uma fotocópia autenticada de declaração emitida pelo I.N.H., que indica "para efeitos do disposto no art° 3° do Decreto-Lei. n° 77/89, de 3 de Março, que o empreendimento (...) foi financiado pelo Ex-Fundo de Fomento de Habitação, de acordo com o regime instituido pelo Decreto-Lei n° 268/78, de 31 de Agosto".

Ora, o único documento que poderia comprovar tratar-se de habitação em regime de custos controlados seria "uma certidão passada pelo Município de ...", conforme previsto no Decreto-Lei. n° 220/83, de 26 de Maio.

O interessado menciona, como suporte da sua pretensão, o disposto no art° 3° do Decreto-Lei n° 77/89, mas este preceito prevê apenas a isenção emolumentar para os actos consequentes à conversão dos empréstimos que foram concedidos pelo Fundo de Fomento de Habitação. A disposição que veio permitir a redução emolumentar foi "o art° 3° do Decreto-Lei n° 224/89, de 5 de Julho, que deu origem ao novo n° 2 do art° 152° do Código do Registo Predial".

A conta foi devidamente elaborada porque a declaração passada pela Cooperativa (que é a vendedora e interessada no acto) não é documento credível para provar o invocado regime de custos

controlados. A declaração passada pelo I.N.H. deve também ser considerada insuficiente, ainda que aparentemente se possa julgar o contrário.

Efectivamente, o Decreto-Lei n° 220/83, de 26 de Maio, apenas considera casas para habitação com custos controlados as que como tal forem classificadas pelo município. Face a esta disposição e aos demais diplomas que ao assunto se referem, deve concluir-se que é necessário apresentar uma certidão passada pelo município.

3 - Na informação dos Serviços Técnicos começa por pertinentemente se considerar que não se trata, no caso vertente, de uma impugnação de conta e do consequente processo de recurso hierárquico. É simplesmente um pedido de restituição de emolumentos.

Em face do que consta dos documentos juntos, designadamente da fotocópia da escritura, poder-se-á concluir que a hipótese em apreço não é enquadrável na previsão do art° 3° do Decreto-Lei n° 77/89 e, portanto, susceptível de beneficiar da isenção aí mencionada.

No entanto, a declaração junta, emitida pelo I.N.H., contém os elementos suficientes para demonstrar que "a fracção transmitida tem a natureza de habitação a custos controlados". Será, assim, aplicável o disposto no art° 152° do CRP, podendo consequentemente ser autorizada a devolução de 50% dos emolumentos cobrados.

Cumpre apreciar.

4 - Antes de mais dever-se-á dizer que, de facto, este não é um processo de recurso hierárquico, mas apenas de apreciação de um caso de restituição de emolumentos, que a mais terão sido cobrados.

Tem-se considerado - e parece que judiciosamente - não dever o Estado, ou qualquer outro organismo, tanto público como privado, arrecadar importâncias que excedam as que resultam de tabelas correspondentes aos actos praticados. De contrário, violar-se-iam as disposições concretamente aplicáveis a cada situação e, além disso, o n° 2 do artº 473° do Código Civil.

Consequentemente, esta Direcção-Geral tem vindo a determinar a solicitada restituição de emolumentos quando se demonstre que os mesmos não são devidos.

5 - A solução do problema suscitado neste processo não se afigura difícil.

Com efeito, em parte alguma da lei, designadamente no citado Decreto-Lei n° 220/83, se exige que a prova de se tratar de prédio ou fracção em regime de habitação a custos controlados seja feita apenas através de uma certidão camarária.

De resto, nem esse Diploma contém a actual definição de "habitação a custos controlados" (embora o n° 2 do art° 1º a tenha aflorado), nem tão pouco é o que regula o beneficio emolumentar em causa.

A definição, como reconhece o Sr. Conservador, é dada pela Portaria n° 828/88, de 29 de Dezembro e a redução emolumentar funda-se na disposição do art° 3° do Decreto-Lei n° 224/89, de 5 de Julho, posteriormente confirmado pelo n° 2 do art° 152° do CRP, na redacção dada pelo Decreto-Lei nº 60/90, de 14 de Fevereiro. Diga-se ainda que, como desenvolvidamente se referiu no Proc. n° 9/90-R.P.4, aquele Decreto-Lei n° 224/89, de âmbito genérico, não revogou a regra da gratuitidade nos "casos específicos de adquirentes de habitações construídas ao abrigo de CDH para habitação própria permanente, nos termos aplicáveis do art° 17° do Decreto-Lei n° 236/85".

Por idêntico motivo, não revogou também o art° 3° do Decreto-lei n° 77/89, citado na declaração do INH. Contudo, este diploma - que contempla outros casos, igualmente específicos - é, como bem se salientou na informação dos Serviços Técnicos, inaplicável à hipótese dos autos.

Igualmente, o invocado Decreto-Lei n° 220/83, não tem aqui aplicabilidade alguma. Foi um dos diplomas (como o n° 77/89) publicado na sequência da extinção do Fundo de Fomento de Habitação e que se destinou a criar um novo regime de crédito que permitisse às autarquias desenvolver programas de construção da habitação social (cf. Preâmbulo). No entanto, não ficou no exclusivo critério e na total disponibilidade das câmaras a classificação das casas de habitação como de "custos controlados". O n° 2 do art° 1° diz que o município só o poderá fazer "de acordo com portaria do Ministério da Habitação, Obras Públicas e Transportes".

6 – A Portaria veio a ser publicada - a n° 828/88 – e nela esclarecido que habitações de custos controlados (habitações sociais) são as promovidas com o apoio financeiro do Estado e as que obedeçam a determinados limites de área bruta, custo de construção e preço de venda.

O art° 1° indica ainda que o aludido apoio do Estado é feito "nomeadamente pelas câmaras municipais, cooperativas de habitação, empresas privadas e instituições de solidariedade social".

Na hipótese vertente, foi por uma cooperativa de habitação – que expressamente o declarou. Por não se tratar de uma entidade pública o Sr. Conservador põe em causa a credibilidade da declaração. Não pensamos que seja essa a perspectiva da lei. Com efeito, se, em geral, é admitida a declaração para titular o próprio registo provisório de aquisïção, por que não o seria apenas para efeitos emolumentares que são uma consequência (necessária consequência - cf. Proc n° 47/88-R.P.3) do acto lavrado? É também o que ocorre nos casos dos registos provisórios de hipoteca, ao abrigo do Dec.-Lei. n° 328-B/86, de 30 de Setembro, cuja conta emolumentar se faz apenas pelo valor do capital, sendo certo que os acessórios sempre em muito o ultrapassam. É o interessado que o declara e não se exige confirmação alguma. Perpassa pelo CRP a ideia (que se tem vindo a desenvolver) de que as declarações dos interessados (a múltiplos títulos admitidas) são credíveis. Até prova em contrário não se parte da atitude de desconfiança, mas antes da do crédito que todos terão de merecer.

De resto, é preciso não esquecer o disposto no art° 153° do CRP. Se falsamente emitisse a declaração, é evidente que sofreria as inerentes sanções, por certo bem mais gravosas do que o emolumento a que ingloriamente tentasse fugir.

Diga-se, ainda, que quando a lei exige concretamente um meio probatório (v.g. determinada certidão) di-lo. Foi o que aconteceu com o art° 4° do Decreto-Lei n° 77/89. Não podemos é partir desses casos específicos (quando não mesmo excepcionais) para os tornar extensivos
a quaisquer outras situações, tentando com base neles (e contra os conhecidos princípios da interpretação das leis), construir uma pretensa regra geral.

No caso, para além da declaração da cooperativa, existe mesmo a posterior confirmação do INH, através de fotocópia autenticada. De modo que, praticamente, o problema nem existe.

7 - Pelo que se expôs - e também pelo que já tem sido referido em vários pareceres relacionados com esta matéria - não será necessário desenvolver mais este assunto para se verificar que é pertinente a devolução da importância de 9240$00, a mais cobrada pela Conservatória do Registo Predial de ... .

Termos em que se formulam as seguintes

Conclusões

I - São consideradas habitações de custos controlados (habitações sociais) as como tal definidas no art° 1° da Portaria n° 828/88, de 29 de Dezembro.

II - A declaração prestada pela entidade que, nos termos desse art° 1°, tenha recebido o apoio financeiro do Estado (nomeadamente câmara municipal ou cooperativa de habitação), feita em conformidade com os requisitos legalmente previstos, poderá basear a elaboração da conta emolumentar do acto de registo, nos termos e para os efeitos do disposto no n° 2 do art° 152° do CRP.

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

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

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

Proc. nº 16/89 Not.2 – Quotas. Unificação. Valor do acto.

Determinou o Exmo. Director Geral que este Conselho se pronunciasse sobre o valor, em sede tabelar, do acto de unificação de quotas sociais.

Há pois que averiguar se a unificação de quotas é, para efeitos emolumentares, um acto de valor determinado ou indeterminado e, na primeira hipótese, como se calcula esse valor.

A questão não é nova e foi já objecto de um parecer deste Conselho - Not 2, Proc. 25 C.T. - proferido, todavia, na vigência de legislação totalmente diversa.

Então, a unificação de quotas sociais só podia operar-se mediante alteração do respectivo contrato de sociedade, ou seja: a unificação era um acto da sociedade e não do sócio titular das quotas unificadas.

Actualmente, porém, o titular de mais do que uma quota, na sociedade, e só ele, pode unificá-las, desde que estejam integralmente liberadas e não lhes correspondam, segundo o contrato de sociedade, direitos e obrigações diversos. Verificados estes requisitos a lei impõe ainda, para a unificação, o uso de uma certa forma - escritura pública - e a observância de determinadas formalidades: a sua comunicação à sociedade e o registo do acto.

Estamos, pois, perante um acto notarial com um sujeito especifico - o titular das quotas - e com um objecto determinado: as quotas a unificar.

E assim sendo, face ao disposto nos art°s 1º, nº 1 e 3º da Tabela de Emolumentos anexa ao Código do Notariado, parece-nos líquido que o acto é de valor determinado e o seu valor é igual ao valor, calculado nos termos do referido artº 3º alinea e), das quotas unificadas.

Só poderia ser de valor indeterminado se a Tabela Emolumentar, anexa ao Código do Notariado, o considerasse expressamente como tal, já que das disposições tabelares resulta, claramente, o seu valor.

Para um acto notarial ser de valor indeterminado torna-se necessário que ou a Tabela Emolumentar o considere como tal ou que não seja possivel determinar, mediante a aplicação das normas previstas na própria Tabela, o seu valor.

O artº 2º da Tabela Emolumentar anexa ao Código do Notariado, que se refere aos actos de valor indeterminado, não é taxativo e não tem sequer uma norma de carácter geral, como a do art° 16, n° 1 da Tabela Emolumentar anexa ao Código do Registo Comercial, definidora de uma orientação.

Mas não tem uma norma semelhante à citada por desnecessária, pois o artº 1º da Tabela estabelece como princípio geral que o valor dos actos é o dos bens que constituem o seu objecto e o artº 3° da mesma Tabela fornece os princípios orientadores do cálculo do valor dos mesmos bens. Reconhece-se, porém que, a despeito da questão se nos afigurar clara, tem sido defendida, por Ilustres Notários, opinião diversa. Vejamos das suas razões.

Como principais argumentos a favor da tese de que a unificação de quotas é um acto de valor indeterminado têm sido alinhados os seguintes:

a) considerar o acto de valor determinado é uma violência porque nada é acrescentado ao património do titular das quotas com a unificação, não lhe advindo do facto quaisquer vantagens;

b) se quando a unificação era um acto da sociedade, como alteração do contrato social, gozava de redução emolumentar e nem acto novo era se cumulada com qualquer outra alteração na mesma escritura, como há-de agora, que nem alteração do contrato social importa, ser titulada sem qualquer redução?

c) o Código do Registo Comercial expressamente declara que o acto é de valor indeterminado; logo no notariado deve ser igual.

Muito em sintese, e quanto aos pontos enumerados diremos:

A Tabela, qualquer preceito tabelar, não pode ser interpretado com base no critério de justiça de quem o aplica, nem de quem o elaborou.

Nesse aspecto o legislador teve tanto cuidado que estabeleceu, expressamente, não admitir a interpretação extensiva ainda que houvesse identidade ou maioria de razão – artº 34º;

Aliás, um exame sumário dos preceitos tabelares demonstra que a tributação dos diversos actos não assenta num critério de justiça distributiva, quer essa tributação seja examinada do ponto de vista da complexidade juridica do acto, quer das vantagens que dele advêm às partes.

A modificação de um único artigo de um contrato de sociedade com capital elevado paga um emolumento muitíssimo superior ao da constituição de várias sociedades com o capital de quatrocentos contos, para não falar da feitura de uma justificação de um imóvel com o valor de cem contos, ou de uma partilha, com cinquenta verbas e cem contos de valor.

Não se diga também que a unificação e um acto que não traz vantagens a quem a ela proceder pois se o titular das quotas as unifica é porque quer fazê-lo (o notário só pode agir a solicitação, livre das partes) e se o quer tem interesse nisso.

Também não é lícito dizer que a unificação, no domínio da legislação anterior ao actual Código das Sociedades, se junta com qualquer outra alteração do contrato social nem constituia novo acto, pois ela, só por si, à data, importava uma alteração parcial do contrato de sociedade. Então, como agora, a alteração parcial de um contrato de sociedade pode abarcar todas as disposições que regulamentam a sociedade menos uma. Mas isso não permite dizer que as alterações feitas para além da primeira não constituem novo acto.

O critério para averiguar da existência ou não de diferentes actos na mesma escritura é claro e está fixado no art° 29° da Tabela: a diversidade de sujeitos ou de negócios juridicos.

Por último não conseguimos compreender que do facto do Código do Registo Comercial tabelar a unificação de quotas como acto de valor indeterminado se possa retirar qualquer argumento para impor a mesma solução no notariado: as normas que regulam o registo comercial não são, subsidiárias das normas notariais.

As duas tabelas usam critérios diversos, o que aliás se compreende dada a diferente natureza dos serviços.

Assim, e apenas a título de exemplo, enquanto a Tabela do Notariado considera os contratos de constituição de cooperativas como acto de valor indeterminado a do Registo Comercial considera o registo do mesmo contrato como de valor determinado.

Para finalizar nota-se que depois deste problema ser debatido entre os notários o legislador já alterou, por duas vezes, a Tabela de Emolumentos do Notariado e não alterou o seu artigo 2º.

Nos termos expostos conclui-se que **o acto de unificação de quotas é um acto de valor determinado, de montante igual à soma do valor das quotas unificadas, calculado nos termos do artº 3º, da Tabela.**

Este parecer foi aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 25.03.1993, o vogal Silva Pereira votou vencido nos termos da declaração junta ao processo.

Zulmira da Natividade Martins Neto Lino da Silva, relatora, *Maria Ferraro Vaz dos Santos Graça Soares Silva, Luís Gonzaga das Neves Silva Pereira, António Emílio de Abreu Dantas, Lídia Rodrigues Maia Devesa, Fernando Neto Ferreirinha.*

Este parecer foi homologado por despacho do Director-Geral de 05.04.1993.

Declaração de voto

A unificação de quotas é tida já na Tabela de emlumentos do registo comercial como acto de valor indeterminado (artº 16º, nº 2).

Certo é que nem sempre os critérios adoptados na valoração dos actos para efeitos emolumentares coincidem no notariado e no registo comercial (ou predial).

Todavia, tal acontece quando motivações próprias de cada um desses domínios jutificam a diferenciação de critérios.

No caso, porém, essas razões não se evidenciam, nem existem.

Bem pelo contrário, do artº 2º da TEM resulta que o acto (notarial) é de valor indeterminado – o que, como é óbvio, não significa que não tenha valor ou que o seu valor seja nulo – sempre que dele não resulta aumento do valor do acto inicial – cfr. alíneas b), d) e h) – com a ressalva expressa das alterações do pacto social que não abarcam manifestamente o acto de unificação de quotas.

A harmonia do sitema impõe, assim, o mesmo tratamento já expressamente consagrado para o registo comercial.

De resto, não é de esquecer nunca a regra emolumentar – que o artº 34º, nº 2, também consagra – segundo a qual na dúvida sobre o emolumento devido cobrar-se-á sempre o menor.